

**TRIBUNALE DI VITERBO** Sezione Esecuzioni Immobiliari**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. Es. imm. 73/2025.**

Il sottoscritto Geom. Giorgio Mizzelli iscritto al collegio dei Geometri di Viterbo al n.1026, con studio tecnico in viale degli Eroi n.143 int. 4 a Fabrica di Roma (VT) - 01034 - tel./fax 0761569785, e-mail [giorgio.mizzelli@geopec.it](mailto:giorgio.mizzelli@geopec.it) accettato l'incarico quale C.T.U. entro il 07/07/2025, predispone il presente elaborato per adempiere all'incarico di cui all'udienza del 16/06/2025 dal G.E. Dott. Federico Bonato, ovvero rispondere ai seguenti quesiti in uso presso il Tribunale stesso.

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.

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione in atti consistente nel Certificato Notarile con riscontro alla data del 05/05/2025; ha verificato la completezza ventennale della stessa integrandola ove carente anche con le "visure ipotecarie" aggiornate fino al 02/09/2025 allegato "**A1**".

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.

Ha effettuato le visure catastali storiche allegato "**A2**" presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati e Terreni, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento e verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione.

3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Ha acquisito **gli atti di provenienza**, allegandone copie procurate dal sottoscritto, anteriori al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, con cui il soggetto esecutato ha ottenuto l'intera quota di piena proprietà dei beni immobili oggetto della presente perizia distinti sin d'ora in un unico Lotto da porre in vendita. Dal pignoramento non ci sono variazioni in Catasto Fabbricati e Terreni da segnalare. Riporta quindi i titoli di provenienza degli immobili subastati per il **LOTTO unico**) Terreno sito a Viterbo in loc. Riello, distinto in Catasto Terreni al foglio 158 particella 930 (proveniente dalle particelle 50-52-107-130), destinato catastalmente a ENTE URBANO, con sovrastanti fabbricati distinti in C.F. al foglio 158 particella 930 sub.1 e 2:

- **Donazione** da atto notaio D'Alessandro Luciano in Viterbo (VT), allegato "B1", del 09/04/1990 Rep. 137556/8908, trascritto a Viterbo il 18/04/1990 ai nn.3945/5050, ritirato presso A.E. di Viterbo con cui **C.D.** dona la quota intera di 1/1 a **C.A.** (esecutato).

- **Compravendita** da atto notaio Bartoli Giulio in Viterbo (VT), allegato "B2", del 11/06/1979 Rep. 52941/16416, trascritto a Viterbo RP 4788/1979, ritirato presso A.E. di Viterbo con cui **C.D.** compra la quota intera di 1/1 da **M.A.**

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).

Di seguito elenca le iscrizioni e le trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Carlo Vico in Bologna (BO) con riscontro alla data del 05/05/2025, integrate dove carenti dal sottoscritto anche con la "visura ipotecaria" (rif. quesito 35.e) per immobile, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Viterbo, aggiornata fino al 02/09/2025 allegato "A1". Predisporre quindi per le unità immobiliari pignorate site a Viterbo in loc. Riello, e distinte in Catasto Terreni al foglio 158 particella 930 (proveniente dalle particelle 50-52-107-130), destinato catastalmente a ENTE URBANO, con sovrastanti fabbricati distinti in C.F. al foglio 158 particella 930 sub.1 e 2, il seguente elenco dal più recente, per la quota di 1/1 intera (piena proprietà):

- **Trascrizione**, del 02/05/2025 R.G. 6718 R.P. 5465, **Verbale di pignoramento immobili** del 14/04/2025 rep. 1348 emesso da Tribunale Civile di Viterbo a favore di **Int.** contro il debitore esecutato **C.A.**

- **Iscrizione** dell'08/06/2021 nn.9139/969, **ipoteca giudiziale** emessa a favore di **C.C.** contro il debitore esecutato **C.A.**

- **Iscrizione** del 07/06/2019 nn.7979/995, **ipoteca volontaria** emessa a favore di **BCC** con annotazioni fino alla cessione d'ipoteca a favore di **Int.** contro il debitore esecutato **C.A.**

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.

Ha estratto la mappa catastale, individuando l'immobile pignorato sito a Viterbo in loc. Riello, distinto in Catasto Terreni al foglio 158 part. 930 allegato "C1" proveniente dalle particelle 50-52-107-130 allegato "C1bis". Ha acquisito il C.D.U. (all. "F") del terreno di cui al C.F. quale subalterno 1 su cui sono edificati magazzini avicoli di cui al subalterno 2.

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).

Ha consultato i registri dello stato civile, da cui l'esecutato **C.A.** risulta celibe. Dalle note a margine risulta aver contratto matrimonio con **R.G.** il 10/05/1986 in Roma, questo matrimonio ha cessato gli

effetti civili come da annotazione del 21/06/2023, riportata nell'allegato "D1" Estratto per riassunto dell'Atto di nascita, nota derivante da Sentenza del Tribunale Ordinario di Viterbo n.435/2019 allegato "D2", che non riporta assegnazioni.

7) **descrive**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo dei beni il giorno 16/07/2025 e contestualmente alla custode ha proceduto all'accesso come da verbale allegato "E"; sul posto erano presenti il sig. **C.A.** figlio dell'esecutato che ha permesso l'accesso a parte dei beni, e **N.C.** che ha consentito la visita alla restante parte dei beni, a titolo di comodataria dei locali.

Accertata la loro consistenza si descrivono gli immobili pignorati identificati come **unico Lotto** siti a Viterbo in loc. Riello snc, ovvero magazzini avicoli dislocati all'interno dell'appezzamento distinto in Catasto Terreni al foglio 158 particella 930 (proveniente dalle particelle 50-52-107-130), destinato catastalmente a ENTE URBANO, con sovrastanti fabbricati distinti in C.F. al foglio 158 particella 930 sub.1 l'area; e subalterno 2 i fabbricati di Categ. D/10, Rendita di € 2.428,00. All'area interessata si accedeva percorrendo una servitù di passaggio costituita, consolidata e riportata negli atti di provenienza, che attraversava le particelle 49 e 230(parte ex 49). Questa strada è in terra battuta e dissestata in particolare nell'ultimo tratto, il suo percorso originario è stato deviato all'interno della stessa proprietà per migliorare l'accesso al fondo accorciando il tragitto ovvero spostando lo stesso più a valle cioè verso sud, fino a percorrere le particelle 231 e 51. Il sottoscritto ritiene che NON sia conveniente ripristinare il percorso originario evidenziato in VERDE nella mappa allegata "C1", in quanto più lungo, impervio e che attraversa un uliveto, ma ritiene conveniente istituire una servitù di passaggio al costo stimato di **2.200,00€** che ricalchi l'attuale strada posta sulle particelle 231 e 51 (evidenziata in ROSSO). Il lotto evidenziato in GIALLO confina con le seguenti particelle: a nord 342-346; a est 49-51; a sud 53 e a ovest 48. I fabbricati pignorati sono tutti accatastati quali subalterno 2 quindi per distinguerli sull'Elaborato Planimetrico allegato "C2" verranno denominati con delle lettere alfabetiche. Specifica che all'interno dell'area di terreno pignorata distinta al sub.1 si trova anche un fabbricato ad uso abitazione distinto al sub.3 di proprietà dell'esecutato e NON pignorato; lo stesso ha il diritto di passaggio per circolare sulla particella 930 distinta in Catasto Fabbricati al sub.1 in quanto bene comune non censibile in comproprietà tra i subalterni 2 e 3. Le unità immobiliari pignorate sono magazzini avicoli di categoria D/10, tale classamento è direttamente collegato ai requisiti di ruralità riconosciuti da parte dell'Agenzia delle Entrate all'attuale conduzione del fondo da parte dell'esecutato; quindi può essere confermata o variata in base ai requisiti del proprietario. Descrive in dettaglio i beni oggetto della presente. **Magazzino A** (foto 1) seminterrato di cui alla planimetria catastale allegato "C3A" è diviso in due ambienti: - quello sul **lato ovest** (foto 2) è di

16.40 mq, è scavato nella roccia e tamponato frontalmente (lato sud) da una muratura in blocchetti di tufo legati con malta. Vi si accede da una porta in legno, ed ha una finestra a “sportellone”. Il pavimento è in battuto di cemento, e la copertura è in calcestruzzo per la porzione superiore al muro di tamponatura fino alla gronda. Il locale è ingombro di attrezzi e cianfrusaglie varie e sembra non utilizzato da tempo;

- quello sul **lato est** (*foto 3*) è di 52.00 mq, è parzialmente scavato nella roccia e tamponato frontalmente (lato sud) e lateralmente (lato est) da una muratura in blocchetti di tufo legati con malta. Vi si accede da una porta in legno, ha due finestre in legno. Il pavimento è in battuto di cemento, e la copertura è in calcestruzzo gettato su un solaio di putrelle in ferro alternate a tavelloni in laterizio (*foto 4*). Il locale è ingombro di attrezzature varie e macchinari per l'allevamento avicolo abbandonati e non utilizzati da molto tempo. Parte della facciata è riparata dal portico in legno dell'abitazione distinta al sub.3 descritta in precedenza. È presente una tubazione di ventilazione forzata che capta l'aria dall'esterno. I due locali sono provvisti di impianto elettrico di cui non si ha evidenza della realizzazione a Norma delle Leggi in materia; il tetto termina su un canale di gronda in lamiera con tubo discendente in rame. Non sono visibili lesioni o crepe, né infiltrazioni di acqua piovana.

**Magazzino B** piano terra di 1.330,00 mq di cui alla planimetria catastale allegato “C3B” composto da due corpi principali a Sud e Nord (*foto 5*): - corpo a sud (*foto 6*) di forma quadrangolare di circa mq 1.021,00 la struttura è principalmente composta da un telaio in acciaio ancorato a terra da cordoli in calcestruzzo, tamponature e tetto sono realizzati con pannelli in doppia lamiera coibentata; usati anche come divisori interni per creare vari ambienti con diversi ingressi, il pavimento è in battuto di cemento. Il tutto è abbandonato da molto tempo, all'interno si trovano alcuni oggetti e attrezzature in disuso (*foto 7*) per l'allevamento avicolo, e guano (*foto 8*) in molti ambienti. Si precisa che inglobata alle strutture descritte sopra c'è una porzione preesistente realizzata in calcestruzzo armato dai lati 8.60x15.30, che è posta a Nord-est rispetto al fabbricato principale. Parte del **Magazzino B**, è il corpo a nord (*foto 9*) di forma rettangolare di circa mq 309,00 la struttura è principalmente composta da un telaio in acciaio ancorato a terra da cordoli in calcestruzzo, tamponature e tetto sono realizzati con pannelli in doppia lamiera coibentata, e parte chiuso con rete metallica (*foto 10*); il fabbricato segue l'andamento in pendenza del terreno, il pavimento è in battuto di cemento. Sulla parte iniziale verso sud, dopo uno spazio inutilizzato, ci sono dei recinti interni a rete metallica.

**Magazzino C** piano terra di circa 339,00 mq (*foto 11*) coperti totali composti da 221,00 mq chiusi (*foto 12*), da una tettoia di 58,00 mq e da un vano aperto su un lato di 60,00 mq (*foto 13*), come da planimetria catastale allegato “C3C”. La struttura è principalmente composta da muratura intonacata all'interno e all'esterno con tetto realizzato con pannelli in doppia lamiera coibentata. Le tettoie sono invece con struttura portante in ferro e pannelli in lamiera ondulata. Il fabbricato è diviso con recinti interni in rete metallica a contenimento di un allevamento di cani. I locali sono provvisti di impianto elettrico di cui non si ha evidenza della realizzazione a Norma delle Leggi in materia.



**Magazzino D** piano terra di circa 130,00 mq (*foto 14*) come da planimetria catastale allegato “C3D”.

La struttura portante è in ferro con tamponature e copertura a tetto in pannelli di lamiera grecata. Il fabbricato è una tettoia a forma di “L” che ha i lati interni non tamponati. Il pavimento è in calcestruzzo e prosegue all’esterno fino a coprire parte del piazzale antistante. All’interno si trovano vari oggetti ammassati disordinatamente ed una roulotte.

A ridosso dei magazzini B e C si trovano dei silos utilizzati probabilmente per l’immagazzinamento di mangimi quando l’allevamento avicolo era attivo. Nel resto dell’area si trovano: - un piccolo recinto che delimita una base in calcestruzzo che era destinata ad un serbatoio di Gpl ormai rimosso e sostituito da bombole di uso comune, per alimentare il relativo impianto dell’abitazione al sub.3; - una rete idraulica di distribuzione dell’acqua, che è rifornita da un pozzo che si trova su altra particella di proprietà dell’esecutato e NON pignorata; ci sono poi alcuni recinti e tettoie di scarsa rilevanza economica e urbanistica che non è necessario descrivere.

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 erranei 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.

Le descrizioni e i dati attuali dei beni sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento e consentono la loro univoca identificazione.

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.

Le unità immobiliari nelle planimetrie castali allegati “C3”, sono di esclusiva proprietà del debitore esecutato, sono autonome e funzionalmente indipendenti; non debordano su aree aliene, e sono correttamente pignorate.

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.

Gli identificativi catastali del lotto da porre in vendita NON includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Come specificato ai punti precedenti l’assegnatario del Lotto oggetto della presente accederà ai beni da una servitù di passaggio carrabile da costituire al costo preventivato di

circa 2.200,00€ nel tratto evidenziato in ROSSO sulla mappa catastale allegato “C1”; questo perché l’esistente e costituita servitù evidenziata in VERDE, ha il percorso che è stato negli anni deviato probabilmente per facilitare la coltivazione degli ulivi.

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.

L’immobile pignorato NON è porzione frazionata diversa da quella pervenuta ai debitori e poi vincolata al 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.

NON sono necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto.

13) **indichi** l’utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L’utilizzazione prevista nel Piano Regolatore Generale è parte **zona F6 “Parco Pubblico”**, e parte **zona F1 “Servizi e attrezzature pubblici a servizio territoriale”**, come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (all. “F”) e da mappa P.R.G. estratta on-line dal sottoscritto (all. “F1”) a miglior chiarimento, salvo intervenute successive modificazioni o varianti.

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.

Le costruzioni sono CONFORMI alla normativa urbanistico–edilizia per quanto ai fabbricati denominati qui A, B e C, e NON conforme per quanto al fabbricato denominato D, segue dettaglio.

**Magazzino A** ristrutturato con Concessione Edilizia n.1073 del 1988 rif. pratica edilizia 309/88 (all. “F2a”), e ad essa conforme; fa riferimento all’ex particella 52 oggi p. 930.

**Magazzino B** realizzato a partire dalla Concessione Edilizia in sanatoria n.967/2087/92 (all. “F2b”) del 12/02/1992; a cui è seguito l’ampliamento come Concessione Edilizia n.1073/1988; risulta poi ampliato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.944 del 26/02/2002 (all. “F2c”) di cui l’U.T.C. ha reperito la sola concessione senza progetti allegati. Dalla descrizione in essa contenuta, cito “...ampliamento di altro preesistente...”, si può desumere che tratti appunto del fabbricato qui descritto come magazzino B che è infatti l’unico preesistente; conseguentemente essendo sanato è conforme alla concessione stessa; nota bene si fa riferimento all’ex particella 50 oggi p. 930.

**Magazzino C** risulta sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.944 del 26/02/2002 (all. “F2c”) di cui l’U.T.C. ha reperito la sola concessione senza progetti allegati. Dalla descrizione in essa contenuta, cito “...realizzazione di capannone agricolo...”, si può desumere che tratti

appunto del fabbricato qui descritto come magazzino C che è infatti l'unico magazzino agricolo presente nel lotto oltre al preesistente magazzino B; conseguentemente essendo sanato è conforme alla concessione stessa; nota bene si fa riferimento all'ex particella 50 oggi p. 930.

**Magazzino D** NON risultano titoli abilitativi relativi alla realizzazione di questa tettoia.

Le planimetrie catastali riferite a tutti i fabbricati, allegati "C3", sono aggiornate rispetto allo stato dei luoghi.

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 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

**Magazzini A, B e C** NON risultano difformità che richiedano sanatorie edilizie. **Magazzino D** tettoia risulta priva di titoli abilitativi e non è sanabile andrà quindi demolita. I costi relativi alla demolizione sono preventivabili in 50 €/mq da cui decurtare il valore dei materiali metallici (e pannelli in lamiera grecata) pari a circa il 5%, cui aggiungere le spese tecniche per la pratica urbanistica e catastale per la "cancellazione" quantificabile in € 3.000,00 oltre iva e spese; per cui avremo un costo totale per la demolizione pari a circa 10.000€.

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.

I beni pignorati **non** sono gravati da censo, livello o uso civico, quest'ultimo in particolare come risulta dalla Certificazione rilasciata in data 10/07/2025 allegato "F3", e confermato nel C.D.U. del 22/08/2025 allegato "F" che riporta anche i vincoli relativi al Piano Territoriale Paesistico Regionale.

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.

Gli immobili NON risultano iscritti a condomini di gestione delle parti comuni.

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.

Il bene pignorato è un'unica unità immobiliare divisa su 4 magazzini, si tratta in maggioranza di capannoni e tettoie a destinazione avicola tutti al piano terra con accesso indipendente su area in comproprietà su cui si arriva da servitù di passaggio quale unico accesso; per questo

non è adatta ad essere frazionata per la vendita in più lotti, anche perché necessiterebbe una pratica comunale per frazionare i capannoni da un unico sub.2 (attuale) in ulteriori singoli subalterni, comunque accessibili da un'area comune indivisibile in quanto comune al fabbricato al sub. 3 non pignorato.

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.

L'immobile è pignorato per la **quota intera** di piena proprietà del debitore esecutato.

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.

Come indicato nel verbale di accesso, allegato "**E**", l'immobile è occupato PARZIALMENTE senza titolo dalla ditta **T.D.**, con contratto di comodato d'uso gratuito allegato "**E1**" NON registrato e NON opponibile; non risultano poi contratti di locazione come dichiarato dal delegato dell'Agenzia delle Entrate nell'allegato "**G**".

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 bene pignorato è occupato PARZIALMENTE senza titolo dalla ditta **T.D.** con contratto di comodato d'uso gratuito allegato "**E1**" NON registrato e NON opponibile; dal sopralluogo è emerso che il capannone occupato oggetto di comodato è quello denominato nella presente quale **magazzino "C"** di cui alla planimetria catastale allegato "**C3C**". Essendo tale locale occupato da terzi, indica il valore locativo pari a **520,00 €/mese** (arrotondato) ottenuto dal prezzo medio di mercato per beni simili di **1,83 €/mq** moltiplicato per la "superficie commerciale" pari a circa 284.40 mq (magazzino C).

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).

Gli immobili non hanno destinazione abitativa e NON sono oggetto di assegnazioni (all. "D").

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.

L'immobile pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale o usi civici, quest'ultimo in particolare come da Certificazione a firma del Dirigente di Settore rilasciato e sottoscritto in data 10/07/2025 allegato "F3"; come confermato nel C.D.U. del 22/08/2025 allegato "F" che riporta anche i vincoli relativi al Piano Territoriale Paesistico Regionale.

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.

Sulla base dei documenti in atti, effettuate le opportune valutazioni e operando le dovute correzioni in considerazione delle caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (posizione, stato di conservazione, manutenzione, vetustà, luminosità, rumorosità, viabilità, panoramicità, giacitura del terreno ecc.), vista l'ubicazione del bene a ridosso del centro abitato di Viterbo ma a pochi chilometri dalla strada Orte-Civitavecchia, vista la zona prevalentemente a vocazione a parco con mantenimento di volumetrie rustiche esistenti; le opere impiantistiche presenti solo per l'impianto elettrico, e idrauliche senza garanzia di approvvigionamento salvo accordi con l'esecutato per utilizzare l'acqua del pozzo di sua proprietà locato fuori da compendio pignorato; la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati e delle opere di finitura esterne ben conservate ma che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria di pulizia; per tutto quanto detto alla luce dei costi descritti ai punti precedenti e decurtati in tabella considerando un minus valore sulla base di beni simili ma in migliori condizioni valutati in media 340,00 €/mq, dato anche dalla posizione, dai necessari lavori di manutenzione visti gli anni di abbandono; visto un deprezzamento che si ritiene congruo valutare pari al 10% per le condizioni generali dell'unità immobiliare e per le piccole riparazioni; **determina il prezzo base al mq** dei beni oggetto di stima in 307,00 €/mq (340-10%), da applicare alla superficie commerciale ricavata con le dovute parametrizzazione ai fabbricati; mentre per il **terreno** di pertinenza considerata la comproprietà determina la superficie commerciale pari allo 0,5%, come da seguente tabella:

<b>Lotto 4). Calcolo del valore dalla Superficie commerciale Sc</b>					
Destinazione (superf.netta)	mq	%	Sc	€/mq	Prezzo
Terreno comune sz area sedime	10783	0,50	53,91	307,00	€ 16.551,29
Locale magazzino "A" seminterr.	68	50,00	34,20	307,00	€ 10.499,40
Capannone "B"	1330	100,00	1330,00	307,00	€ 408.310,00
Capannone "C" ambienti chiusi	221	100,00	221,00	307,00	€ 67.847,00
Capannone "C" tettoia+portico	118	25,00	29,50	307,00	€ 9.056,50
Tettoia "D" <b>demolizione</b>	130	0,00	0,00	0,00	<b>-€ 10.000,00</b>
Costituzione <b>servitù</b> strada	0	0,00	0,00	0,00	<b>-€ 2.200,00</b>
<b>Sup.commerciale</b>	<b>1668,61</b>			<b>TOTALE</b>	<b>€ 500.064,19</b>

La "**superficie commerciale**" pari a circa **1.670,00** mq è stata ottenuta applicando una idonea parametrizzazione percentuale in base alla destinazione d'uso dei locali principali e degli accessori.

**INDICA quindi il valore** venale al comune commercio degli immobili stimati sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, quale prezzo base d'asta: **Lotto UNICO magazzini e aree comuni**, quota intera (1/1), in **€ 500.000,00** (cinquecentomila euro); l'importo tiene conto di arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese varie ecc.

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](http://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.

Sulla base dei documenti in atti, assunte le opportune informazioni indica il criterio di stima e le fonti (allegato "**H**") specifiche utilizzate per le indagini di mercato individuando immobili simili e limitrofi al bene pignorato tramite: - valori OMI e banche dati nazionali dell'Agenzia delle Entrate (es. Area consultazioni valori immobiliari dichiarati) e della Camera di Commercio; - Agenzie Immobiliari "on-line" quali Borsino Immobiliare e Immobiliare.it; - individuazione sul sito [astegiudiziarie.net](http://astegiudiziarie.net) di immobili simili alla interessata tipologia per vendite in zona, poi ragguagliate alle proprie esigenze. Il sottoscritto ha valutato anche le caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (viabilità, posizione, stato di conservazione, vetustà, luminosità, rumorosità, panoramicità, accessibilità ecc.); l'ubicazione del bene pignorato; la tecnica costruttiva del complesso edificato e le circostanze relative alla conformità urbanistica e catastale. Tale è stato il criterio di stima, le fonti utilizzate e la verifica dello stato dei luoghi che hanno generato il prezzo di stima.

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.

Il collocamento naturale del bene sul mercato è ad uso allevamento avicolo o di animali in genere.

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.

Non risultano contratti di locazione come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate nell'allegato "G".

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).

All'uopo la presente.

29) Invi, 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 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'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.

Il sottoscritto ha inviato, allegato "I", la presente alle parti il 03/09/2025, con P.E.C. al custode, al creditore procedente e al legale del debitore.

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

Si allega documentazione fotografica (all. "L").

34) 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.

Ha depositato tre copie cartacee del quadro sinottico.

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

**Elenco degli allegati:** "A" visure aggiornate (ipoteche e catasto); "B" Atti Notarili; "C" Mappe e Planimetrie Catastali; "D" Estratto Atto di nascita + sentenza divorzio; "E" verbale di accesso e contratto comodato; "F" C.D.U., stralcio P.R.G., titoli abilitativi e Usi Civici; "G" locazioni A.E.; "H" Fonti valori, OMI ecc; "I" ricevute invio relazione alle parti; "L" documentazione fotografica.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 19/09/2025.

IL C.T.U.  
Geom. Giorgio Mizzelli

---