

<

Geom. Adriano Bisegna – Via P. Vanni 5 – 01100 VITERBO – Tel. 0761. 308044 – Fax 0761. 091846 – 3389995397 –
geom.bisegna@gmail.com

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

N°3/2024

PRINCIPIO SPV SRL

(Avv.ti

contro

)

Custode: Dott.

*Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 06/05/2026*

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari l'Esecuzione Immobiliare n°3/2024 promossa da PRINCIPIO SPV SRL (Avv. F

) contro

;

- che il G.E. in data 10/10/25 ha nominato il sottoscritto , Geometra con studio tecnico in , Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e il Dott.

, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il compendio pignorato;

- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo ai seguenti 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, 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 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 di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel

pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di 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 evidenziano 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 esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)**
- 23) **indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**
- 24) **determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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: 21.1 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; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento**
- 26) **indichi quali sia 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 120 dal giuramento;**
- 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, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far 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, 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) **alleggi** 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 Asta legale.net S.p.a.
- 35) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 36) **alleggi** 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 il 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

RISPOSTA 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

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma di documentazione ipocatastale, essa si ritiene completa

Immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare:

Fabbricati industriali, laboratori per arti e mestieri e terreni siti in Viterbo Str. Rinaldone Loc. Poggino così identificati:

Catasto Fabbricati Comune di Viterbo Fg. 119:

-P.lla 694 sub 1 z.c. 1, cat. D/7, Rend. Euro 2.478,99, Str. Rinaldone piano T

-P.lla 694 sub 2 z.c. 1, cat. D/7, Rend. Euro 929,62, Str. Rinaldone piano T

-P.lla 694 sub 4 z.c. 1, cat. C/3, cl. 3, mq. 54, sup. cat. tot. mq. 63, Rend. Euro 114,34, Str. Rinaldone piano T

-P.lla 694 sub 6 z.c. 1, cat. C/3, cl. 3, mq. 155, sup. cat. tot. mq. 171, Rend. Euro 328,21, Str. Rinaldone piano 1

Intestazione catastale:

, propr. 1/1

Catasto Terreni Comune Viterbo Fg. 119:

-P.lla 647 semin. arb., cl. 1, ha. 00.00.60, R.d. euro 0,56, R.a. Euro 0,25

-P.lla 652 semin., cl. 2, ha. 00.00.72, R.d. euro 0,56, R.a. Euro 0,24

Intestazione catastale:

, propr. 1/1

*Si precisa che gli immobili Viterbo Foglio 119 Particella 694 Subalterni 1-2-4-6 sono stati generati rispettivamente dalla soppressione degli immobili Foglio 119 Particella 220 Subalterni 1-2-4-6.

Inoltre si precisa altresì che terreno Foglio 119 Particella 652 è stato generato dalla soppressione dell'immobile Foglio 119 Particella 649

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

* A

la quota dell'intero in piena proprietà

Viterbo Foglio 119 Particella 220 Sub. 1 Particella 220 Sub. 6 è pervenuta per atto di compravendita del 21/04/99 Numero di repertorio 18754 Notaio trascritto il 20/04/1999 nn. 5997/4505 da potere di

* Si segnala atto di mutamento di denominazione 0 ragione sociale del 04.07,2011 Numero di repertorio 48803 7/42212 Notaio

Sede VITERBO trascritto il 08/07/2011

nn. 11484/7730 da

* A

., la quota dell'intero in piena proprietà degli

immobili Viterbo Foglio 119 Particella 220) Sub. 2 Particella 220 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 21/04/1999 Numero di repertorio 18754 Notaio

Sede

VETRALLA (VT) trascritto il 26/04/1999 nn.9998/4506 da potere di

* Si segnala atto di mutamento di denominazione 0 ragione sociale del 04.07.2011 Numero di repertorio 488037/422.12Notaio

Sede VITERBO trascritto il 08/07/2011

nn. 11484/7730 da

*

, la quota dell'intero in piena proprietà

degli immobili Viterbo foglio 119 particella 652 con unità precedente identificata da Foglio 119 Particella 649/B, Viterbo Foglio 119Particella 647 è pervenuta per atto di compravendita del

11/03/2004 Numero di repertorio 29235/15609 Notaio

Sede VITERBO trascritto

il 08/04/2004 nn. 5653/3997 da potere di

* A

la quota pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili

sopra descritti è pervenuta per atto di successione in morte di deceduto il 03/10/1932

Den. 11 Vol. 254 trascritta il 06/04/1933 n. 1198 R.P. devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio

registrato a VITERBO (VT) il 06/11/1932 Vol. 148 n. 810 trascritto il 04/08/1933 con

diritto di usufrutto vita natural durante al coniuge

Risulta trascritta accettazione con

beneficio di inventario in data 17/11/1932 n. 4037 R.P.

*Si segnala ricongiungimento di usufrutto del 13/04/1970 in morte di

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 2

E' stata verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione come da visure catastali aggiornate (allegate)

Catasto Fabbricati Comune di Viterbo Fg. 119:

- P.lla 694 sub 1 z.c. 1, cat. D/7, Rend. Euro 2.478,99, Str. Rinaldone piano T
- P.lla 694 sub 2 z.c. 1, cat. D/7, Rend. Euro 929,62, Str. Rinaldone piano T
- P.lla 694 sub 4 z.c. 1, cat. C/3, cl. 3, mq. 54, sup. cat. tot. mq. 63, Rend. Euro 114,34, Str. Rinaldone piano T
- P.lla 694 sub 6 z.c. 1, cat. C/3, cl. 3, mq. 155, sup. cat. tot. mq. 171, Rend. Euro 328,21, Str. Rinaldone piano 1

Intestazione catastale:

, propr. 1/1

Catasto Terreni Comune Viterbo Fg. 119:

- P.lla 647 semin. arb., cl. 1, ha. 00.00.60, R.d. euro 0,56, R.a. Euro 0,25
- P.lla 652 semin., cl. 2, ha. 00.00.72, R.d. euro 0,56, R.a. Euro 0,24

Intestazione catastale:

, propr. 1/1

*Si precisa che gli immobili Viterbo Foglio 119 Particella 694 Subalterni 1-2-4-6 sono stati generati rispettivamente dalla soppressione degli immobili Foglio 119 Particella 220 Subalterni 1-2-4-6. Inoltre si precisa altresì che l'immobile Foglio 119 Particella 652 è stato generato dalla soppressione dell'immobile Foglio 119 Particella 649

Situazione degli immobili e dell'intestatario alla data di trascrizione del verbale di pignoramento:

-Diritti pari a 1/1 della piena proprietà sui beni siti Comune di Viterbo loc. Poggino Str. Rinaldone distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo:

- D/7 foglio 119 P.lla 694 sub 1
- D/7 foglio 119 P.lla 694 sub 2
- C/3 foglio 119 P.lla 694 sub 4
- C/3 foglio 119 P.lla 694 sub 6

e al Catasto Terreni del Comune di Viterbo:

- Foglio 119 P.lla 647 semin. arb. 60 centiare
- Foglio 119 P.lla 652 semin. 72 centiare

-Diritti pari a 1/2 della piena proprietà: ente comune foglio 119 p.lla 684 sub 5

QUESITO N. 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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati*

* A ., la quota dell'intero in piena proprietà
Viterbo Foglio 119 Particella 220 Sub. 1 Particella 220 Sub. 6 è pervenuta per atto di compravendita
del 21/04/99 Numero di repertorio 18754 Notaio Sede VETRALLA (VT)
trascritto il 20/04/1999 nn. 5997/4505 da potere di

* Si segnala atto di mutamento di denominazione di ragione sociale del 04.07,2011 Numero di
repertorio 48803 7/42212 Notaio Sede VITERBO trascritto il 08/07/2011
nn, 11484/7730 da

* A ., la quota dell'intero in piena proprietà degli
immobili Viterbo Foglio 119 Particella 220) Sub. 2 Particella 220 Sub. 4 è pervenuta per atto di
compravendita del 21/04/1999 Numero di repertorio 18754 Notaio Sede
VETRALLA (VT) trascritto il 26/04/1999 nn.9998/4506 da potere di

* Si segnala atto di mutamento di denominazione 0 ragione sociale del 04.07.2011 Numero di
repertorio 488037/422.12Notaio Sede VITERBO trascritto il 08/07/2011
nn. 11484/7730 da

* A ., la quota dell'intero in piena proprietà
degli immobili Viterbo foglio 119 particella 652 con unità precedente identificata da Foglio 119
Particella 649/B, Viterbo Foglio 119Particella 647 è pervenuta per atto di compravendita del
11/03/2004 Numero di repertorio 29235/15609 Notaio Sede VITERBO trascritto
il 08/04/2004 nn. 5653/3997 da potere di

* A la quota pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili
sopra descritti è pervenuta per atto di successione in morte di deceduto il 03/10/1932
Den. 11 Vol. 254 trascritta il 06/04/1933 n. 1198 R.P. devoluta per testamento olografo pubblicato dal
Notaio registrato a VITERBO (VT) il 06/11/1932 Vol. 148 n. 810 trascritto il 04/08/1933 con
diritto di usufrutto vita natural durante al coniuge
Risulta trascritta accettazione con beneficio di inventario in data 17/11/1932 n. 4037 R.P.

*Si segnala ricongiungimento di usufrutto del 13/04/1970 in morte di

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)

Risposta ai quesiti n. 4

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per il soggetto esecutato risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

-ISCRIZIONE NN. 8162/1629 del 19/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 15/05/2008 Numero di repertorio 4314/3009 Notaio

Sede VITERBO A favore di BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede VITERBO Codice fiscale 00057680563 (Domicilio ipotecario eletto VITERBO, VIA POLIDORI 72), contro

capitale € 500.000,00 Totale € 1.000.000,00 Durata 20 anni 17 giorni.

Grava su Viterbo foglio 119 particella 694 sub 1 con unità precedente identificata da Foglio 119

Particella 220 Subalterno I, Viterbo foglio 119 particella 694 sub 2 con unità precedente identificata da Foglio 119 Particella 220 Subalterno 2.

Viterbo foglio 119 particella 694 sub 4 con unità precedente identificata da Foglio 119 Particella 220 Subalterno 4, Viterbo foglio 119 particella 694 sub 6 con unità precedente identificata da Foglio 119 Particella 220 Subalterno 6, Viterbo foglio 119 particella 694 sub 5 con unità precedente identificata da Foglio 119 Particella 220 Subalterno 5

-ISCRIZIONE NN. 8163/1630 del 19/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 15/05/2008 Numero di repertorio 4315/3010 Notaio

Sede VITERBO A favore di BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede VITERBO Codice fiscale 00057680563 (Domicilio ipotecario eletto VITERBO, VIA POLIDORI 72), contro

quale debitore ,

capitale € 50.000,00 Totale € 100.000,00 Durata 20 anni 17 giorni

Grava su Viterbo foglio 119 particella 694 sub 1 con unità precedente identificata da Foglio 119

Particella 220 Subalterno, Viterbo foglio 119 particella 694 sub 2 con unità precedente identificata da Foglio 119 Particella 220 Subalterno 2, Viterbo foglio 119 particella 694 sub 4 con unità precedente

identificata da Foglio 119 Particella 220 Subalterno 4, Viterbo foglio 119 particella 694 sub 6 con unità precedente identificata da Foglio 119 Particella 220 Subalterno 6, Viterbo foglio 119 particella 694 sub 5 con unità precedente identificata da Foglio 119 Particella 220 Subalterno 5

-ISCRIZIONE NN. 594/58 del 19/01/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 17/01/2022 Numero di repertorio 2921/12522 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA | Codice fiscale 13756881002) (Domicilio ipotecario eletto VIA MONTE SACRO 31 VITERBO), contro

capitale € 335.813,41 Totale € 671.626,82

Grava su Viterbo Foglio 119 Particella 694 Sub. 1 Particella 694 Sub. 2 Particella 694 Sub. 4 Particella 694 Sub. 6

-TRASCRIZIONE NN. 960/822 del 23/01/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/12/2023 Numero di repertorio 3222 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Sede VITERBO A favore di

, contro

Grava su Viterbo Foglio 119 Particella 694 Sub. 1 Particella 694 Sub. 2 Particella 694 Sub. 4 Particella 694 Sub. 6, Viterbo Foglio 119 Particella 647 Particella 652 (il sub. 5 è escluso nella nota di trascrizione del pignoramento-vedasi commento in calce, corretto era indicare BC ai sub. 6-7, il sub. 5 è presente nel pignoramento notificato con la quota di ½ in proprietà)

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

Risposta al quesito n. 5

Si allega la mappa catastale e planimetrie depositate presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo.

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

Risposta al quesito n. 6

Si allega visura camerale.

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.)

Risposta al quesito n. 7

Il sottoscritto CTU in data 11/11/25, insieme al Custode nominato Dott. _____ e alla presenza del Sig. _____, legale rappresentante de "

_____", ha effettuato l'accesso sui luoghi oggetto di procedura che si descrivono in appresso.

DESCRIZIONE DEI BENI ESECUTATI

Trattasi di una struttura produttiva sita in Viterbo Strada Poggino 104 (catastalmente strada Rinaldone), ubicata all'interno del comparto edilizio industriale produttivo di Viterbo denominato "Il Poggino", già oggetto di un piano particolareggiato in corso di saturazione.

La struttura produttiva è composta da un capannone prefabbricato con palazzina fronte strada integrata nel complesso edilizio costruito negli anni '80 e successivamente oggetto di variazioni edilizie di cui si parlerà in modo più dettagliato al punto "Quesito 14".

Il capannone è in c.a.p. prefabbricato (di produzione della soc. Peruzzi) ad eccezione della palazzina fronte strada posta su tre livelli, PT-1-2 che ha una struttura verticale perimetrale in muratura (poroton e tufi) e pilastri in c.a. al centro e solai in c.a. copertura a tetto con con travi a epsilon con interposte con lastre piane e curve **ETERNIT**, la struttura orizzontale è costituita da cordoli in c.a. gettato in opera e solai in laterocemento con travetti prefabbricati, pignatte in laterizio e caldaia in calcestruzzo.

Le fondazioni sono a plinti isolati collegati da cordoli.

Il capannone è costituito da telai, pilastri travi e pannelli di tamponatura orizzontali, con copertura costituita con travi a Y con plafone e tegolo di copertura.

Catastalmente il complesso immobiliare oggetto di procedura è composto da n. 4 unità immobiliari (tre al piano terra e una al primo piano) e precisamente:

SUB 1- E' composto da un ampio locale produttivo categoria catastale D/7 identificato al Fg. 119 P.IIa 694 sub 1. Ad esso si accede dall'area pertinenziale esclusiva mediante un'ampia porta in ferro con retrostante infisso in alluminio che immette sull'area logistica, con vani di servizio per l'esercizio dell'attività ufficio, bagni, magazzino, ad altezza ridotta per l'avvenuta realizzazione di un soppalco in c.a. sovrastante e comunicante con il sub 2 senza divisori; in aderenza vi è un locale magazzino sottostante la palazzina che si affaccia sul fronte strada. I pavimenti sono in cemento industriale, in parte usurati e pareti tinteggiate. Nel locale è presente merce varia riposta in scaffali metallici.

Allo stato esiste un controsoffitto che nasconde la struttura inferiore di copertura in c.a.v. sopra descritta, in merito parte eseguita ha fatto presente, in occasione dell'accesso, che essa è stata realizzata per schermare le travi a epsilon, con interposte lastre piane e curve ETERNIT; al fine di valutare detta circostanza necessita che parte eseguita produca una certificazione di una azienda qualificata per il trattamento ed eventuale previsione di spesa per l'incapsulamento, in mancanza la stima verrà effettuata considerando detta circostanza fatta presente dall'esecutato.

Lo stato di manutenzione è da definirsi mediocre (i pavimenti sono usurati, alcuni elementi del controsoffitto distaccati per effetto di infiltrazioni di acqua, sulla pavimentazione si evidenzia in alcuni punti la presenza di guano di piccioni).

Le superfici utili interne sono così distinte :

-Locale magazzino del capannone prefabbricato di mq. 318 circa con altezza di mt.5,85

-Locale sotto soppalco di mq. 173 circa con altezza di mt. 2,75

-Locale magazzino contiguo di mq. 101 circa con altezza di mt. 270

Confini: area cortilizia sub. 2 e 5 , part. 53-54, strada Poggino , prop.

salvo altri

SUB 2-Locale produttivo categoria catastale D/7 identificato al Fg. 119 P.IIa 694 sub 2.

Detto locale non è altro che l'estensione del locale sub 1 di cui sopra, in quanto non esiste la divisione indicata nella planimetria catastale, annesso al locale esiste un piccolo ripostiglio. La superficie utile interna è pari a mq 327 circa con altezza di mt. 5,85.

La parte di fondo e porzione del capannone del sub 2 risulterebbe oggetto di sequestro merci da parte dell'Agenzia Entrate allo scopo è stata realizzata con una divisione precaria in cartongesso parallela alla divisione catastale.

Anche questo locale ha accesso diretto dall'area di pertinenza scoperta esterna con ampia porta in ferro e infisso in alluminio retrostante e ha le stesse caratteristiche strutturali e di conservazione del sub 1, all'interno vi è anche un piccolo locale di servizio a confine con terzi.

Allo stato esiste un controsoffitto che nasconde la struttura inferiore di copertura in c.a.v. sopra descritta, questo vale per i sub. 1-2- ed ampliamento sub. 6, in merito parte eseguita ha fatto presente, in occasione dell' accesso, che essa è stata realizzata per schermare le travi a epsilon, con interposte con lastre piane e curve ETERNIT, da un primo esame effettuato dal sottoscritto confrontato con il parere di un esperto, il frammento raccolto ed esaminato al microscopio presenta le caratteristiche di materiale con presenza di fibra di amianto comunque a tal proposito ho invitato parte eseguita a produrre una certificazione di una azienda qualificata eventuale previsione di spesa per l'incapsulamento, in mancanza il sottoscritto in detta stima applicherà i costi previsti dal vigente prezzario Regione Lazio

Nel complesso e per riassumere le unità immobiliari sub 1 e 2 (oggi fuse) hanno rispettivamente i seguenti parametri metrici:

-la struttura prefabbricata con altezza di mt. 5,85 ha una superficie di mq 645 circa

-la parte sottostante al soppalco realizzato con altezza di mt. 2,75 ha una superficie di mq 173 circa

-la porzione magazzino e servizi con altezza di mt.2,70 ha una superficie di mq 101 circa con merce ed altro ammassati alla rinfusa. Lo stato di manutenzione è mediocre.

Si precisa, relativamente al sub 2, che l'ingresso a confine con il sub 3, di terzi, risulta chiuso e tamponato in muratura, rispetto alla situazione urbanistica/catastale rappresentata. Il piazzale di pertinenza del sub 2 comprende i terreni distinti con le particelle 647-652 del Fg. 119.

Confini: area cortilizia sub. 1 part. 648-646-53,prop.

N.B. = esiste lungo il perimetro del capannone, sub. 1-2, un sistema di smaltimento delle acque meteoriche con canalizzazione pozzenti ad intervallo regolare gli stessi sono normalmente lasciati semi aperti in quanto in occasione di copiose piogge da essi deborda acqua non ricevibile dalla rete fognaria interessando il piazzale.

SUB 4-Magazzino categoria catastale C/3 identificato al Fg. 119 P.lla 694 sub 4, fisicamente diviso e contiguo al sub 1 su due lati è un unico locale con altezza di mt.2,70 ha una superficie di mq .55 circa. Ha sempre accesso dalla sua corte esclusiva e quella del sub 1 attraversando il sub. 5.

Lo stato di manutenzione normale.

Confini: area cortilizia, sub. 1,sub.5 ,prop. strada Poggino salvo altri

SUB 6-Unità immobiliare categoria catastale C/3 identificato al Fg. 119 P.lla 694 sub 6. Ad essa si accede da piazzale di pertinenza del sub 1 tramite un blocco scale identificato con il sub 5, escluso nella nota di trascrizione del pignoramento-vedasi nota (esso è presente nel titolo con la quota di 1/2 in proprietà come BCNC, corretto era indicare Bene Comune ai sub. 6-7). Salendo le scale esso è posto al primo piano con vari vani, divisori e servizi (ex ufficio dell' attività esercitata)

Piano costituito dall'identificato sub 6 più la superficie calpestabile della realizzazione del soppalco che sovrasta l'area accesso principale del sub 1.

La superficie utile interna individuata per sub 6 è di mq.158 circa con altezza mt. 2,60, mentre la superficie utile interna della porzione soppalco è di mq. 171 con altezza mt. ; nel complesso il piano copre una superficie utile interna pari a mq. 329.

I pavimenti sono in gres ceramico e marmette, divisori in laterizio e cartongesso, soffitto in cartongesso che copre la struttura prefabbricata con travi a epsilon con interposte con lastre piane e curve ETERNIT. All' interno risultano evidenti segni di interventi edilizi modificativi degli spazi interni e livello calpestio.

Allo stato esiste un controsoffitto che nasconde la struttura inferiore di copertura in c.a.v. sopra descritta a , in merito parte eseguita ha fatto presente , in occasione dell' accesso ,che essa è stata realizzata per schermare le travi a epsilon , con interposte con lastre piane e curve ETERNIT , al fine di valutare detta circostanza necessita che parte eseguita produca una certificazione di una azienda qualificata per il trattamento ed eventuale previsione di spesa per l'incapsulamento, in mancanza la stima verrà effettuata considerando detta circostanza fatta presente dall' eseguita, essa vale solo per la parte ampliamento.

Lo stato di manutenzione è mediocre anche se alcune porzioni versano in totale stato di abbandono. No si conosce la situazione della disciplina delle acque , reflue e meteorica, le reflue sono immesse in una fossa biologica e poi nella fogna comunale, quelle meteoriche presentano criticità , al momento del sopralluogo i pozzetti avevano i coperchi rimossi in quanto a detta della proprietà in occasione di copiose piogge l'acqua fuoriesce dagli stessi , il piano di pertinenza delle singole unità immobiliari si presenta in alcuni punti dissestato.

Confini: area cortilizia sub. 1-4-5, propr. , salvo altri

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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

Risposta al quesito n. 8

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene, per le variazioni effettuate, fusione sub. 1-2 e ampliamento sub. 6, non si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 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 del 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

Risposta al quesito n. 9

Rispetto alla planimetria catastale per i sub 1-2-6 risultano in essere variazioni derivanti dal confronto con lo stato attuale e con la situazione urbanistica/catastale dell'ultimo titolo edilizio formato e per questo si rimanda al punto 14.

QUESITO 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

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale pignorato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (il sub. 5 è escluso nella nota di trascrizione del pignoramento-vedasi commento in calce ,corretto era indicare BC ai sub. 6-7, il sub 5 presente nel pignoramento notificato con la quota di ½ in proprietà)

QUESITO 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*

Risposta al quesito n. 11

Nulla da segnalare in merito.

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*

Risposta al quesito n. 12

Necessita una variazione catastale per le difformità rilevate. Per detta variazione è necessaria anche la presentazione di un titolo abilitativo edilizio a SANATORIA.

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

Risposta al quesito n. 13

L'immobile di fatto è stato realizzato per uso produttivo d'uso compatibile allo strumento urbanistico e leggi vigenti con le riserve esplicitate nel punto successivo per la situazione urbanistica l'attività in essere è di vendita all'ingrosso.

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*

Risposta al quesito n. 14

Per quanto concerne la situazione urbanistica del bene si evidenzia che le unità immobiliari oggetto di procedura sono state oggetto di interventi edilizi vari negli anni:

-Concessione Edilizia del 27/11/85 P.E. n. 813/83

-Concessione Edilizia n. 869 del 19/12/87 P.E. n. 524/85

-Concessione Edilizia n. 1485 del 10/02/89 P.E. n. 624/88

-Concessione Edilizia n. 2960 del 06/08/91 P.E. n. 284/89 (ultimo titolo edilizio formato)

E' stata reperita la P.E. n. 250/99 mai approvata(realizzazione sopralco estensione dell'unità sub. 6).

Essendo l'ultimo titolo edilizio formato la C.E. n. 2960 del 10/02/89 p.e. n. 284/89, essa corrisponde per le unità immobiliari in questione alla denuncia di accatastamento presentata in data 05/05/89.

Non sono stati reperiti i certificati di agibilità dell'intero compendio immobiliare.

Nell'attualità lo stato dei luoghi differisce notevolmente dall'ultimo titolo edilizio legittimo in quanto i sub 1-2 sono fisicamente fusi, il sub 1 è separato e non comunicante dalla porzione antistante fronte strada (locale magazzino).

All'interno del sub 1 è stato costruito un soppalco,abusivo, che amplia la consistenza ed il calpestio del sovrastante unità immobiliare sub 6, che a sua volta presenta una nuova distribuzione interna.

Il locale di servizio del sub 2 non risulta più comunicante con l'area esterna.

Per tutte queste variazioni apportate al titolo edilizio,-Concessione Edilizia n. 2960 del 06/08/91 P.E. n. 284/89 (ultimo titolo edilizio formato) e necessita una SCIA a sanatoria e verifica strutturale della porzione di soppalco realizzata senza titolo legittimo. La SCIA dovrà prevedere anche l'incremento di superficie che si è generato per l'ampliamento del sub 6 (realizzazione soppalco).

Per la regolarizzazione degli interventi edilizi realizzati è necessaria la presentazione di un TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO SANATORIA, che comprende anche la corresponsione della sanzione, oneri concessori verifiche di sicurezza sismica e pratiche amministrative tale da dare la regolarità urbanistica all'intero edificio part. 694, vedi punto 24.

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'articolo 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

Risposta al quesito n. 15

Non esistono istanze di condono né autorizzazioni edilizie postume.

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

Risposta al quesito n. 16

Da accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VITERBO l'area su cui è stata edificata la costruzione non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

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

Risposta al quesito n. 17

Non esiste un condominio costituito.

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

Risposta al quesito n. 18

Il bene in oggetto è formato da n. 4 lotti (unità immobiliari esistenti) .

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

Risposta al quesito n. 19

Il bene in oggetto di pignoramento è suddiviso in quattro unità immobiliari e di piena proprietà della società esecutata .

QUESITO N. 20 -Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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

Risposta al quesito n. 20

Relativamente ai sub. 1-2 ,Lotto 1, esso risulta occupato in parte e locato alla ditta contratto Reg, A.E. VT il 12/09 /2014(6+6) . E' stata acquisita copia contratto di locazione registrato (allegato). Mentre i sub. 4 e 6 sono occupati dalla parte esecutata (no locazioni).

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

Risposta al quesito n. 21

Nulla da segnalare in merito in quanto l'immobile non residenziale ed ha destinazione produttiva ed è occupato dalla ditta esecutata che vi svolge la propria attività di vendita all' ingrosso.

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

Risposta al quesito n. 22

L'immobile è occupato dalla ditta esecutata che vi svolge la propria attività.

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*

Risposta al quesito n. 23

Nulla da segnalare in merito. Non esistono vincoli.

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*

Risposta al quesito n. 24

Prima di procedere alla valutazione è opportuno puntualizzare il concetto di valore mercato come da prassi estimativa:

".. esso corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un' adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale giudizio è coerente con la definizione fornita dalla Banca d'Italia nella Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per "valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l' immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile. Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che: vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita; il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima; non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un'offerta ed entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato; vi sia più di un soggetto interessato all' acquisto".

Allo scopo sono state effettuate approfondite indagini di mercato su beni aventi le stesse caratteristiche e paragonabili all'immobile oggetto di stima.

Il procedimento di stima seguito è comunque sempre quello del confronto, detto procedimento è un giudizio di merito riferito all'appetibilità sul mercato del bene, questo alla luce del mercato, della situazione giuridica, urbanistica, localizzazione, ecc.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato sono state effettuate indagini sia presso agenzie immobiliare sia sul web sia presso il sito di aste immobiliari ma non sono stati trovati immobili, proposti, aventi le stesse caratteristiche dell'oggetto di esecuzione. Pertanto da questi accertamenti fatti, alla luce delle considerazioni estimative sopra esposte, non sono stati accertati valori per immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive, tipologiche, ubicazione, servizi, vetustà, stato di conservazione ecc., le indagini di mercato tengono conto anche di valori di beni similari collocati in zone diverse di immobili proposti da agenzie immobiliari sul WEB e dei riferimenti proposti dalle banche dati di osservatori immobiliari Agenzia delle Entrate, da una attenta analisi ed alla luce della situazione fisica delle unità immobiliari e di tutti gli elementi metrici estimativi urbanistici esposti si è ritenuto congruo attribuire un valore medio unitario per la

struttura prefabbricata , capannone per superficie utile commerciale €/mq 470,00, per i locali al pt. della palazzina per superficie utile commerciale €/mq 500,00 per l'unità immobiliare al piano primo di fatto un ufficio anche se cat. C/3 per superficie utile commerciale Euro 500,00/mq, valori che tengono conto anche della vetustà, 35 anni, della tipologia e in particolare situazione del mercato immobiliare. Pertanto, per le considerazioni e i parametri metrici/estimativi sopra riportati, si rappresenta:

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
E FORMAZIONE LOTTI COMENELLO STATO DI FATTO**

unità (sub)	Sup. utile coperta	Area Scoperta	Coeff.di perequazione sup.comm.	Area scoperta ragguagliata	Sup. commerciale computata	Lotti
Sub 1 e 2	Mq 919	Mq 1360	0,10	136,00	Mqc 1055,00	1
Sub 4	Mq 55	Mq 116	0,10	11,60	Mqc 66,60	2
Sub 6	Mq 158	-		-	Mqc 329,00	3
soppalco	Mq 171					

VALORE UNITARIO ACCERTATO : €/MQC 500,00

VALORE SUB 1 E 2 (LOTTO 1): MQC 1055 X €/MQC 470,00 = € 495.850,00

VALORE SUB 4 (LOTTO 2): MQC 66,60 X €/MQC 500,00 = € 33.300,00

VALORE SUB 6 E SOPPALCO (LOTTO 3):MQC 329 X€/MQC 600,00 = € 197.400,00

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO = € 726.550,00

RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LOTTI

LOTTO N. 1 (sub 1,2)

Scia a Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con fusione di unità immobiliari e relativo aggiornamento della situazione catastale per una spesa prevista di euro 6.000,00 oltre oneri di legge e comprensivo di sanzioni e diritti di segreteria.

LOTTO N. 2 (sub 4)

Servitù di passaggio sull' area sub. 1 ½ di € 3000,00=€ 1500,00

LOTTO N. 3 (sub 6)

Scia a Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento dovuto alla realizzazione del soppalco e relativo aggiornamento della situazione catastale per una spesa prevista di euro 6.000,00 oltre oneri di legge e comprensivo di sanzioni e diritti di segreteria.

Inoltre detto intervento comporta il pagamento degli oneri concessori previsti e oggetto di quantificazione dal parte dell'ufficio tecnico comunale € 5000,00.Per quanto riguarda la legittimazione del soppalco realizzato abusivamente essa può essere acquisita previo deposito presso Direzione regionale Lavori Pubblici Regione Lazio della "Valutazione della Sicurezza" delle strutture in c.a. realizzate, in conformità al DM 17/01/2018, redatte da tecnico strutturista e regolarmente il cui costo previsto è pari € 8000,00 circa.

Servitù di passaggio sull' area sub. 1 ½ di € 3000= €1500,00

Detrazioni per :**LOTTO N.1 sub 1 e 2 :**

- € 78.700,00 (costi incapsulamento presunta presenza ETERNIT ?)

Stima costi per trattamento eternit

INTERVENTO COME DA PREZZARIO REGIONALE:

Codice voce :

A3.04.1

Descrizione voce

Incapsulante da applicare su qualsiasi superficie di cemento amianto (eternit) a base di copolimeri acrilici inerti di colore rosso, grigio, verde e bianco, non infiammabile, resistente al passaggio pedonale per normali manutenzioni, con temperature fino a +40°C, completo di certificazione che attesti la capacità del prodotto di inglobare le fibre di amianto. Le certificazioni delle prove richieste

dovranno essere rilasciate da Istituti di analisi e ricerca dello Stato. L'incapsulante dovrà essere prodotto in regime di qualità UNI EN ISO 9001/2000. L'applicazione dovrà avvenire a spruzzo a bassa pressione (airless), in due mani, di colro diverso, previa accurata pulizia delle superfici e mano di aggrappante, da computarsi a parte. Lo spessore a filmazione avvenuta (residuo secco) non dovrà essere inferiore a 300 micron. Esclusi i ponteggi.

Prezzo unitario

€ 44,16 al mq

Costo intervento:

mq 1636 x €/mq 44,16 = € 72.245,76 arr. 72.200,00

PREVISIONE DEI COSTI DELLA SICUREZZA:

oneri sicurezza (ponteggi/trabattelli ecc) € 4.000,00 circa

costo piano di Sicurezza e Coordinamento : € 2.500,00 circa

TOTALE € 78.700,00

-costi per Scia a Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con fusione di unità immobiliari e relativo aggiornamento della situazione catastale comprensivo di sanzioni e diritti di segreteria **Totale € 6.000,00**

Totale € 84.700,00

LOTTO 2 (sub 4)

Servitù di passaggio sull' area sub. 1 ½ di € 3000,00 = **€1.500,00**

LOTTO N.3 sub. 6 :

- costi per Scia a Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento dovuto alla realizzazione del soppalco e relativo aggiornamento della situazione catastale per una spesa prevista di **€ 6.000,00** oltre oneri di legge e comprensivo di sanzioni e diritti di segreteria.

Inoltre detto intervento comporta il pagamento degli oneri concessori oggetto di quantificazione dal parte dell'ufficio tecnico comunale in via presuntiva si quantificano in **€ 5.000,00**. Per quanto riguarda la legittimazione del soppalco realizzato abusivamente essa può essere acquisita previo deposito presso Direzione regionale Lavori Pubblici Regione Lazio della "Valutazione della Sicurezza" delle strutture in c.a. realizzate, in conformità al DM 17/01/2018, redatte da tecnico strutturista il cui costo previsto è pari **€ 8.000,00** circa.

Servitù di passaggio a favore dei sub 4 e 6 gravante sul sub 1 costo ½ di € 3.000,00= **€1.500,00**

TOTALE € 20.500,00

VALORI DI VENDITA DEI SINGOLI LOTTI FORMATI

DI VENDITA LOTTO N.1(sub.1+2) € 495.850,00-€ 84.700,00= € 411.150,00

PREZZO DI VENDITA LOTTO N. 2 (sub.4) €33.300,00-€ 1.500,00 = € 31.800,00

PREZZO DI VENDITA LOTTO N.3 (sub.6) € 197.400,00-€ 20.500,00 = € 176.900,00

QUESITO N. 25-Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Risposta al quesito n. 25

Vedasi risposta al quesito n. 24.

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

Risposta al quesito n. 26

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche, il bene ha una normale collocazione sul mercato.

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

Risposta al quesito n. 27

Relativamente ai sub. 1-2 ,Lotto 1, esso risulta occupato e locato alla ditta contratto reg, A.E. VT il 12/09 /2014(6+6) .E' stata acquisita copia contratto di locazione registrato (allegato).

In merito alla congruità del valore locativo di cui al contratto sopramenzionato , da indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari specializzate e banche dati , è stato accertato un valore riconducibile ad struttura produttiva /magazzino, con fruibilità ed appetibilità immobiliare mediocre, circostanza dovuta principalmente allo stato di abbandono manutentivo e vetustà , pari ad un valore locativo €/mq 2,00. Va fatta una precisazione in merito alla superficie oggetto del contratto di locazione stipulato il 12/09/2014, esso non riguarda dei sub 1-2 la sua intera consistenza, ma quella perimetrata negli allegati planimetrici allegati al contratto, con cui si identifica una superficie accertata di mq. 195 per il sub 2 e mq. 495 per il sub 1, per un totale quindi di mq. 690 circa che moltiplicati per il valore unitario di € 2,00/mq dà un canone mensile congruo pari a Euro 1380,00 mensili, e un canone annuo pari a € 16.560,00,

Mentre i sub. 4 e 6 sono occupati dalla parte esecutata (no locazioni).

QUESITO N. 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 120 dal giuramento

Risposta al quesito n. 28

Ai quesiti sopra elencati è stata data risposta nel termine stabilito a decorrere dal primo accesso.

QUESITO N. 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, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato

Risposta al quesito n. 29

Copia della perizia preliminare è inviata per Pec ,in data 09/12/2025, al Custode alla parte procedente e alla parte esecutata come costituita ed in data 15/12/2025 sono pervenute le osservazioni avv. parte procedente (vedasi allegato risposta osservazioni);parte esecutata alla data odierna non ha formulato osservazioni.

Viterbo li 05/01/2026

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna



Allegati:

- 1-Atto di pignoramento immobiliare notificato
- 2-Nota trascritta pignoramento
- 3-Certificato notarile
- 4-Atto di provenienza ***** del 21/04/99
- 5-Visure e planimetrie catastali
- 6-Mappa Fg. 119
- 7-Concessione edilizia P.E. 284/89
- 8-Elaborato grafico mappatura subalterni e superfici commercializzazione
- 9-Documentazione fotografica
- 10-Elaborato grafico stato dei luoghi
- 11-Contratto di affitto *****
- 12-Localizzazione in ambito P.P. Poggino
- 13-Valore di mercato OMI
- 14-Visura camerale VT
- invio Pec bozza CTU
- osservazioni alla bozza CTU Avv. *****
- risposta alle osservazioni pervenute
- N.3 quadri sinottici lotti 1-2-3
- N.3 quadri sinottici lotti 1-2-3 secret