



TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione civile



G.E. Dott. Federico Bonato



ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°1/2025



Ad istanza di



SPV PROJECT 2319 S.r.l.



Contro



di *****



Udienza del 12 Dicembre 2025



C.T.U. Arch. Patrizia Loiali



CONSULENZA TECNICA DI STIMA**Premesso:**

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n. 1/2025 promossa da SPV PROJECT 2319 S.r.l. contro ***** di *****; che il G. E., dott. Federico Bonato, in data 24 febbraio 2025 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato dott. Pier Carlo Poleggi, per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Vignanello (VT). L'udienza è fissata in data 12 dicembre 2025;
- che l'accesso è avvenuto il giorno 8 aprile 2025;
- che l'udienza era fissata in data 3 luglio 2025;
- che stante le difficoltà riscontrate in merito agli accertamenti relativi ai terreni di pertinenza dell'immobile sito in Vignanello, identificato al foglio p.lla 915 sub. 14, non investiti dal Pignoramento, si rendevano necessari i dovuti chiarimenti;
- che, preso atto della richiesta del CTU, il G.E. rinviava l'udienza al 12 dicembre 2025.

Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva alla stima dei beni in pignoramento rispondendo ai seguenti 34 quesiti:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
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, l'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 di pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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;
8. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
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 di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente

accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
15. **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi –ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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 congruagli 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; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con

- data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
 22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; 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 della 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:
25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
 26. **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
 27. **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

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

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

30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno del cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

32. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33. **allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie

contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

34. **provvedere e 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 ed al decreto di trasferimento;
35. **allegare** alla relazione
- la planimetria del bene
 - la visura catastale attuale
 - copia della concessione o della, licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
 - copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
 - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - copia atto di provenienza
 - quadro sinottico triplice copia
 - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

QUESITO N°1- verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio**;

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

- Atto di modifica Mutuo del 15/09/2015 a rogito Dott. Massimiliano Pensato, Notaio in Vetralla, rep. 497/3702, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 16/09/2015 al n. 1586 reg. part. e 11400 reg. gen. di formalità;
- Procura Speciale a rogito Notaio Alberta Canape del 24/04/2018;
- Procura a rogito Notaio Matteo Romano del 21/10/2022;
- Certificazione notarile del 23/01/2024 a firma dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia;
- Atto di Precetto del 17/06/2024;
- Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 12/12/2024, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 10/01/2025, al n. 15112 reg. part. 265 e reg. gen. 291 di formalità;
- Attestazione di Conformità del 03/01/2025;
- Istanza di vendita del 17/01/2025
- Nota di deposito ipocatastale del 23/01/2025;
- Nota di deposito del 23/01/2025;

11. Atto di Intervento ex art. 111. Comma 3, c.p.c. del 30/05/2025.

Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:

La presente stima riguarda i beni di proprietà della società ***** di ***** in liquidazione, già ***** S.r.l., con sede in ***** , Via ***** , P.IVA *****.

Individuazione immobili oggetto dell'esecuzione:

alla luce di quanto premesso, si individuano i beni oggetto della presente stima come da seguente elenco:

Comune di VIGNANELLO, diritti di piena proprietà (1/1) della società *** sui seguenti beni come di seguito identificati:**

Comune di Vignanello (VT), diritti di piena proprietà della società *****

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	5	915 sub. 14 (ex sub 12, ex sub. 1-2-3-4)	Località C. Da Centignano snc Piano S1	C/1	7	Consist. Mq. 265 Sup. catastale totale mq. 256	€ 2.490,87
	8	1555 sub.14 (ex p.Ila 735 sub. 14)	Via San Rocco n.33 Piano 5	A/10	U	Consis. Vani 5 Mq. totali 73	€ 1.123,29
	8	1555 sub. 16 (ex p.Ila 735 sub. 16)	Via della Stazione Piano T	C/2	6	Mq. 15 Sup. tot. Mq. 22	€ 24,79

La documentazione risulta così completa.

QUESITO N°2 - effettuati 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;

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Vignanello (VT), dettagliatamente individuati in risposta al quesito n. 1, risultano intestati alla società ***** , con sede in ***** , Via ***** , cod. fisc. ***** , per i diritti di piena proprietà 1/1.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

QUESITO N°3 – consulti i registri immobiliari consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di 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;

PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

Quanto alla particella 915 sub. 14 del foglio 5:

- Bene pervenuto **alla SOCIETA' ***** per i diritti della piena proprietà** degli immobili siti in Vignanello, identificati al foglio 5 p.la 915 sub. 14, con **atto di Trasformazione di Società del 16/12/2019** a rogito Notaio Giuseppe Dominici (All.4 Lotto 1), sede Ronciglione, rep. 87949/29409, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 07.01.2020 reg. part. n. 102 reg. gen. 130 di formalità, **dalla società ******* con sede in Vignanello (VT);
- Bene pervenuto **alla ***** per i diritti della piena proprietà** dell'immobile sito in Vignanello (VT), identificato al foglio 5 p.la 915 sub. 14 e, con **atto di compravendita del 29/03/1994**, rep.21482/8743 a rogito Notaio Kechler Ferrari Cesare (All.5 Lotto 1), sede Vignanello (VT), trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 15/04/1994 reg. part. n. 3939 di formalità, **da *******, nata a Vignanello il *****, ivi residente, Via *****, *****, *****, nata a Vignanello (VT) il *****, C.F. *****, *****, nato a ***** (VT) il *****, C.F. *****.

Quanto alla particella 1555 sub. 14 del foglio 8:

- Bene pervenuto **alla ***** per i diritti della piena proprietà** degli immobili siti in Vignanello, identificati al foglio 8 p.la 1555 sub. 14, con **atto di Trasformazione di Società del 16/12/2019** a rogito Notaio Giuseppe Dominici (All.4 Lotto 1), sede Ronciglione, rep. 87949/29409, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 07/01/2020 reg. part. n. 102 reg. gen. 130 di formalità, **dalla società ******* con sede in Vignanello (VT);
- Bene pervenuto **alla ***** per i diritti della piena proprietà** dell'immobile sito in Vignanello, identificato al foglio 8 p.la 1555 sub. 14, con **atto di compravendita del 28.10.2002**, rep. 2958/1760 a rogito Notaio Raffaella Faletti (All.5 Lotto 2), sede Viterbo (VT), trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 26/11/2002 reg. part. n. 13314 di formalità, **da *******, nato a Vignanello (VT) il *****, C.F. *****.

Quanto alla particella 1555 sub. 16 del foglio 8:

Bene pervenuto **alla ***** per i diritti della piena proprietà** degli immobili siti in Vignanello, identificati al foglio 8 p.la 1555 sub. 16, con **atto di Trasformazione di Società del 16.12.2019** a rogito Notaio Giuseppe Dominici (All.4 Lotto 1), sede Ronciglione, rep. 87949/29409, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Viterbo il 07/01/2020 reg. part. n. 102 reg. gen. 130 di formalità, **dalla società ******* con sede in Vignanello (VT);

- Bene pervenuto **alla SOCIETA' ***** per i diritti della piena proprietà** dell'immobile sito in Vignanello, identificato al foglio 8 p.lla 1555 sub. 16, con **atto di compravendita del 13/07/1998**, rep. 16033/6765 a rogito Notaio Giorgio Imparato (All.4 Lotto 2), sede Vetralla (VT), trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 28.07.1998 reg. part. n. 5963 di formalità, **da *******, nato a Roma il *********, ivi residente, Via *********, C.F. *********.

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

AL CATASTO FABBRICATI

Quanto alla particella 915 sub. 14 del foglio 5:

- **Al 19/06/2008** dati identificativi derivanti da FRAZIONAMENTO e FUSIONE del 19.06.2008 Pratica n. VT0096984 in atti dal 19.06.2008 Frazionamento e Fusione (n.7083.1/2008), **foglio 5 p.lla 915 sub. 12 cat. C/3**, classe 5, consistenza mq. 265, rendita Euro 342,15, proprietà ******* S.r.l per i diritti della piena proprietà 1/1**;
- **Al 19/11/2008** dati identificativi derivanti da VARIAZIONE della DESTINAZIONE del 19.11.2008 Pratica n. VT0172385 in atti dal 19.11.2008 LABORATORIO-COMMERCIALE (n.11881.1/2008), proprietà ******* S.r.l per i diritti della piena proprietà 1/1**; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22.07.2009 Pratica n. VT0114877 in atti dal 22.07.2009 Variazione di Classamento (n. 12352.1/2009), **foglio 5 p.lla 915 sub. 14 cat C/1, rendita Euro 2.490,87**;
- **Al 16/09/2019** dati identificativi derivanti da TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' del 16.12.2019, atto Pubblico ufficiale Dominici Giuseppe, sede Ronciglione (VT) rep. n. 87949, proprietà ******* S.a.s. di *******.

Alla luce di quanto sopra, il locale commerciale ha variato la destinazione d'uso da C/3 a C/1; il sub. da 12 a 14 e la rendita da Euro 342,15 a Euro 2.490,87.

Quanto alla particella 1555 sub. 16 del foglio 8:

- **Al 11/02/2010** dati identificativi derivanti da BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.2026.1/2010) Pratica n. VT0022177 in atti dal 11.02.2010, soppressione p.lla 735 sub. 15 del foglio 8, costituzione **p.lla 1555 sub. 16**.

Alla luce di quanto sopra, il magazzino/garage ha variato la particella da 735 a 1555.

Quanto alla particella 1555 sub. 14 del foglio 8:

- **Al 01/01/1992** dati identificativi derivanti da VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992, **foglio 8 p.lla 735 sub. 14, cat. A/4, classe 2, vani 5,5, rendita Euro 249,97**;
- **Al 08/10/2002** dati identificativi derivanti da VARIAZIONE del 08.10.2002 Pratica n. 140797 in atti dal 08.10.2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-APPARTAMENTO-

UFFICIO (n. 6557.1/2002), foglio 8 p.lla 735 su. 14 cat. A/10, classe U, 5 vani, rendita Euro 1.123,29;

- Al 08/09/2003 dati identificativi derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02.09.2003 Pratica n. 115907 in atti dal 2.09.2003 Variazione di Classamento (n. 4486.1/2003), foglio 8 p.lla 735 sub.14;
- Al 11/02/2010 dati identificativi derivanti da VARIAZIONE del 11.02.2010 Pratica n. VT0022177 in atti dal 11.02.2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2024.1/2010), foglio 8 p.lla 1555 sub. 14, cat. A/10, classe U, 5 vani, rendita Euro 1.123,29.

Alla luce di quanto sopra, l'appartamento uso ufficio ha variato la destinazione d'uso da A/4 a A/10; la particella da 735 a 1555 e la rendita da Euro 249,97 a Euro 1.123,29.

QUESITO N°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);

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Ipoteca di rinnovazione del 27/06/2023** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, R.p. 877 R.g. 10419, come da atto notarile pubblico Faletti Raffaella di Viterbo, in data 12/09/2003, in rinnovo dell'ipoteca n.2165 del 15/03/2003, a favore **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.**, cod. fisc. 00063960553, sede Orvieto (TR), contro *****, cod. fisc. *****, sede in Vignanello (VT), per Euro 1.600.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale, derivante da atto notarile pubblico Faletti Raffaella di Viterbo, in data 12/09/2003 rep. 3591, gravante su Foglio 5 p.lla 915 sub. 14, foglio 8 p.lla 1555 su. 16 e foglio 8 p.lla 1555 sub. 14. In rinnovo dell'ipoteca n. 2165 del 15/03/2003.
- **Ipoteca volontaria del 16/09/2015** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per Euro 345.000,00 di cui Euro 226.761,04 per capitale, durata 10 anni, R.g. 1586 R.p. 11400, con atto notarile pubblico a rogito Pensato Massimiliano, notaio in Vetralla, in data 15/09/2015 rep. 4799/3704, a favore **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.**, cod. fisc. 00063960553, sede Orvieto (TR), contro *****, cod. fisc. *****, gravante su foglio 8 p.lla 1555 sub. 14 e foglio 5 p.lla 915 sub. 14.
- **Atto giudiziario n. 14375** del 13/11/2024 a favore **MASSA DEI CREDITORI DELLA ******* in liquidazione, sede Vignanello (VT), Pubblico Ufficiale: Tribunale Ordinario di Viterbo, in data 01/10/2024 rep. 14/2024.
- **Pignoramento Immobiliare del 10/01/2025 a favore CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.**, cod. fisc. 00063960553, sede Orvieto (TR), contro *****in liquidazione, cod. fisc. *****, sede Vignanello (VT), Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Viterbo, in data 12/12/2024 rep. 4037.

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

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati alla società *****, come da seguente elenco:

- Planimetrie locale commerciale Località Centignano (All.1 Lotto 1);
- Estratto di mappa località Centignano (All.1 Lotto 1);
- Visura storica Catastale località Centignano (Catasto Fabbricato e Catasto Terreni) (All.3 Lotto 1);
- Planimetria magazzino Via della Stazione (All. 1 Lotto 3)
- Visura storica catastale Via della Stazione (All. 2 Lotto 3)
- Planimetria appartamento uso ufficio Via San Rocco (All. 1 Lotto 2)
- Visura storica catastale Via San Rocco (All. 2 Lotto 2)
- Estratto di mappa Via della Stazione e Via San Rocco (All. 1 Lotto 1)

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Vignanello (VT) faceva richiesta delle autorizzazioni relative agli immobili in esame. Successivamente veniva rilasciato:

- CDU (All. 2 Allegati Comuni);

quanto al locale commerciale in Località Centignano:

- Progetto di locali ad uso commerciale ed appartamenti in Loc. Centignano Lotto n. 18 del Comprensorio C7, datato 01/10/1992 (All.10 Lotto 1);
- Concessioni Edilizie: n. 3/94; proroga n. 13/95; proroga n. 9/98; proroga n. 9/2001 (All. 8 Lotto 1);
- Certificato di idoneità statica (All. 11 Lotto 1);
- Certificato di agibilità n.397 (All. 14 Lotto 1);
- Collaudo statico (All. 12 Lotto 1);
- Permessi di Costruire: n.4/2003; n.23/2007 (All.9 Lotto 1);
- Condono Edilizio n. 6/2008 con progetto (All. 13 Lotto 1);
- Perizia giurata (All. 13 Lotto 1);
- Pratica di Condono n. 8664/2004 con allegato accatastamento (All. 13 Lotto 1);
- Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso di locali adibiti da uso magazzino ad uso commerciale del 21/05/2008 (All. 13 Lotto 1);

quanto all'appartamento uso ufficio in Via San Rocco- Via della Stazione:

- Autorizzazione n. 5 del 7/10/2002 cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio (All. 5 Lotto 2);
- Concessioni Edilizie: 10 del 18/04/1996 e n.4 del 22/02/1999 per il recupero del fabbricato in Via San Rocco n.33 con relazione tecnica e planimetrie (All. 6 Lotto 2).

QUESITO N° 6 - consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

La scrivente ha acquisito la Visura Camerale storica della società ***** dalla quale si evince che la società esecutata ha sede legale in Via *****, C.F. *****, società in accomandita semplice, atto di costituzione del 23/05/1992, data iscrizione del 10/08/1992, attiva dal 28/07/1992. Si dà atto che la società debitrice è caduta in liquidazione giudiziale, come evincibile dalla visura camerale (All. 7 Lotto 1) e da successivo atto di intervento in atti.

QUESITO N°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;

Localizzazione

DESCRIZIONE DEI BENI:

Gli immobili oggetto della presente Procedura sono ubicati nel Comune di Vignanello, Comune della provincia di Viterbo di circa 4.500 abitanti che si estende sulle falde orientali dei monti Cimini e dista circa 18 Km da Viterbo.

I tre immobili in pignoramento sono situati in due zone diverse: uno in Località Centignano, zona periferica a destinazione prevalentemente artigianale e commerciale, distante circa 3 km dalla piazza del Comune sede del Municipio; mentre gli altri due si trovano a ridosso del centro storico.

Di seguito si descrivono i beni della presente stima:

1) Locale commerciale in Località Centignano

Trattasi di un locale commerciale posto al piano S1 di un fabbricato facente parte del lotto n. 18 nel piano di lottizzazione del comprensorio denominato C7 in Località Centignano del Comune di Vignanello (VT). Il progetto iniziale prevedeva al piano terra n. 3 locali adibiti all’espletamento di attività commerciali; al piano primo n. 2 appartamenti di civile abitazione mentre al piano interrato locali deposito a servizio dell’edificio soprastante e locali rimessa attrezzature e derrate agricole. Il cespite in stima rappresenta una porzione dei locali deposito del piano interrato che con la Concessione Edilizia in sanatoria del 21/05/2008 (All. 8 Lotto 1) ha variato la destinazione in locale commerciale. Si accede all’immobile tramite un’area di pertinenza recintata e delimitata da un cancello pedonale posto al margine della strada provinciale e da un cancello carrabile posto al margine della strada secondaria perpendicolare alla provinciale. Si dà atto che detta area di pertinenza, identificata al foglio 5 p.lla 1060 di mq. 463 (All. 3 Lotto 1) è intestata alla società esecutata ***** ma non è stata inserita nel pignoramento, pertanto nella presente relazione si stimeranno i costi di una servitù di passaggio necessaria per l’accesso all’immobile.

In seguito al sopralluogo dell’8 aprile 2025 (All. 15 Lotto 1) è stato possibile accertare che il locale è composto all’entrata da un grande *open space* che conduce alla zona servizi retrostante, composta da 1 piccolo vano archivio, 2 vani ripostiglio/magazzino, 3 bagni e 2 antibagni, oltre a al corridoio di distribuzione. Tutto il locale è provvisto di controsoffitto, nella parte *open space* il controsoffitto è rifinito faretto ad incasso. Oltre alle vetrate d’ingresso, nella parte retrostante ci sono 3 finestre a nastro, due delle quali nascoste dal controsoffitto.

Costruito a partire dal 1994 con successive proroghe alla Concessione Edilizia come specificato nella Relazione Tecnico Illustrativa allegata al progetto del 1 ottobre 1992 (All. 10 Lotto 1), l’edificio è

stato realizzato con strutture verticali portanti costituite da pilastri in calcestruzzo con solai del tipo a travetto prefabbricato precompresso e laterizi e pareti perimetrali in blocchetti di laterizio termocoibente; infissi esterni in alluminio, pavimento in gres porcellanato; altezza media interna circa cm 2,90. Attualmente non si rilevano utenze attive.

Allo stato attuale l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

2) Appartamento uso ufficio in Via San Rocco 33

Trattasi di un appartamento posto al quinto piano di un edificio composto complessivamente da 10 unità immobiliari, raggiungibile tramite ascensore interno condominiale.

Il fabbricato, costruito *ante* 1 settembre 1967, nel 1996 è stato interessato da un recupero edilizio con relativa variazione planimetrica; recupero autorizzato con concessione edilizia n. 10/96 del 18 aprile 1996 (All. 6 Lotto 2). L'appartamento in stima, originariamente a destinazione residenziale, nel 2002 ha subito il cambio di destinazione d'uso ad ufficio, con autorizzazione n. 5 del 7/10/2002 (All. 5 Lotto 2).

In seguito al sopralluogo dell'8 aprile 2025 (All. 7 Lotto 2) è stato possibile accertare che l'appartamento è composto da ingresso che immette direttamente nel primo ambiente adibito ad ufficio; dall'ufficio/ingresso si accede al secondo ufficio e al disimpegno attraverso il quale si accede ad altre 2 stanze adibite ad ufficio e al bagno. L'appartamento è altresì dotato di un terrazzo sul lato sud-ovest e di un piccolo balcone sul lato nord-est. Gli infissi esterni sono in alluminio vetro camera dotati di persiani in alluminio; riscaldamento autonomo con caldaia a gas; raffrescamento con impianto di condizionamento.

Allo stato attuale l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, anche se in stato di abbandono.

3) Magazzino/garage in Via della Stazione

Trattasi di un locale magazzino utilizzato anche come garage facente parte dello stesso fabbricato dell'appartamento uso ufficio sopra descritto, ma con ingresso pedonale e carrabile dal prospetto posteriore corrispondente a Via della Stazione. E' composto da unico vano di circa mq. 22,00 con porta battente ad apertura manuale.

Allo stato attuale l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

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

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dei beni, pertanto si riscontra e si attesta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESTO N°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 di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, verifica effettuata durante il sopralluogo del 8 aprile 2025 (All. 15 Lotto 1) **si rileva un'unica difformità relativa all'assenza di due tramezzi indicati nella planimetria catastale, non presenti all'interno del locale commerciale in Località Centignano sopra descritto al punto n. 1, come evidenziato nella planimetria allegata (All. 1 Lotto 1).**

È possibile sanare tale difformità presentando una "CILA in sanatoria" o "CILA per lavori già eseguiti" e la relativa pratica DOCFA per l'aggiornamento del Catasto, redatta e firmata da un tecnico abilitato, pagando la sanzione di euro 1.000,00 ed i diritti di segreteria. Si stima un costo di circa euro 1.500,00 per la compilazione e la presentazione della pratica in Comune e in Catasto che saranno detratti dal prezzo di stima.

QUESTO N°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;

In merito al locale descritto al punto n. 1 del quesito n. 7, ovvero il locale commerciale in Località Centignano, si dà atto che l'area di pertinenza, peraltro recintata e delimitata da 2 cancelli, identificata al foglio 5 p.lla 1060 di mq. 463 (All. 3 Lotto 1), risulta di proprietà della società esecutata *****. ma compresa nel pignoramento, pertanto si prevede e si stima il costo di una servitù di passaggio necessaria per l'accesso all'immobile.

Si stima un costo di euro 1.000,00 per la servitù di passaggio all'area di pertinenza che l'eventuale acquirente dovrà costituire; tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

I beni, precedentemente descritti al punto 2 e 3 del quesito n. 7, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

QUESTO N°11 – precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Nulla da segnalare.

QUESITO N°12 – proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

In seguito alla verifica della conformità catastale, si rileva una difformità relativamente all'immobile commerciale in Località Centignano, come meglio specificato in risposta al quesito 11.

È possibile sanare tale difformità presentando una "CILA in sanatoria" o "CILA per lavori già eseguiti" e la relativa pratica DOCFA per l'aggiornamento del Catasto, redatta e firmata da un tecnico abilitato, pagando la sanzione di euro 1.000,00 ed i diritti di segreteria. **Si stima un costo di circa euro 1.500,00 per la compilazione e la presentazione della pratica in Comune e in Catasto che saranno detratti dal prezzo di stima.**

QUESITO N°13 – indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile commerciale in Località Centignano ricade in zona Residenziale di Espansione, sottozona D3R Artigianale/Commerciale destinata a Comprensorio C7 e a Lotto n° 18; area compresa nel vincolo idrogeologico e in parte compresa nella fascia di rispetto stradale, come da CDU allegato alla presente relazione (All. 2 Allegati comuni).

L'appartamento uso ufficio e il magazzino/garage sono destinati a zona B – sottozona B4 di ristrutturazione edilizia e completamento, come da CDU allegato alla presente relazione (All.2 Allegati comuni).

QUESITO N°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;

Quanto al locale commerciale in Località Centignano:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignanello, il bene risulta conforme alle autorizzazioni e concessioni amministrative. Si rileva l'esistenza della pratica di Condono edilizio n. 105/2003 il cui relativo permesso di costruire n. 6 viene rilasciato e notificato in data 08/07/2008 (All. 13 Lotto 1) per le seguenti opere:

- Variazione destinazione d'uso ad attività commerciale, relativo all'immobile in stima ;
- Realizzazione di una tettoia e copertura vano scala, relativo ad un immobile adiacente fuori dal pignoramento.

Gli illeciti sopra descritti risultano sanati.

E' presente il certificato di agibilità (All. 14 Lotto 1).

Quanto all'appartamento di Via San Rocco 33 e al locale magazzino/garage di Via della Stazione snc:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignanello, i beni risultano conformi alle autorizzazioni e concessioni amministrative, come da elenco redatto in risposta al quesito n° 5.

Gli immobili risultano privi del certificato di agibilità.

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

Quanto al locale commerciale in Località Centignano:

Si rileva l'esistenza della pratica di Condono edilizio n. 6 del 08/07/2008, presentata dalla società *****, con sede in *****, Cod. Fisc. *****, in data 12/10/2004 prot. 8663, ai sensi dell'art. 32 del decreto legge 269 del 30/11/2003 convertito in legge 326 del 24/11/2003, tendente ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite in Loc. Centignano nell'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 5 p.lla/e 915, concernenti i lavori di:

- Variazione destinazione d'uso ad attività commerciale (relativo all'immobile in stima);
- Realizzazione di una tettoia e copertura vano scala (relativo ad un immobile adiacente non in pignoramento).

Permesso rilasciato in data 08/07/2008 (All. 13 Lotto 1) in seguito al pagamento dell'oblazione pari a euro 1.870,00 e degli oneri concessori pari a Euro 10.800,00.

QUESITO N°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;

Tutti gli immobili in stima non sono gravati da usi civici, come si evince dagli atti acquisiti e dal CDU. (All. 2 Allegati comuni).

QUESITO N°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;

Si rilevano spese condominiali solo per l'appartamento uso ufficio pari a Euro 2.455,20, come da estratto conto delle quote condominiali ricevuto dallo Studio Amministrazione Condomini Vittorini Massimiliano, dovute dalla società ***** per l'anno 2024 e 2025, oltre al congruaggio per l'anno 2023 pari a Euro 1.365,45, per un totale di Euro 3.820,65.

Si dà atto altresì che il condominio di Via San Rocco 33, in persona dell'amministratore pro tempore – Vittorini Amministrazioni condominiali, con sede in Viterbo, Via Brenta n. 3, rappresentata e difesa dall'Avv. Gianni Ceccarelli, ha presentato Istanza di Ammissione al Passivo nei confronti della società ***** in data 14 maggio 2025.

QUESITO N°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;

Per la natura dei beni, la sottoscritta ritiene di vendere in **TRE LOTTI**:

LOTTO 1: locale commerciale posto al piano S1 identificato al catasto fabbricati del Comune di Vignanello al **foglio 5 particella 915 sub. 14** (ex 12-ex 1-2-3-4), Località C. da Centignano snc, piano S1, cat. C/1, classe 7, consistenza mq. 265, superficie catastale mq. 256, rendita € 2.490,87.

LOTTO 2: appartamento uso ufficio posto al piano 5° identificato al catasto fabbricati del Comune di Vignanello al **foglio 8 p.lla 1555 sub. 14** (ex p.lla 735 sub. 14), Via San Rocco 33, cat. A/10, classe U, consistenza vani 5, mq. totali 73, rendita € 1.123,29.

LOTTO 3: magazzino/garage posto al piano T identificato al catasto fabbricati del Comune di Vignanello al **foglio 8 p.lla 1555 sub. 16** (ex p.lla 735 sub. 16), Via della Stazione snc, Cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 15, superficie totale mq. 22, rendita €24,79.

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

I beni in oggetto sono pignorati per l'intera quota appartenente alla società ***** di *****.

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

Quanto al locale commerciale in Località Centignano:

In seguito alla verifica effettuata durante il sopralluogo insieme al custode, Dott. Pier Carlo Poleggi, l'immobile risulta libero; mentre, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, si rilevano contratti di locazione scaduti per i quali non risulta la registrazione della risoluzione (All.16 Lotto 1).

Quanto all'appartamento di Via San Rocco 33:

In seguito alla verifica effettuata durante il sopralluogo insieme al custode, Dott. Pier Carlo Poleggi, e presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile risulta libero.

Quanto al locale magazzino/garage di Via della Stazione snc:

In seguito alla verifica effettuata durante il sopralluogo insieme al custode, Dott. Pier Carlo Poleggi, e presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile risulta occupato da soggetto diverso dal debitore senza

titolo. Si dà atto altresì che è in corso l'istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 c.p.c. con contestuale istanza di riduzione del pignoramento immobiliare al fine di ottenere l'accertamento dell'usucapione da parte della signora che attualmente occupa il cespite.

QUESITO N°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;

Il magazzino/garage di Via della Stazione risulta occupato da soggetto diverso dal debitore senza titolo, pertanto, per le caratteristiche dell'immobile e per lo stato di manutenzione, si stima un valore locativo mensile pari a Euro 70,00, corrispondente a Euro 840,00 annue.

QUESITO N°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; 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);

Nulla da segnalare.

QUESITO N°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;

Nulla da segnalare.

QUESITO N°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 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;**

LOTTO UNO FORMATO DALL'IMMOBILE DISTINTO AL FOGLIO 5 PARTICELLA 915 sub. 14 DEL COMUNE DI VIGNANELLO (VT)

CONSISTENZA DEL LOTTO UNO:

La presente valutazione riguarda il seguente bene:

Locale commerciale posto al piano S1 composto all'entrata da un grande *open space* che conduce alla zona servizi retrostante, a sua volta composta da 1 piccolo vano archivio, 2 vani ripostiglio/magazzino, 3 bagni e 2 antibagni, oltre a al corridoio di distribuzione.

Comune di Vignanello (VT), diritti di piena proprietà della società *****

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	5	915 sub. 14 (ex sub.12, ex sub. 1-2-3)	Località C. Da Centignao snc Piano S1	C/1	7	Consist. MQ. 265 Sup. catastale mq. 256	€2.490,87

CONSISTENZA LOCALE COMMERCIALE foglio 5 p.lla 915 sub. 14 in diritti di piena proprietà:

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta locale commerciale

Piano S1 – H. media 2,90 m.

Ingresso/open space	mq. 190,00
Disimpegno	mq. 10,06
Ripostiglio	mq. 2,80
Locale multifunzione	mq. 30,00
Bagno 1	mq. 4,06
Bagno 2	mq. 3,80
Bagno 3	mq. 4,06
Sommano	mq. 244,78

Superficie lorda mq. 269,25

Detta superficie deve essere opportunamente raggugliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Locale commerciale	8,50	244,78	269,25	228,86
TOTALE		244,78	269,25	228,86

Pertanto la superficie lorda raggugliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 228,86 che si arrotonda a mq. 228,00.

LOTTO DUE FORMATO DALL'IMMOBILE DISTINTO AL FOGLIO 8 PARTICELLA 1555 sub. 14 DEL COMUNE DI VIGNANELLO (VT)

CONSISTENZA DEL LOTTO DUE:

La presente valutazione riguarda il seguente bene:

appartamento uso ufficio posto al piano 5°, composto da ingresso che immette direttamente nel primo ambiente adibito ad ufficio; dallo stesso primo ambiente si accede al secondo ufficio e al disimpegno attraverso il quale si accede ad altre 2 stanze adibite ad ufficio e al bagno. L'appartamento è altresì dotato di un terrazzo sul lato sud-ovest e di un piccolo balcone sul lato nord-est.

Comune di Vignanello (VT), diritti di piena proprietà della società *****

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	8	1555 sub. 14 (ex p.lla 735 sub. 14)	Via San Rocco n.33 Piano 5	A/10	U	Consist. vani 5 mq. totali 73	€1.123,29

CONSISTENZA APPARTAMENTO USO UFFICIO foglio 8 p.la 1555 sub. 14 in diritti di piena proprietà:

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Piano 5° - H. ml. 2,65

Ingresso/primo ufficio mq. 35,63

Secondo ufficio mq. 10,51

Terzo ufficio mq. 11,19

Quarto ufficio mq. 12,32

Disimpegno mq. 1,94

Bagno mq. 4,04

Sommano mq. 75,63

Superficie accessori

Balcone 1 mq. 9,5

Balcone 2 mq. 2,22

Sommano mq. 11,72

Superficie netta appartamento mq. 75,63

Superficie lorda appartamento mq. 83,19

Dette superfici devono essere opportunamente ragguagliate utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda ragguagliata
Appartamento	8,50	75,63	83,19	70,71
Balconi	35,00	11,72	11,72	4,10
TOTALE		244,78	269,25	74,81

Pertanto la superficie lorda ragguagliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 74,81 che si arrotonda a mq. 75,00.

LOTTO TRE FORMATO DALL'IMMOBILE DISTINTO AL FOGLIO 8 PARTICELLA 1555 sub. 16 DEL COMUNE DI VIGNANELLO (VT)

CONSISTENZA DEL LOTTO TRE:

La presente valutazione riguarda il seguente bene:

magazzino utilizzato anche come garage posto al piano terra, composto da vano unico e dotato di porta battente manuale.

Comune di Vignanello (VT), diritti di piena proprietà della società *****

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZION E	CATEGORI A	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	8	1555 sub. 16 (ex p.lla 735 sub. 16)	Via della Stazione snc Piano T	C/2	6	Mq. 15 mq. totali 22	€ 24,79

CONSISTENZA MAGAZZINO/GARAGE foglio 8 p.lla 1555 sub. 16 in diritti di piena proprietà:

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Piano T – H. 3,80 m.

Magazzino/garage mq. 22,62

Superficie lorda mq. 24,89 che si arrotonda a mq. 25,00

QUESITO N°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 astegiudiziarie.it; 25.2 specifichi 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;

STIMA DEL LOTTO 1:

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, nella Fascia D/1 periferica, dati relativi al 1° semestre 2025; si è tenuto conto altresì delle quotazioni rilevate dalla Camera di Commercio e delle offerte delle agenzie Immobiliari.

Per il locale commerciale detto valore medio unitario, risulta essere di euro/mq 800,00

Pertanto euro 228,00 x mq. 800,00= **euro 182.400,00**

L'importo stimato per il locale commerciale è pari a

Euro 182.400,00

Dall'importo sopra stimato occorre detrarre:

- gli oneri per la sanatoria pari a Euro 1.500,00, come meglio specificato in risposta al quesito n. 9;
- il costo stimato per la servitù di passaggio sull'area di pertinenza pari a Euro 1.000,00;

Pertanto € 182.400,00 - € 1.500,00 – € 1.000,00 = € 179.900,00 che arrotondano a € 180.000,00

il valore dei beni del LOTTO UNO da porre in vendita corrisponde a

Euro 180.000,00

(diconsi euro centottantamila/00)

STIMA DEL LOTTO 2:

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, nella Fascia B/1 centrale, dati relativi al 1° semestre 2025; si è tenuto conto altresì delle quotazioni rilevate dalla Camera di Commercio e delle offerte delle agenzie Immobiliari.

Per l'appartamento uso ufficio detto valore medio unitario, risulta essere di euro/mq 900,00

Pertanto euro 75,00 x mq. 900,00= € **67.500,00**

Dall'importo sopra stimato occorre detrarre gli oneri condominiali pregressi pari a Euro 3.820,65

pertanto € 67.500,00 – € 3.820,65 = € 65.044,80

che si arrotonda a Euro 65.000,00

il valore dei beni del LOTTO DUE da porre in vendita corrisponde a

Euro 65.000,00

(diconsi Euro sessantacinquemila)

STIMA DEL LOTTO 3

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, nella Fascia B/1 centrale, dati relativi al 1° semestre 2025; si è tenuto conto altresì delle quotazioni rilevate dalla Camera di Commercio e delle offerte delle agenzie Immobiliari.

Per il magazzino/garage detto valore medio unitario, risulta essere di euro 500,00 euro/mq

Pertanto mq. 25,00 x € 500,00= € 12.500,00

L'importo stimato per il locale commerciale è pari a € 12.500,00

il valore dei beni del LOTTO TRE da porre in vendita corrisponde a

Euro 12.500,00

(diconsi Euro dodicimilacinquecento)

CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato degli immobili** di proprietà della società ***** per l'intera quota (1/1), siti nel comune di VIGNANELLO (VT), risulta rispettivamente:

per il LOTTO n. 1: Euro 180.000,00 per i diritti di piena proprietà;
per il LOTTO n. 2: Euro 65.000,00 per i diritti di piena proprietà;
per il LOTTO n. 3: Euro 12.500,00 per i diritti di piena proprietà.

QUESITO N° 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;

Si ipotizza un utile collocamento dei beni come indicato nella destinazione e identificazione catastale.

QUESITO N°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;

Nulla da segnalare

QUESITO 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);

Il CTU ottempera.

QUESITO 29- invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, 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'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

Il CTU ottempera

QUESITO 30 - depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno del 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;

Il CTU ottempera

QUESITO 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;

Il CTU ottempera

QUESITO 32 - predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Il CTU ottempera.

QUESITO 33 - allegli 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);

Il CTU ottempera.

QUESITO 34 - provvedere e 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 ed al decreto di trasferimento;

Il CTU ottempera.

QUESITO 35 - allegli 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 sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il CTU ottempera.

Viterbo, 7 novembre 2025

Il C.T.U.

