

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

N.di ruolo 88/2024 Rev.1/2020

G.E : DOTT. Federico Bonato

G.O.P. Dott.ssa Crescentini (Delegata)

promossa da:

INTESA SAN PAOLO

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'Udienza del giorno

20/05/2026

Ctu: arch. Barbara Latilla

PREMESSO

Che la sottoscritta, Barbara Latilla, architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Viterbo al nr. 477 è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dell'esecuzione immobiliare n°88/2024 promossa da **INTESA SAN PAOLO** contro



Che in data 24/07/2024 il G.E. nella convocazione del C.T.U. arch. Barbara Latilla nominava Custode dell'immobile il Notaio Dott.ssa Ciambella Biancamaria

- Che in data 17/08/2024. il CTU procedeva con il giuramento di rito;
- Che in data 28/10/2024 il CTU e il Custode procedevano ad effettuare il sopralluogo;
- Che in data 31/10/2024 il CTU richiedeva 1°proroga per espletare l'incarico a causa di difformità emerse negli immobili durante il sopralluogo
- Che in data 22/01/2025 il CTU richiedeva 2°proroga per espletare l'incarico a causa di ritardi da parte degli uffici competenti del Comune di Viterbo nella consegna di documenti richiesti.

Dopo giuramento secondo formula di rito, il Giudice dell'Esecuzione dott. Federico Bonato ha posto i seguenti quesiti:

1. **Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)-, mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex. art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
2. **Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;**
3. **Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;**



4. **Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);**
5. **Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui l'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministratore competente, della relativa richiesta.**
6. **Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);**
7. **Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità 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 errati ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**
9. **Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente), il tipo e le ubicazioni delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;**



10. Segnali se l'*identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
11. Precisi *anche nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi prevenuta 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 trovi nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



17. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
19. Dica, *se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità 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; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978,n59, convertito in L.18 maggio 1978,n191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
21. *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato da 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 ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non*



opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

23. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
24. *Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
25. *Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:*
21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazioni dei dati accessibili sul sito astegjudiziarie.it; 21.1 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
26. *Indichi quali siano a suo giudizio le reali prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.*
27. *Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*



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

29. *Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far prevenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*

30. *Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd, "busta telematica" , che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

31. Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

32. Predisponga, **la fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet**, un estratto del proprio elaborato **(sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'indennità 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 distinta alla pubblicazione su internet);*

34. provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

30. Allegati alla relazione:

a) la planimetria dei beni ;

b) la visura catastale attuale;

c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;

d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

e) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);

f) copia atto di provenienza;

g) quadro sinottico triplice opera;

h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;



INIZIO OPERAZIONI PERITALI :

Premesso che:

Che in data 24/07/2024 il G.E. nella convocazione del C.T.U. arch. Barbara Latilla nominava Custode dell'immobile il Notaio Dott.ssa Ciambella Biancamaria

- *Che in data 17/08/2024. il CTU procedeva con il giuramento di rito;*
- *Che in data 28/10/2024 il CTU e il Custode procedevano ad effettuare il sopralluogo;*
- *Che in data 31/10/2024 il CTU richiedeva 1°proroga per espletare l'incarico a causa di difformità emerse negli immobili durante il sopralluogo*
- *Che in data 22/01/2025 il CTU richiedeva 2°proroga per espletare l'incarico a causa di ritardi da parte degli uffici competenti del Comune di Viterbo nella consegna di documenti richiesti.*
- *Che a seguito di sopralluogo proseguiva le operazioni effettuando le relative ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio presso l'ufficio Tecnico del Comune con particolare riferimento la provenienza di tutti gli immobili, delle trascrizioni e dei relativi titoli abilitativi relativi agli immobili oggetto di pignoramento;*

Tutto cio' premesso la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

CHIARIMENTI PRELIMINARI

La INTESA SAN PAOLO SPA, con sede con sede legale in Torino, Piazza San Carlo 156 IVA 10810700152, capitale sociale di euro 10.084.445.147,92 iscritta all'albo delle banche al n. 5361, rappresentata da Intrum Italy S.p.A. con sede in Milano, via Bastioni di Porta nuova 19, capitale sociale euro 600,000,00 codice fiscale e numero di iscrizione al registro d'impresa presso la Camera di Commercio di Milano- Monza-Brianza-Lodi 1031100096, rappresentata e difesa dell'avv. Antonio Calandrelli nato a Viterbo il 27/03/1952 CLNNTN52C27M082L PEC antonioalandrelli@pec.ordineavvocativiterbo.it, ove chiede che vengono effettuate le notifiche e le comunicazioni presso il cui studio in Viterbo alla Piazza Fontana Grande n. 6.



- che in forza di atto di fusione in data 12/11/2015 a rogito del Notaio Carlo Marchetti rep. n. 12583 raccolta n. 6547, **INTESA SANPAOLO Spa** con sede in Torino Piazza San Carlo n. 156 ha incorporato con decorrenza 23 novembre 2015 la Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo Spa, la Cassa di Risparmio di Civitavecchia Spa e la Cassa di Risparmio di Rieti Spa;

che in conseguenza della fusione la società incorporante è subentrata in pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della incorporata e in tutti i rapporti giuridici e in tutti i diritti reali e di credito sia anteriori che posteriori alla data di fusione, nulla escluso ed eccettuato;

Premesso che:

- a seguito del mancato pagamento della somma di €.208.304,54 oltre interessi dal 24/11/2023 per rate scadute e residua sorte di un mutuo fondiario concesso con contratto in data 24/04/2008 rep. 99293 racc. 17061 a rogito notaio Furio Giardino a Bar Centrale di Volpi Piero e C. dalla Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo Spa, nel quale si sono resi fideiussori i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] fino alla concorrenza della somma di €. 320.000,00 e la sig.ra [REDACTED] si è resa terza datrice di ipoteca, è stato notificato al **Bar Centrale Sas di Volpi Pietro e C.** via pec in data 6/03/24, nonché al [REDACTED] in data 19/03/24, al Sig. [REDACTED] in data 6/03/24, alla Sig.ra [REDACTED] in data 19/03/24 ed alla Sig.ra [REDACTED] in data 19/03/24 per compiuta giacenza, un atto di precetto a pagare la complessiva somma di €. 208.519,54, oltre interessi e spese successive.
- che tale mutuo fondiario è garantito da ipoteca iscritta fino alla concorrenza della somma di €. 480.000,00 presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 6/05/2008 Rg. n. 7167 Rp. n. 1470.

il procuratore di Intesa Sanpaolo Spa ha richiesto di procedere a



PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a carico di [REDACTED]) in

persona del socio accomandatario e legale rappresentante p.t. Sig. [REDACTED]

domiciliato per la carica in Viterbo Via [REDACTED] e personalmente

residente in [REDACTED] Via [REDACTED],

di [REDACTED] nato a [REDACTED] residente a

Viterbo Via [REDACTED]

di [REDACTED] nato a [REDACTED]

residente a [REDACTED]

di [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] residente a [REDACTED]

di [REDACTED] nata a [REDACTED]

residente a [REDACTED], Via [REDACTED], sui seguenti beni ed i frutti di essi:

"immobili di proprietà dei sig.ri [REDACTED] per 1/2, ciascuno nel Comune di Viterbo, censiti al Catasto Fabbricati foglio 194 part. 673 sub. 37 cat. A/2, foglio 194 part. 673 sub. 128 cat. C/6 e foglio 194 part. 673 sub. 54 cat. C/2;

immobile di [REDACTED] per la nuda proprietà e [REDACTED] per usufrutto nel

Comune di Viterbo censito al Catasto Fabbricati al foglio 158 part. 214 sub 8 cat. A/4

Immobile nel Comune di Viterbo di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] censito al Catasto Fabbricati a/foglio 143 part. 1893 sub. 174 cat. C/6"



RISPOSTE AI QUESITI:

PREMESSA:

Il C.T.U. da un accurato controllo della documentazione in possesso (titolo di provenienza, documentazione catastale, documentazione urbanistica e relativo atto di pignoramento) ha verificato quanto segue:

QUESITO NR° 1:

Il C.T.U. prima di iniziare le operazioni peritali **ha accertato la completezza** della documentazione in possesso (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato) verificando che la documentazione ipotecaria fornita al sottoscritto copre i vent'anni antecedenti il pignoramento.

QUESITO NR° 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta identificata catastalmente all'Agenzia del Territorio di Viterbo nel Comune di Viterbo :

Immobili :

1. **Garage** – posto auto coperto: Viterbo Via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino snc, piano S1 – distinta al CF al Foglio 143 particella 1893 subalterno 174 (ex 1893 subalterno 150) edificata su area distinta al Foglio 143 particella 1893 Ente Urbano (ex particella 676);
2. **Appartamento** : Viterbo Via Domenico Corvi n.83 piano terra e 2° - distinto al CF al Foglio 158 particella 214 subalterno 8 categoria A/4 di vani 6;
3. **Appartamento:** Via Valentino Lupatelli n.3 e 9 – distinti al Foglio 194 particelle:
 - 673 subalterno 37 categoria A/2 di vani 4,5 VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 3 Edificio B Scala B Interno 3 Piano T
 - 673 subalterno 54 categoria C/2 di mq,47, VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 9 Edificio B Piano S1
 - 673 subalterno 128 categoria C/6 di mq.25 VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 9 Piano S1



QUESITO NR° 3 :

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio

Servizi Ipotecari

Provenienze ante ventennio la trascrizione del pignoramento:

Agenzia Entrate Viterbo - Direzione Provinciale di VITERBO Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare :

Immobili – COMUNE DI VITERBO :

1. **Immobile: Viterbo Via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino snc, piano S1 – distinta al CF al Foglio 143 particella 1893 subalterno 174 (ex 1893 subalterno 150) edificata su area distinta al Foglio 143 particella 1893 Ente Urbano (ex particella 676);**

attuale proprietario – [REDACTED], con sede in Viterbo , per l'intero della piena proprietà, per averlo acquistato con atto notaio Giorgio Imparato del 11/10/2006 rep.51166/18603, da Immobil Com. srl. Con sede a Viterbo ;
Trascritto a Viterbo il 27/10/2006 al n°14406;

Alla Immobil Com srl, l'intero della piena proprietà era pervenuta, con atto notaio Ludovico Perna del 25/07/2001, rep.86362, da Azienda Trasporti Industriali A.T.I. srl, con sede a Putignano (BA); l'atto riguardava terreno distinto al Foglio 143 particella 676 unitamente ad altre;
Trascritto a Viterbo il 03/04/2002 al n°3793- che rettifica la nota di trascrizione n°8153 del 06/08/2001 (in quanto erano state invertite le parti – favore e contro)

2. **Immobile: Viterbo Via Domenico Corvi n.83 piano terra e 2° - distinto al CF al Foglio 158 particella 214 subalterno 8 categoria A/4 di vani 6;**

Attuali proprietari: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per l'usufrutto e [REDACTED] nato a [REDACTED] per la nuda proprietà;
- [REDACTED] la piena proprietà è pervenuta, per atto UGO GIGLI del 06/03/1995 rep.7146/181, da Istituto Autonomo Case Popolari; trascritto a Viterbo il 17/03/1995 al n°2693;

3. **Immobile: Viterbo – Via Valentino Lupatelli n.3 e 9 – distinti al Foglio 194 particelle:**
 - **673 subalterno 37 categoria A/2 di vani 4,5 VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 3 Edificio B Scala B Interno 3 Piano T**
 - **673 subalterno 54 categoria C/2 di mq,47, VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 9 Edificio B Piano S1**
 - **673 subalterno 128 categoria C/6 di mq.25 VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 9 Piano S1**

- **Attuali proprietari: [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] per ½ ciascuno, della piena proprietà, IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI; per atto di compravendita notaio Piccinetti del 17/02/1994, rep.6164, da Soc. Cucchiella spa, con sede in Roma, P.Iva: 00452620586;**
- **Trascritto a Viterbo il 05/03/1994 al n°2428;**



QUESITO NR° 4 :

Oltre ventennio detto immobile è oggetto delle seguenti formalità:

Iscrizioni e pregiudizievoli:

1) Immobile: Viterbo Via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino snc, piano S1 – distinta al CF al Foglio 143 particella 1893 subalterno 174 (ex 1893 subalterno 150) edificata su area distinta al Foglio 143 particella 1893 Ente Urbano (ex particella 676);

- **Formalità n°3845 del 04/04/2002 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, atto notaio Orzi del 29/03/2002, rep.71098, a favore Comune di Viterbo, contro Immobil Com srl; su terreno distinto al Foglio 143 particella 676, unitamente ad altre.
- **Formalità n°12485 del 14/10/2004 – Costituzione di Diritti reali a titolo oneroso**, atto notaio Dominici del 07/10/2004, rep.66645/17630;
Servitù di passaggio di acquedotto
A favore della SITT Servizi Idrici Integrati della Tuscia spa sede Viterbo, contro Immobil Com srl;
Su Foglio 143 particella 676 unitamente ad altre;
- **formalità n°1470 del 06/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo, atto notaio Furio Giardino del 24/04/2008 rep.99293/17061, per totale euro 480.000,00, capitale euro 320.000,00 in 20 anni;
- grava su Viterbo :
- Foglio 194 particelle 673 subalterni 37 128 54; contro [REDACTED] – Terzi Datori di Ipoteca
- Foglio 143 particella 1893 subalterno 174 ; contro [REDACTED]
Debitore Ipotecario
- Foglio 158 particella 214 subalterno 8; contro [REDACTED] – Terzi Datori Di Ipoteca;
- **Formalità n°7186 del 31/05/2024 – Verbale di Pignoramento Immobili Unep Tribunale di Viterbo del 07/05/2024 rep.1375;**
- grava su Viterbo :
[REDACTED] Foglio 194 particelle 673 subalterni 37 128 54; contro [REDACTED]
[REDACTED] Foglio 143 particella 1893 subalterno 174 ; contro [REDACTED]
[REDACTED] Foglio 158 particella 214 subalterno 8; contro [REDACTED]

2) Immobile: Viterbo Via Domenico Corvi n.83 piano terra e 2° - distinto al CF al Foglio 158 particella 214 subalterno 8 categoria A/4 di vani 6;

[REDACTED] Con la formalità n°2694 del 07/03/1995 – atto Ugo Gigli del 06/03/1995, [REDACTED] cede il diritto di abitazione alla Signora [REDACTED]



- Formalità n°8291 del 08/07/2005 – cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto notaio Magnanini del 22/06/2005 – [REDACTED] cede a [REDACTED], l'usufrutto ;
IL DIRITTO DI ABITAZIONE DELLA SIGNORA [REDACTED] E' STATO ASSORBITO E SOSTITUITO DALL'USUFRUTTO
- **formalità n°1470 del 06/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo, atto notaio Furio Giardino del 24/04/2008 rep.99293/17061, per totale euro 480.000,00, capitale euro 320.000,00 in 20 anni;
- grava su Viterbo :
- Foglio 194 particelle 673 subalterni 37 128 54; contro [REDACTED] – Terzi Datori di Ipoteca
- Foglio 143 particella 1893 subalterno 174 ; contro [REDACTED]
[REDACTED] Debitore Ipotecario
- Foglio 158 particella 214 subalterno 8; contro [REDACTED] – Terzi Datori Di Ipoteca;
- **Formalità n°7186 del 31/05/2024** – Verbale di Pignoramento Immobili Unep Tribunale di Viterbo del 07/05/2024 rep.1375;
- grava su Viterbo :
- Foglio 194 particelle 673 subalterni 37 128 54; contro [REDACTED]
- Foglio 143 particella 1893 subalterno 174 ; contro [REDACTED]
- Foglio 158 particella 214 subalterno 8; contro [REDACTED]

3) Immobile: Viterbo – Via Valentino Lupatelli n.3 e 9 – distinti al Foglio 194 particelle:

- 673 subalterno 37 categoria A/2 di vani 4,5 VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 3 Edificio B Scala B Interno 3 Piano T
- 673 subalterno 54 categoria C/2 di mq,47, VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 9 Edificio B Piano S1
- 673 subalterno 128 categoria C/6 di mq.25 VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 9 Piano S1

Si evidenzia :

- formalità n°5658 del 21/07/1998 – **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, atto notaio Tertulliano Magnanini del 15/07/1998 rep.50360; a favore del Comune di Viterbo contro [REDACTED] per ½ ciascuno della piena proprietà in comunione legale ; su Viterbo Fg.194 particella 673 subalterno 37;
- **formalità n°1470 del 06/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo, atto notaio Furio Giardino del 24/04/2008 rep.99293/17061, per totale euro 480.000,00, capitale euro 320.000,00 in 20 anni;
- grava su Viterbo :
- Foglio 194 particelle 673 subalterni 37 128 54; contro [REDACTED] – Terzi Datori di Ipoteca
- Foglio 143 particella 1893 subalterno 174 ; contro [REDACTED]
Debitore Ipotecario
- Foglio 158 particella 214 subalterno 8; contro [REDACTED] – Terzi Datori Di Ipoteca;



- **Formalità n°7186 del 31/05/2024** – Verbale di Pignoramento Immobili Unep Tribunale di Viterbo del 07/05/2024 rep.1375;
- grava su Viterbo :
 - Foglio 194 particelle 673 subalterni 37 128 54; contro ■
 - Foglio 143 particella 1893 subalterno 174 ; contro ■
 - Foglio 158 particella 214 subalterno 8; contro ■

QUESITO NR° 5:

Il C.T.U. ha non ha effettuato la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di un immobile. Presso l'Agenzia del territorio è stata acquisita la planimetria e l'estratto di mappa.

QUESITO NR° 6:

Il C.T.U. ha fatto richiesto presso l'Ufficio Anagrafe e Stato civile del comune di Viterbo che fa presente quanto segue:

- ■, nato a ■ residente in ■ ha contratto matrimonio con la sig.ra ■ in data ■ nel Comune di ■ scegliendo il regime di separazione dei beni.
- ■, nata a ■ residente in Viterbo in Via ■ ha contratto matrimonio con ■ in data ■ senza annotazioni.
- ■, nato a ■ residente in ■ in via ■ ha contratto matrimonio con ■ nata a ■ in data ■ senza annotazioni.
- ■, nata a ■ residente in ■ in via ■ ha contratto matrimonio con ■ in ■ senza annotazioni.



QUESITO NR° 7:

DESCRIZIONE IMMOBILI

Immobile n°1

GARAGE Via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino

CF al Foglio 143 particella 1893 subalterno 174

Il C.T.U. dopo aver effettuato il sopralluogo presso la proprietà dei debitori sita nel Comune di Viterbo Via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino riferisce quanto segue:

Il garage si trova al piano seminterrato di un edificio situato nella zona commerciale di Viterbo; Il garage è costituito da un unico locale con una superficie calpestabile di mq 18,00 con un'altezza interna di mt 2,70.

L'edificio dove è situato l'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia N°7841 del 22/04/2002 pratica edilizia n°362/01 con successiva variante P.D.C. n°P034/07 del 15/02/2007 pratica Edilizia n°043 /05;

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- L'edificio che ospita il locale in oggetto è ubicato in una zona periferica del centro urbano , ma comunque vicino alle strutture pubbliche e private di rilevata importanza , quali Università , Procura , Alberghi , Centri Commerciali;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- Il garage si trova in una discreta condizione di manutenzione , oggi utilizzato come deposito .

CARATTERISTICHE TECNICHE

- Trovandosi al piano seminterrato risulta accessibile ai fini della legge 13/89 e D.M.236/89;
- Risulta avere una pavimentazione in cemento e le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, presente impianto elettrico, la porta di accesso è costituita da un infisso in metallo con apertura a ribalta.



Immobile n°2
APPARTAMENTO

Viterbo Via Domenico Corvi n.83 piano terra e 2°
Foglio 158 particella 214 subalterno 8 categoria A/4 di vani 6;

Il C.T.U. dopo aver effettuato il sopralluogo presso la proprietà dei debitori sita nel Comune di Viterbo Via Domenico Corvi n°83 riferisce quanto segue:

I requisiti e gli elementi che caratterizzano le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione sono le seguenti :

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- **Ubicazione:** La posizione geografica, come la vicinanza al centro urbano, a servizi, a aree verdi, a mezzi pubblici :

L'immobile in oggetto si trova nelle vicinanze del Centro Storico di Viterbo . la sua posizione risulta favorevole per raggiungere anche senza l'ausilio di mezzi pubblici scuole , supermercati , farmacie , uffici pubblici , sono presenti aree a verde .

- **Accessibilità e collegamenti:** La facilità di accesso ai trasporti pubblici, alle autostrade, alle strade principali.

L'immobile si trova collocato molto bene per raggiungere i trasporti pubblici e le strade principali;

- **Vicinato e ambiente sociale:** La qualità del quartiere, la presenza di scuole, ospedali, negozi, la sicurezza della zona.

L'immobile risulta collocato in un quartiere a destinazione " popolare " ;

- **Sviluppi futuri:** Progetti di nuove costruzioni, infrastrutture o altre modifiche che potrebbero influenzare il valore dell'immobile

Secondo il CTU la zona dove è posizionato il bene non dovrebbe essere interessato ad ulteriori sviluppi costruttivi ;

- **Aspetti legali e regolamentari:** Normative urbanistiche, restrizioni edilizie o altri vincoli legali.

L'immobile risulta far parte del complesso " Istituto Autonomo Case Popolari ", quindi sottoposto alla normativa vigente per tale tipologia di costruzione ;



- **Caratteristiche ambientali:** Rumorosità, qualità dell'aria, panoramicità.

Il quartiere dove è posizionato l'edificio risulta avere numerose palazzine simili per caratteristiche costruttive e di altezza di piano, limitando quindi l'aspetto di veduta e panoramicità all'appartamento, per quanto concerne la rumorosità e la qualità dell'aria risulta abbastanza buona, non esposta particolarmente a grande traffico stradale, trovandosi all'interno di un complesso abitativo.

- **Fattori economici:** Possibilità di destinazioni d'uso alternative, capacità di produrre reddito (es. affitti).

Per quanto riguarda questo aspetto, il cambio d'uso, essendo l'immobile inserito nel complesso di "case popolari – ATER," il CTU non lo ritiene possibile mentre per quanto riguarda la possibilità di affittare l'immobile, l'appartamento può essere posto in locazione e dovrebbe avere una buona richiesta in quanto nelle vicinanze si trova l'Università degli Studi di Viterbo;

- **Pregio storico-architettonico:** Se l'immobile è inserito in un contesto storico-architettonico rilevante.

L'immobile non è inserito in nessun contesto storico – architettonico di rilevata importanza.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- **Superficie e disposizione interna:**

Il CTU nel sopralluogo dell'immobile ha verificato vari requisiti fondamentali per una valutazione oggettiva del bene tra cui: la metratura, la disposizione degli ambienti e la presenza di accessori come balconi, cantine o garage.

L'appartamento gode di una buona metratura circa 90,00 mq, sono presenti n°2 balconi con accesso dalle camere da letto con un'altezza interna di mt 2,70.

Si suddivide in:

- 1) Ingresso – corridoio di mq 16,00;
- 2) Soggiorno di mq 17,00;
- 3) Cucina di mq 11,00;
- 4) Camera di mq 10,30;
- 5) Camera di mq 18,00;
- 6) Camera di mq 9,00;
- 7) Bagno di mq 5,00;
- 8) N°2 Balconi di mq 2,30 ciascuno;



L'appartamento posto al secondo piano accessibile sia da una scala interna che da un ascensore ;

- **Qualità della costruzione:**

I materiali utilizzati, la qualità delle finiture e l'efficienza energetica.

Per quanto riguarda questo aspetto , l'intero edificio ha utilizzato il Bonus 110% dove è stato eseguito cappotto esterno , sostituzione infissi, sostituzione parapetti balconi (da ringhiera a vetro) , inserimento valvole termostatiche per ogni elemento radiante , inserimento pannelli fotovoltaici sulla copertura condominiale , sostituzione caldaia ;

- **Stato di manutenzione:**

L'età dell'immobile, lo stato di conservazione e la necessità di eventuali ristrutturazioni.

A parere della sottoscritta , l'appartamento necessiterebbe di una ristrutturazione interna, pur trovandosi al momento del sopralluogo in uno stato " abitabile " la qualità degli elementi architettonici lo rendono "obsoleto e datato";

- **Tipologia edilizia:**

La natura dell'immobile (appartamento, casa indipendente, etc.) e la sua destinazione d'uso.

La tipologia edilizia del bene in oggetto risulta essere " appartamento " con destinazione d'uso residenziale A/4;

Edificio costruito con licenza Edilizia pratica n°2787 del 19/11/1965 prot.5007

- **Finiture:**

La qualità dei pavimenti, delle porte, finestre, rivestimenti e impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento).

Le finiture interne come la pavimentazione , i rivestimenti di bagni e cucina , gli infissi interni, tutte queste finiture risalgono all'epoca di costruzione , risultano essere in graniglia di cemento e grès porcellanato , gli infissi interni di porte il legno tamburato , le finestre esterne sostituite con il Bonus 110% in PVC dotati di serranda , l'impianto di riscaldamento a Gas alimentato tramite caldaia condensazione , gli elementi radianti in alluminio;

- **Impianti:**

L'efficienza energetica, la presenza di sistemi di sicurezza avanzati o di domotica.

Dal punto di vista di efficienza energetica l'intero edificio è stato oggetto di "Bonus 110%(realizzato cappotto esterno, sostituzione infissi , sostituzione caldaia esistente con una caldaia a condensazione, pannelli fotovoltaici , realizzazione VMC (sistema di ventilazione meccanica controllata meccanica) , valvole termostatiche ;

Impianto di riscaldamento a Gas;



Non sono presenti sistema di domotica , mentre è stata sostituita la porta d'ingresso con una porta blindata ;

- **Posizione:**

L'orientamento, l'altezza del piano e la presenza di ascensore.

L'appartamento gode di una buona luminosità ed orientamento , l'edificio è dotato di impianto di ascensore risulta accessibile ai fini della legge 13/89 e D.M.236/89;

La proprietà oltre l'appartamento possiede anche un locale ripostiglio posto al piano terra di mt 3,50 x 3,43 con un'altezza interna di mt 2,70 .

Immobile n°3
Appartamento

Via Valentino Lupattelli n.3 e 9 – distinti al Foglio 194 particelle:

- 673 subalterno 37 categoria A/2 di vani 4,5 VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 3 Edificio B Scala B Interno 3 Piano T
-
- 673 subalterno 54 categoria C/2 di mq,47, VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 9 Edificio B Piano S1
-
- 673 subalterno 128 categoria C/6 di mq.25 VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 9 Piano S1

Il C.T.U. dopo aver effettuato il sopralluogo presso la proprietà dei debitori sita nel Comune di Viterbo Via Lupattelli riferisce quanto segue:

I requisiti e gli elementi che caratterizzano le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione sono le seguenti :

DESCRIZIONE

Foglio 194 particella 673 subalterno 37 categoria A/2 di vani 4,5
VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 3 Edificio B Scala B Interno 3 Piano T
“APPARTAMENTO “

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- **Ubicazione:** La posizione geografica, come la vicinanza al centro urbano, a servizi, a aree verdi, a mezzi pubblici :



L'immobile in oggetto si trova nelle vicinanze del Centro Storico di Viterbo . la sua posizione risulta favorevole per raggiungere anche senza l'ausilio di mezzi pubblici scuole , supermercati , farmacie , uffici pubblici , sono presenti aree a verde .

- **Accessibilità e collegamenti:** La facilità di accesso ai trasporti pubblici, alle autostrade, alle strade principali.

L'immobile si trova collocato molto bene per raggiungere i trasporti pubblici e le strade principali;

- **Vicinato e ambiente sociale:** La qualità del quartiere, la presenza di scuole, ospedali, negozi, la sicurezza della zona.

L'immobile risulta collocato in un quartiere a destinazione " residenziale"

- **Sviluppi futuri:** Progetti di nuove costruzioni, infrastrutture o altre modifiche che potrebbero influenzare il valore dell'immobile

Secondo il CTU la zona dove è posizionato il bene non dovrebbe essere interessato ad ulteriori sviluppi costruttivi ;

- **Aspetti legali e regolamentari:** Normative urbanistiche, restrizioni edilizie o altri vincoli legali.

Per l'immobile in oggetto non risultano restrizioni edilizie o vincoli ;

- **Caratteristiche ambientali:** Rumorosità, qualità dell'aria, panoramicità.

La zona dove è posizionato l'edificio risulta essere strategica per la vicinanza della Porta principale all'ingresso della Città di Viterbo – Porta Romana , l'appartamento disposto a piano terra possiede una vista limitata ma possiede un'area a verde che circonda il perimetro dell'appartamento per quanto concerne la rumorosità e la qualità dell'aria risulta abbastanza buona , non esposta particolarmente a grande traffico stradale , trovandosi all'interno di un complesso abitativo .

- **Fattori economici:** Possibilità di destinazioni d'uso alternative, capacità di produrre reddito (es. affitti).

La sottoscritta non ritiene necessario il cambio d'uso in altre categorie , per quanto riguarda la locazione può rappresentare una fonte di reddito in quanto si trova in una zona con una buona commerciabilità;

- **Pregio storico-architettonico:** Se l'immobile è inserito in un contesto storico-architettonico rilevante.

L'immobile non è inserito in nessun contesto storico – architettonico di rilevata importanza.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- **Superficie e disposizione interna:**



Il CTU nel sopralluogo dell'immobile ha verificato vari requisiti fondamentali per una valutazione oggettiva del bene tra cui : la metratura, la disposizione degli ambienti e la presenza di accessori come balconi, cantine o garage .

Appartamento p.la 673 subalterno 37 categoria A/2

**L'appartamento gode di una buona metratura circa mq 123,00 ,
con un altezza interna di mt 2,95**

Si suddivide in :

- 9) Ingresso – corridoio di mq 10,00 ;
- 10)Soggiorno – Pranzo di mq 26,00;
- 11)Bagno di mq 6,00 ;
- 12)Wc di mq 4,00 ;
- 13)Camera di mq 10,00;
- 14)Camera di mq 13,00 ;
- 15)Portico coperto mq 54,00;
- 16)Giardino di mq 190,00;
- 17)Garage di mq. 25,00;
- 18)Cantina-deposito di mq. 47,00

N.B. Il CTU nel sopralluogo ha verificato la corrispondenza tra la concessione edilizia e successive sanatorie presentati e lo stato attuale dell'immobile.

E' stata riscontrata una diversa posizione della scala presente nel portico rispetto alla concessione in sanatoria rilasciata.

- **Qualità della costruzione:**

I materiali utilizzati, la qualità delle finiture e l'efficienza energetica.

Per quanto riguarda questo aspetto , l'intero edificio ha utilizzato il Bonus 110% dove è stato eseguito cappotto esterno , le pareti esterne risultano intonacate e successivamente tinteggiate .

- **Stato di manutenzione:**

L'età dell'immobile, lo stato di conservazione e la necessità di eventuali ristrutturazioni.

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta essere buono come si evince dall'elaborato fotografico.

- **Tipologia edilizia:**



La natura dell'immobile (appartamento, casa indipendente, etc.) e la sua destinazione d'uso.

La tipologia edilizia del bene in oggetto risulta essere " appartamento " con destinazione d'uso residenziale A/4;

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n°2322 del 13/07/1990 pratica n°109/90 – successiva Variante n°4280 del 26/11/1993 pratica edilizia n°133/93 – Concessione Edilizia n° 5763 del 19/11/1996; concessione edilizia a sanatoria n. 6317 del 7/09/1998 pratica edilizia n. 59/97 per la chiusura di un portico al piano terra

- **Finiture:**

La qualità dei pavimenti, delle porte, finestre, rivestimenti e impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento).

Le finiture interne come la pavimentazione , i rivestimenti di bagni e cucina , gli infissi interni, tutte queste finiture risalgono all'epoca di costruzione , risultano essere in graniglia di cemento e grès porcellanato , gli infissi interni di porte il legno tamburato , le finestre esterne in PVC dotati di serranda , l'impianto di riscaldamento centralizzato a metano , gli elementi radianti in alluminio, l'impianto elettrico risalente all'epoca di costruzione ;

- **Impianti:**

L'efficienza energetica, la presenza di sistemi di sicurezza avanzati o di domotica.

Dal punto di vista di efficienza energetica l'intero edificio è stato oggetto di "Bonus 110%" è stato realizzato cappotto esterno e sostituiti gli infissi esterni;

Non sono presenti sistema di sicurezza e domotica ;

- **Posizione:**

L'orientamento, l'altezza del piano e la presenza di ascensore.

L'appartamento gode di una buona luminosità ed orientamento , l'edificio è dotato di impianto di ascensore risulta accessibile ai fini della legge 13/89 e D.M.236/89;

DESCRIZIONE

**Foglio 673 subalterno 54 categoria C/2 di mq,47,
VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 9 Edificio B Piano S1
"Magazzino"**

L'immobile si trova al piano seminterrato dell'edificio e comunicante sia con l'appartamento tramite una scala interna realizzata nel portico (che si trova in una posizione non autorizzata) con il locale "Garage " oggetto di pignoramento ed il vano scala condominiale. N.B. L'apertura che rende comunicate il locale deposito con il locale Garage risulta non autorizzata.



All'interno del locale è stato realizzato un servizio igienico senza titolo abilitativo delle dimensioni di mt 3,40 x mt 1,55 con altezza interna di mt 2.70.

La superficie calpestabile dell'intero locale risulta di mq 47,00 con altezza interna di mt 2.80.

Dal punto di vista costruttivo il locale risulta sprovvisto di illuminazione naturale in quanto non sono presenti aperture , il pavimento è in Grès – Porcellanato e le pareti risultano intonacate e successivamente tinteggiate ;

Presente impianto idrico ed elettrico .

Attualmente lo stato di manutenzione risulta buono ma la destinazione d'uso risulta non conforme a quella autorizzata di cantina e deposito in quanto utilizzato come taverna.

DESCRIZIONE

**Fg 673 subalterno 128 categoria C/6 di mq.25
VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 9 Piano S1
“ Garage “**

L'immobile si trova al piano seminterrato dell'edificio , risulta comunicante senza avere la regolarità urbanistica con il locale di deposito “C2” è stata infatti realizzata un'apertura .

La superficie calpestabile è di mq 25,00 con altezza interna di mt 2.60.

L'ingresso carrabile è permesso tramite una porta in alluminio basculante che consente l'accesso .

Presente impianto elettrico , pavimento il Grès-Porcellanato le pareti intonacate e tinteggiate .

Attualmente lo stato di manutenzione risulta buono , adibito come Garage , la destinazione d'uso corrisponde alla categoria catastale.

QUESITO NR° 8:

Il C.T.U. ha verificato la conformità del bene precedentemente descritto e quello descritto nell'atto di pignoramento, verificando i dati catastali, il numero civico, e confini sono correttamente individuati e conformi.

QUESITO NR° 9:

Il C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza e le planimetrie catastali (vedi planimetrie catastali allegate).

QUESITO NR° 10:

I beni pignorati non includono porzioni di altri immobili, comuni o comunque non pignorati.

QUESITO NR° 11:



I beni non risultano frazionati rispetto la consistenza originaria.

QUESITO NR° 12:

Non è necessario eseguire alcuna variazione catastale fino all'ottenimento della sanatoria;

QUESITO NR° 13:

L'utilizzazione degli immobili è conforme alla categoria catastale cui appartengono "Residenziale "

QUESITO NR° 14:

Il C.T.U. dopo controlli e verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo , relativamente alla conformità urbanistica, riferisce quanto segue :

Per l'immobile n°2 APPARTAMENTO Via Domenico Corvi n.83 piano terra e 2°

Edificio costruito con licenza Edilizia pratica n°2787 del 19/11/1965 prot.5007

Foglio 158 particella 214 subalterno 8 categoria A/4 di vani 6 è stata trovata una lieve difformità nella diversa posizione di una porta presente nel soggiorno rispetto alla licenza edilizia , tale differenza può essere sanata presentando un titolo abilitativo edilizio "Cila in sanatoria ".

Si fa presente che l'immobile risulta sprovvisto di scheda catastale , da controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo risulta presente un certificato di accertamento N°2003 del 20/06/1967 (allegato alla presente) , per regolarizzare l'immobile dal punto di vista catastale andrebbe presentata una denuncia di variazione per "Planimetria Mancante " dopo aver sanato la diversa posizione della porta" ;

Per l'immobile n°3_ Via Valentino Lupatelli n.3 e 9 – distinti al Foglio 194 particelle:

673 subalterno 37 categoria A/2 di vani 4,5 VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 3 Edificio B Scala B Interno 3 Piano T

673 subalterno 54 categoria C/2 di mq,47, VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 9 Edificio B Piano S1

673 subalterno 128 categoria C/6 di mq.25 VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 9 Piano S1

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n°2322 del 13/07/1990 pratica n°109/90 – successiva Variante n°4280 del 26/11/1993 pratica edilizia n°133/93 – Concessione Edilizia n° 5763 del 19/11/1996; concessione edilizia a sanatoria n. 6317 del 7/09/1998 pratica edilizia n. 59/97 per la chiusura di un portico al piano terra

Sono state riscontrate diverse difformità rispetto ai vari titoli sopra descritti :

- Nell'appartamento residenziale Fg 194 p.IIIa 673 sub 37 (diversa posizione della scala presente nel portico ;
- Nel locale C/2 Fg 194 p.IIIa 673 sub 54 è stata realizzata un'apertura che rende comunicante il locale con il Garage, è stato realizzato un servizio igienico e il diverso stato d'uso rispetto alla categoria catastale ;



- Nel locale C/6 Fg 194 p.lla 673 sub 128 è stata realizzata un'apertura che lo rende comunicante con il locale deposito- cantina ;

Queste difformità possono essere sanate con una Scia in sanatoria ;

QUESITO NR° 15:

Da verifiche effettuate presso il Comune di Viterbo è emerso che non sono state presentate istanze di condono o titoli abilitativi successivi alla Concessioni Edilizie originali;

QUESITO NR° 16:

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico .

QUESITO NR° 17:

L'appartamento è soggetto a regolamento di condominio per gli immobili n°2 e n°3 ;

QUESITO NR° 18:

I beni pignorati fanno parte da più lotti ;

QUESITO NR° 19:

L' immobile è pignorato per l'intero.

QUESITO NR° 20:

Gli immobili risultano occupati dai debitori.

QUESITO NR° 21:

I beni in oggetto risultano adibiti a residenza e garage e non risultano contratti di locazione registrati presso l'agenzia delle entrate.

QUESITO NR° 22:

I beni oggetto di pignoramento risultano occupati.

QUESITO NR° 23:

Gli immobili in oggetto non risultano essere gravati da nessun tipo di vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità;



QUESITO NR° 24:

VALUTAZIONE IMMOBILE – LOTTO N°1
GARAGE Via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino
CF al Foglio 143 particella 1893 subalterno 174

Il C.T.U. per eseguire una migliore ed accurata stima sul compendio pignorato durante il sopralluogo, ha constatato lo stato attuale del bene pignorato, basando le proprie verifiche sulle seguenti caratteristiche come:

- **Caratteristiche posizionali:** *Valutazione dell'immobile rispetto alla posizione, all'esposizione, alla panoramicità, al contesto edilizio limitrofo;*
- **Caratteristiche tipologiche:** *Valutazione sulle superfici, stato di manutenzione e di conservazione interna ed esterna, valutazione impianti presenti;*

PREMESSA

Appare corretto valutare l'immobile con il metodo del confronto (metodo sintetico per comparazione), tenendo conto delle caratteristiche e delle dotazioni che lo rappresentano.

STIMA

La tabella OMI, con riferimento agli immobili non residenziali per la zona in oggetto riporta un valore variabile da €/mq

Il C.T.U. ha eseguito la stima sul bene oggetto di pignoramento, valutando tutte le informazioni prese dalle varie consultazioni effettuate precedentemente descritte, la stima si è basata su un indagine di mercato nella zona al fine di ottenere il prezzo medio di mercato da adottare, comparandolo con altri beni simili poste nelle vicinanze aventi caratteristiche analoghe al bene oggetto di valutazione, tutte queste analisi sono svolte per individuare il segmento di mercato a cui appartiene il bene oggetto di valutazione, e ne consegue che :

Lotto n°1 composto da immobile non residenziale adibito a garage:

Immobile n°1 GARAGE Via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino

CF al Foglio 143 particella 1893 subalterno 174

- **Dati forniti Agenzia Immobiliare :**

Prezzo di mercato €/mq per box auto €/mq . 1.300,00

- **Dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare – Camera di Commercio di Viterbo:**

Prezzo di mercato €/mq per box auto €/mq 600,00



Il C.T.U. ha ritenuto adottare il prezzo di €/mq. 950,00

Superficie netta calpestabile mq. 18,00

In base alla normativa UNI10750 si è proceduti con il calcolo della superficie commerciale :

Superficie Calpestabile garage 100% = 18,00 mq

VALORE LOTTO N°1 €/mq.950,00 x 18,00 mq. (sup. commerciale) = € 17.100,00

VALUTAZIONE IMMOBILE (APPARTAMENTO) - LOTTO N°2

Viterbo Via Domenico Corvi n.83 piano terra e 2°

Foglio 158 particella 214 subalterno 8 categoria A/4 di vani

Il C.T.U. per eseguire una migliore ed accurata stima sul compendio pignorato durante il sopralluogo, ha constatato lo stato attuale del bene pignorato, basando le proprie verifiche sulle seguenti caratteristiche come:

- **Caratteristiche posizionali:** Valutazione dell'immobile rispetto alla posizione, all'esposizione, alla panoramicità, al contesto edilizio limitrofo;
- **Caratteristiche tipologiche:** Valutazione sulle superfici, stato di manutenzione e di conservazione interna ed esterna, valutazione impianti presenti;

PREMESSA

Appare corretto valutare l'immobile con il metodo del confronto (metodo sintetico per comparazione), tenendo conto delle caratteristiche e delle dotazioni che lo rappresentano.

STIMA

La tabella OMI, con riferimento agli immobili residenziali per la zona in oggetto riporta un valore variabile da €/mq

Il C.T.U. ha eseguito la stima sul bene oggetto di pignoramento, valutando tutte le informazioni prese dalle varie consultazioni effettuate precedentemente descritte, la stima si è basata su un indagine di mercato nella zona al fine di ottenere il prezzo medio di mercato da adottare, comparandolo con altri beni simili poste nelle vicinanze aventi caratteristiche analoghe al bene



oggetto di valutazione, tutte queste analisi sono svolte per individuare il segmento di mercato a cui appartiene il bene oggetto di valutazione, e ne consegue che :

- **Dati forniti Agenzia Immobiliare :**

Prezzo di mercato €/mq per immobili ad uso residenziale €/mq .800,00

- **Dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare – Camera di Commercio di Viterbo:**

Prezzo di mercato €/mq per immobili da ristrutturare €/mq 700,00

Il C.T.U. ha ritenuto adottare il prezzo di €/mq. 750,00

Superficie netta calpestabile mq. 90,00

In base alla normativa UNI10750 si è proceduti con il calcolo della superficie commerciale :

Superficie Calpestabile Appartamento 100% = 90,00 mq ;

VALORE LOTTO N°2 (Appartamento)

€/mq. 750,00 x 90,00 mq. (sup. commerciale) = € 67.500,00

€/mq. 750,00 x 3,00 mq. (ripostiglio) = € 2.250,00

Per un valore totale del lotto n. 2 pari a € 69.750,00

Arrotondato a € 70.000,00

Si rileva la presenza del diritto di prelazione ATER € 5.843,97 iva inclusa che deve essere ancora estinto



VALUTAZIONE IMMOBILE - LOTTO N°3

Immobile n°3 - Via Valentino Lupatelli n.3 e 9 – distinti al Foglio 194 particelle:

- 673 subalterno 37 categoria A/2 di vani 4,5 VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 3 Edificio B Scala B Interno 3 Piano T
-
- 673 subalterno 54 categoria C/2 di mq,47, VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 9 Edificio B Piano S1
-
- 673 subalterno 128 categoria C/6 di mq.25 VIA VALENTINO LUPATTELLI n. 9 Piano S1

Premessa

Il C.T.U. per eseguire una migliore ed accurata stima sul compendio pignorato durante il sopralluogo, ha constatato lo stato attuale del bene pignorato, basando le proprie verifiche sulle seguenti caratteristiche come:

- ***Caratteristiche posizionali:*** Valutazione dell'immobile rispetto alla posizione, all'esposizione, alla panoramicità, al contesto edilizio limitrofo;
- ***Caratteristiche tipologiche:*** Valutazione sulle superfici, stato di manutenzione e di conservazione interna ed esterna, valutazione impianti presenti;

Appare corretto valutare l'immobile con il metodo del confronto (metodo sintetico per comparazione), tenendo conto delle caratteristiche e delle dotazioni che lo rappresentano.

STIMA

La tabella OMI, con riferimento agli immobili residenziali per la zona in oggetto riporta un valore variabile da €/mq

Il C.T.U. ha eseguito la stima sul bene oggetto di pignoramento, valutando tutte le informazioni prese dalle varie consultazioni effettuate precedentemente descritte, la stima si è basata su un indagine di mercato nella zona al fine di ottenere il prezzo medio di mercato da adottare, comparandolo con altri beni simili poste nelle vicinanze aventi caratteristiche analoghe al bene oggetto di valutazione, tutte queste analisi sono svolte per individuare il segmento di mercato a cui appartiene il bene oggetto di valutazione, e ne consegue che :

- **Dati forniti Agenzia Immobiliare :**

Prezzo di mercato €/mq per immobili ad uso residenziale €/mq . 1.700,00



• **Dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare – Camera di Commercio di Viterbo:**

Prezzo di mercato €/mq per immobili in buono stato abitabili €/mq 1.500,00

Il C.T.U. ha ritenuto adottare il prezzo di €/mq. 1.600,00

Superficie netta calpestabile mq. 123,00

In base alla normativa UNI10750 si è proceduti con il calcolo della superficie commerciale :

Superficie Calpestabile Appartamento 100% = mq 123,00 ;

VALORE LOTTO N°3

€/mq. 1.600,00,00 x mq. 123 (sup. commerciale) = € 196.800,00

€/mq. 5.00 x mq. 190 (giardino) = € 950,00

€/mq. 550,00x mq. 25 (garage) = € 13.750,00

€/mq. 400,00x mq. 47 (cantina-deposito) = € 18.800,00

Per un valore totale del lotto n. 3 pari a € 230.300,00

Arrotondato a € 230.000,00

QUESITO NR° 25:

Il C.T.U. dopo aver reperito tutte le informazioni necessarie alla stima, per scaturire il più probabile valore di mercato, ha effettuato delle ricerche presso delle Agenzie Immobiliari che operano sulla zona di Viterbo e precisamente sono state consultate Immobiliare.it e Casa.it. Inoltre il C.T.U. oltre alle informazioni prese dall'agenzie sopra citate, ha consultato il sito della **Camera di Commercio – Osservatorio Immobiliare secondo semestre 2024**, dal quale si possono reperire i valori €/mq riferiti alla zona di stima e la tipologia degli immobili del Comune di Viterbo .

QUESITO NR° 26:

A giudizio del CTU le reali prospettive di collocamento dei beni sul mercato sono medie in quanto gli immobili necessiterebbero di una ristrutturazione;

QUESITO NR° 27:

Non è presente alcun contratto di locazione sull'immobile.



QUESITO NR° 30:

Allegati:

- Allegato Planimetria dell'immobile;
- Allegato Visura Catastale;
- Allegato Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- Allegato Copia atti di provenienza;
- *Allegato* Quadro sinottico triplice opera;
- Allegato Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
Elaborato Fotografico; rilievo dell'immobile

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di n°33 pagine dattiloscritte e dei relativi allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.

La presente viene depositata presso la Cancelleria.



Viterbo li 12/04/2026

Il C.T. U.
Arch. Barbara Latilla



