TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 148/2025

G.E. dott. Federico BONATO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Valutatore immobiliare certificato
ICK/SC001 VIMCA/0381-2021

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

TRIBUNALE DI VITERBO

- contro **-**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare R.G.E. n. 148/2025, contro la -;

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Federico BONATO, ha nominato il sottoscritto geom. dott. Maurizio Taucci, geometra laureato in Ingegneria Civile e Ambientale, con studio in Viterbo, Piazza Gen. C.A. Dalla Chiesa nc. 7, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, 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

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.), 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, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale……) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli 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 alleghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
19) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 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 data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o sei 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

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

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 regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
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; 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) Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito 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

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

30) Depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea 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) Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare www.geniuslegal.it, fornito da astalegale.net S.p.a.
35) 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;
36) 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.

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

In data 09/04/2026 alle ore 10:30 si è svolto il tentativo di accesso all'immobile, sito nel Comune di Ischia di Castro (VT), via del Pettinaro nc. 4 (catastalmente indicato in via Roma 23/a). Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rispondere ai quesiti postigli dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivategli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, risulta che è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene:

- per la quota di 1/1 della proprietà di -:

a) Abitazione di tipo popolare nel Comune di Ischia di Castro (VT), distinta al catasto fabbricati al foglio 43 particella 115 subalterno 6.

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 dell'atto 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 18/09/2025 ai nn. reg. gen. n.14444, reg. part. n.11546 di formalità, si pignora:

1. Quota di 1/1 di A4 - Abitazione di tipo popolare, nel Comune di Ischia di Castro (VT), distinto al foglio 43 particella 115 subalterno 2, della sezione urbana in via del Pettinaro nc. 4 piano 3-S (catastalmente indicato in via Roma 23/a).

RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

Quesito n. 1)

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Nel fascicolo di procedura è presente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C., a firma del Notaio Maria LANDOLFO, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, alla data del 03 ottobre 2025.

Il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare alla data del 18/05/2026 con le visure catastali e dei registri immobiliari.

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 della certificazione notarile, l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare dell'immobile oggetto della procedura immobiliare.

Il consulente ha provveduto ad acquisire presso gli uffici competenti, l'estratto di mappa catastale.

Quesito n. 2)

DATI CATASTALI:

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

Catasto fabbricati – Comune di Ischia di Castro (VT)

Intestazione catastale:

- - - proprietà per 1/1

Catasto	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria – classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	43	115	6	A/4 di classe. 2^	5,5 vani	96 mq.	€ 312,46

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 18/09/2025 (data della trascrizione pignoramento), si elencano, di seguito, 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.

Bene al foglio 43 p.lla 115 sub. 6 Comune di Ischia di Castro (VT)

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO di COMPRAVENDITA, Notaio Fernando MISITI del 11 aprile 2008 rep. 7553/3855, trascritto con formalità n. 6058/4158 del 22/04/2008 a favore - (1/1 della p.p.) contro -, ognuna per i propri diritti ed insieme per l'intero (1/1 della p.p.);

ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA', Atto Notaio MISITI 11/04/2008 rep. n. 7553, trascritto con formalità 17384/12987 il 14/12/2018; contro "*de cuius*" sig. -, deceduto il - a favore - (1/2 p.p.) e - (1/2 p.p.) - Annotazioni riportate: rettifica con trascrizione presentata il 15/01/2019 R.P. 374 R.G. 472;

(RETTIFICA) ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA', Atto Notaio MISITI 11/04/2008 rep. n. 7553, trascritto con formalità 472/374 il 15/01/2019; contro "*de cuius*" sig. - deceduto il - a favore - (1/1 p.p.) - Con la presente **Nota a Rettifica** dell'Accettazione trascritta con formalità 17384/12987 il 14/12/2018 in quanto erede del detto - è la sola - e non anche -, avendo la stessa rinunziato all'eredità del proprio coniuge con atto registrato a Viterbo il 14/06/1995 al n. 1622;

DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA n. 13 vol. 973 registrata a Viterbo il 06/12/1995 , trascritta il 26/02/1996 R.P. 2734 R.G. 3317, *de cuius* sig. -, deceduto il 19/05/1995 a favore della figlia - per la quota di 1/1 p.p.

ATTO DI VENDITA del 17/09/1986 Repertorio 6775/22, trascritto a Viterbo il 03/10/1986 R.G. 10372 R.P. 8555, a favore - coniugato in comunione legale con -

Per i beni del compendio pignorato è verificata la continuità delle trascrizioni nel periodo temporale che va dalla data della trascrizione del pignoramento immobiliare alla data del primo atto utile ante ventennio.

Variazioni Catastali relative ai beni:

Comune di Ischia di Castro (VT) - Fabbricato foglio 43 p.lla 115 sub. 6 (abitazione di tipo popolare)

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione per presentazione planimetria mancante (n. 14134.1/2007) del 23/10/2007;
- Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015.

Quesito n. 4)

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

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per la somma di € 204.419,00, per la quota di 1/1 dell'immobile in Comune di Ischia di Castro (VT) F. 43 p.lla 115 sub. 6, iscritta il 22/04/2008 al R.G. 6059 e R.P. 1290 a favore Unicredi Banca per la Casa S.p.A. contro -;

ATTO GIUDIZIARIO, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, del 28/09/2010 rep. 743, Tribunale Civile di Viterbo, trascritto il 27/10/2010 ai nn. rp 11877 rg 18034, a favore Unicredit Family Financing Bank S.p.A., contro - per la quota di 1/1 dell'immobile in Comune di Ischia di Castro (VT) F. 43 p.lla 115 sub. 6;

ATTO GIUDIZIARIO, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 CPP, del 12/12/2013 rep. 6477/12, Tribunale di Roma, trascritto il 12/02/2014 ai nn. rp 1481 rg 1856 - per la quota di 1/1 dell'immobile in Comune di Ischia di Castro (VT) F. 43 p.lla 115 sub. 6 - Annotazione N. 991 DEL 03/07/2019 riportata: **DISSEQUESTRO** ;

ATTO GIUDIZIARIO, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, del 30/06/2025, Pubblico Tribunale di Viterbo UNEP, trascritto il 18/09/2025 ai nn. 11546/14444, a favore Marte SPV srl, contro - per la quota di 1/1 dell'immobile in Comune di Ischia di Castro (VT) F. 43 p.lla 115 sub. 6.

Quesito n. 5)

L'estratto di mappa e le planimetrie catastali dei beni pignorati sono stati acquisiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Quesito n. 6)

Acquisito al Comune di Ladispoli (RM) l'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio da cui risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio il giorno 24 luglio 2004 con - nato a - il -, scegliendo il regime della separazione dei beni.
Attualmente - è residente a - in via - immigrata dal Comune di Cellere (VT).

Quesito n. 7)

IMMOBILE IN VIA DEL PETTINARO nc. 4 - ISCHIA DI CASTRO (VT) -

L'immobile è situato nel Comune di Ischia di Castro (VT), in una zona abbastanza centrale del Comune. Si tratta di un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di quattro piano fuori terra ad uso esclusivamente residenziale-abitativo. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da soggetti senza titolo, in quanto non risultano registrati contratti di locazione presso gli Uffici preposti.
Nel complesso l'immobile, caratterizzato da linee geometriche semplici, presenta uno stato manutentivo scadente con parti di quinta prospettica distaccate o pronte al distacco. L'accesso al vano scala è garantito da un portone in legno e vetro. Al piano terzo abbiamo l'abitazione staggita

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

suddivisa da ingresso, cucina, balcone, ripostiglio tre camere di cui una con balcone e un bagno. Il portoncino d'ingresso risulta estremamente danneggiato con segni di forzature varie. La superficie utile abitabile è di circa mq. 66,00 con mq. 6 di superficie balconata e un ripostiglio/cantina al piano sotto strada del fabbricato di circa mq. 9,00. Il tutto per una superficie commerciale calcolata di SC. mq. 70,65.
Lo stato manutentivo del compendio pignorato è scadente, gli impianti non a norma, l'abitazione è priva di riscaldamento.

Per eventuali vizi occulti non rilevabili in sede di sopralluogo, lo stimatore ne ha tenuto conto in fase di valutazione immobiliare sul valore finale del bene.

Superfici:

Abitativa piano terzo…….……..	mq.	66,00 circa
Balconi piano terzo ……	mq.	6,00 circa
Ripostiglio piano sotto strada ……..……..	mq.	9,00 circa
TOTALE ……..…	mq.	81,00 circa

Calcolo Superfici Commerciali:

Superficie commerciale (S_c) = S_1 x (RM u – RM c) + S_2 x (RM u – RM c) + $S_{...n}$ x (RM u – RM c) + …….

Abitativa piano terzo……..	mq.	66,00 circa (S_1) x (1,00 - 0,00) =	66,00 mq
Balconi piano terzo……..	mq.	6,00 circa (S_2) x (1,00 - 0,75) =	1,50 mq
Ripostiglio ……..	mq.	9,00 circa (S_3) x (1,00 - 0,65) =	3,15 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ……..… mq. 70,65 circa

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta carente nella fruibilità per la destinazione d'uso concepito.
I confini del compendio pignorato sono: distacchi con via del Pettinaro, vano scala, int. 5, int. 8, area di proprietà ATER. Il tutto salvo altri.

Quesito n. 8)

I dati riportati nel pignoramento, conformi a quelli rilevati in quanto identificano i beni, oggetto di pignoramento e rilevati alla data del sopralluogo, nella sua interezza.

Quesito n. 9)

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale, tranne che il vano veranda risulta alla data del sopralluogo, riportato a balcone.
La toponomastica riportata in visura catastale indica che l'immobile è situato in via Roma nc. 23/A, in realtà l'immobile è ubicato in via del Pettinaro nc. 4.

Quesito n. 10)

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Quesito n. 11)

Gli immobili non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria e non riguardano porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Quesito n. 12)

Non si è effettuata nessuna variazione catastale.

Quesito n. 13)

In base allo strumento urbanistico comunale per l'immobile, distinto al Foglio 43 p.lla 115 sub. 6, l'utilizzazione prevista è:

- Abitazione di carattere residenziale non di lusso;
- La zona del vigente strumento urbanistico, Comune di Ischia di Castro (VT), dove ricade il bene staggito è la "zona B" "sottozona B/1 (completamento)"

Quesito n. 14)

L'immobile oggetto del compendio pignorato fa parte di un edificio a carattere residenziale originariamente edificato, antecedentemente il 1 settembre 1967, dall'Istituto Autonomo per Le Case Popolari della Provincia di Viterbo. Successivamente con l'Accoglimento di richiesta concessione ad edificare n. 1363 del 20/05/1987, di cui alla domanda del 09/04/1987 il Comune di Ischia di Castro (VT) con Concessione n. 25/1987 di cui alla pratica n. 31/1987, ha rilasciato il permesso per la chiusura del terrazzino cucina con una chiusura a vetri.

Non risultano agli atti, presso il Comune di Ischia di Castro (VT), domande o rilasci di abitabilità/agibilità.

Dalle ricerche fatte presso l'ATER di Viterbo (già Istituto Autonomo per le Case Popolari) non esiste Convenzione Edilizia PEEP per il fabbricato di cui l'immobile staggito, inoltre, non risultano ad oggi posizioni morose. Si indica, che l'area identificata alla particella 115 foglio 43 è di proprietà IACP. Di tale circostanza il CTU ha tenuto conto nella valutazione del bene stimato.

Quesito n. 15)

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Per il compendio pignorato non sussistono rubricate presso il Comune di Ischia di Castro (VT) pratiche di Condono Edilizio.

Quesito n. 16)

Sui beni pignorati non grava alcun livello, censo e/o uso civico come da verifiche effettuate presso l'Archivio di Stato e presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici.

Quesito n. 17)

L'immobile staggito è un'abitazione residenziale inserita in un condominio verticale di 8 unità immobiliari per il quale, dai dati appresi in loco, non risulta nominato amministratore.

Quesito n. 18)

Essendo un unico bene pignorato il lotto è inevitabilmente unico.

Quesito n. 19)

Il bene trattato in stima nella presente consulenza risulta pignorato per 1/1 dell'intero diritto di proprietà.
Lo stesso **non è comodamente divisibile**.

Quesito n. 20)

L'immobile, alla data del primo accesso, è occupato in modo coatto da soggetti non aventi titolo e quindi non esistono documenti registrati per l'immobile che lo rendano occupato.

Quesito n. 21)

Alla data della consulenza l'immobile può essere stimato un valore locativo di € 1.500,00 annuo

Quesito n. 22)

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 23)

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Quesito n. 24)

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

compravendita, visto il momento economico, ovvero la situazione d'incertezza sul mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dello stato di conservazione, la valutazione del compendio oggetto di pignoramento è la seguente:

Comune di Ischia di Castro (VT) Abitazione popolare, foglio 43 mappale 115 subalterno 6:

Superficie commerciale (S_c) mq. 70,65

Valore commerciale unitario (P €/Mq) = € 400,^{00} [1]

Valore immobile V_{imm} = S_c x P €/Mq= 70,65 x 400,^{00} = € 28.260,^{00}

VALORE DEL BENE
per l'intera proprietà
Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio € 28.260,^{00} c.t. € 28.000,^{00}

VALORE DEL BENE
posto in esecuzione
pari ad 1/1 della piena proprietà
alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio
€ 28.000,^{00}

Quesito n. 25)

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE
Dall'analisi dei dati relativi al mercato immobiliare nella provincia di Viterbo del 2^ semestre 2025 si è registrato un leggero aumento del numero di transazioni con una variazione del + 9,6% rispetto all'omologo semestre 2024. Tale risultato, per le macro_zone provinciali ha come incremento la Bassa Tuscia (+17,1%), la zona Falisca (+15,3%) e la Cimina (+13,9%), mentre registrano un decremento significativo l'Alta Tuscia (-21%). La zona trattata per questa consulenza, Colline Castrensi, ha evidenziato un andamento statico e molto sofferente il che presuppone un decremento sui valori per i prossimi semestri. Le Colline Castrensi (di cui fa parte il Comune di Ischia di Castro), hanno rilevato un andamento costante dei prezzi e comunque depresso nei valori e nel volume di trattazione.

CRITERIO DI STIMA
La metodologia adottata è quella del Market Approach Comparison, 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 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.

[1] *Valore che tiene conto di eventuali vizi occulti non rilevabili dal sopralluogo*

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

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, ….).

$$V_{imm} = P\ (Su)\ €/MqSu\ x\ \Sigma\ S_c = P\ (Su)\ €/MqSu\ x\ [\ S_1\ x\ (RM\ u - RM\ c) + S_2\ \ldots..\ ].$$

Le fonti specifiche utilizzate sono state:

- comparazione, su atti di compravendita, di beni simili effettuati nella zona per le u.i. simili in tipologia e vetustà;
- offerte attualmente in essere nella zona per abitazioni residenziali più o meno con superficie simile al nostro soggetto.

Quesito n. 26)

Per il mercato attuale, il lotto oggetto di consulenza può avere, vista la tipologia e l'ubicazione, lo stato manutentivo scadente, una scarsa prospettiva di utile collocamento sul mercato immobiliare.

Quesito n. 27)

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, 27 maggio 2026

Il C.T.U.
geom. dott. Maurizio Taucci
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale

Valutatore immobiliare certificato
ICK/SC001 VIMCA/0381-2021

UNI 11024 : 2012
UNI 11508 : 2014

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it