
dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

- *2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento. verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*
- *3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando. altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*
- *4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti. sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- *5) acquisisca, ove non depositati. le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze. accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria. riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*
- *8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in*

pignoramento sono 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 luogo, 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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e 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 eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; 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: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*
- **26)** *indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*
- **27)** *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del*

canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

- **28)** *fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti 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)** *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa*

per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

- **34)** *provvedere 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;*
- **35)** *allegghi 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 di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni più iscrizioni),*
 - f. copia atto di provenienza,*
 - g. quadro sinottico in triplice copia,*
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- che in data 22.01.2022, unitamente alla dott. Riccardo Maurizi - custode giudiziario nominato, lo scrivente CTU si recava presso gli immobili colpiti dalla presente procedura esecutiva, di Piena Proprietà di 1/1 della società debitrice esecutata e ubicati nel territorio del Comune di Acquapendente (VT), in località [REDACTED], via [REDACTED] nn. [REDACTED], e costituiti:
 - 1) lotto industriale distinto al C.T. del detto comune nel foglio 101 particella 336, Ente Urbano, di ha 0.50.38;
 - 2) opificio industriale, censito al C.F. del detto comune al foglio 101, particella 336, sub. 2, categoria D/1, rendita €. 7.075,00, Piano T-1^ Via [REDACTED] snc;
 - 3) appartamento censito al C.F. del detto comune nel foglio 101 particella 336 sub. 3, categoria A/2, classe 1^, consistenza vani n. 11, superficie totale mq. 216, totale escluse aree scoperte mq. 205, rendita €. 937,37, P.1^ [REDACTED] snc;
- che, contestualmente procedeva a prendere visione, accertando lo stato di

fatto dell'immobile oggetto di esecuzione, effettuando un rilievo fotografico (*all. 8*), nonché un dettagliato rilievo celerimetrico; le operazioni peritali si chiudevano con la redazione del relativo verbale di sopralluogo (*all. 1*);

- che, dall'esame del fascicolo e dei documenti in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa presso l'U.T.E. di Viterbo, degli accertamenti presso gli Uffici competenti del Comune di Acquapendente (VT), dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, della Conservatoria dei RR.II di Viterbo, elaborato tutti i dati e notizie acquisite, lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

Risposta al quesito 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;

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., lo scrivente CTU ha accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo, costituita dal certificato notarile redatto dal Notaio Marco Galletti di Perugia, è conforme alla suddetta norma e copre i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Tutte le visure ipocatastali sono state aggiornate e verificate alla data del 20.04.2022 (*all.ti 2, 3, 4, 5, 6 e 7*).

Risposta al quesito 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;

Sono state effettuate le visure ipocatastali aggiornate (*all.ti 2, 3, 4, 5, 6 e 7*), ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati negli atti di pignoramento, sia nelle note di trascrizione che nei correlati dispositivi promossi dal [REDACTED], relativi alla esecuzione immobiliare n. 73/2021 RG, corrispondono presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo a quelli presenti agli atti nel Catasto Fabbricati mentre non corrispondono a quelli

presenti al Catasto Terreni alla data di trascrizione dello stesso pignoramento e quindi si rimanda alla decisione del G.E. in merito alla problematica riscontrata meglio rappresentata nella risposta di seguito ai quesiti 3 e 4.

Risposta al quesito 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;

Effettuati tutti gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare, la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, presso l'archivio del Comune di Acquapendente, si è provveduto poi alla ricostruzione, nonché verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso, per cui lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

*

Storia Catasto Terreni

- la particella 336 Ente urbano di mq. 5.038, dove oggi insistono gli immobili urbani oggetto di stima, nell'impianto catastale del 1939 ricadeva all'interno della particella classificata al Catasto Terreni del Comune di Acquapendente (VT) nel foglio 101 particella 7, seminativo di cl 3[^], di mq. 105.290,00, R.D. € 478,52 e R.A. € 217,51 (*all.ti 2 e 3*);
- **In data 08.04.1980**, con frazionamento con tipo 3/80 n. 13753.3/1980 in atti dal 17.06.1992 la particella 7 ha subito una variazione nella consistenza cartografica e precisamente è stata riclassificata al foglio 101, particella 7, seminativo di cl 3[^], di mq. 95.390, R.D. € 433,53 e R.A. € 197,06 (*all.3*);
- **In data 19.02.1992**, con frazionamento con tipo 01/1988 n. 3626 in atti dal 19.02.1992 la particella 7 ha subito una nuova variazione nella consistenza cartografica e precisamente è stata riclassificata al foglio 101, particella 7, seminativo di cl 3[^], di mq. 103.730, R.D. € 471,43 e R.A. € 214,29 (*all.3*);

- **In data 17.11.2005**, con frazionamento con tipo VT0105355 in atti dal 17.11.2005 (n. 105355.1/2005) la particella 7, ha subito una nuova variazione e con l'inserimento in atti della lottizzazione, sono scaturite ulteriori particelle tra cui quella dove oggi ricadono gli immobili oggetto di stima e precisamente classificata al foglio 101, part.lla **271**, seminativo di cl 3[^], di mq. 5.038, R.D. € 22,90 e R.A. € 10,41 (*all.ti 2 e 3*);
- **In data 26.05.2010**, la società esecutata “**[REDACTED]**”, con Tipo Mappale pratica n. VT0080884 in atti dal 26.05.2010 presentato in data 25/05/2010 (n. 80884.1/2010), la particella **271** è stata soppressa e costituita la particella **336**, Ente Urbano, della consistenza di superficie invariata di mq. 5.038, oltre ad essere inserito in mappa il cassone del fabbricato oggetto di stima (*all.ti 2 e 3*);
pertanto, **dalla data del 26.05.2010** nel Catasto Terreni del Comune di Acquapendente (VT), **la particella 271** del foglio 101 non esiste più ed al suo posto è stata costituita **la particella 336** Ente Urbano della stessa consistenza fondiaria.

*

Storia Catasto Fabbricati

- **In data 24.08.2010** la società esecutata “**[REDACTED]**”, con procedura Docfa VT0126653 in atti dal 24.08.2010 procedeva al censimento al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente (VT), del fabbricato industriale da lei realizzato, e precisamente veniva allibrato in via **[REDACTED]** snc:
foglio 101 part.lla 336 sub. 1 Bene Comune Non Censibile (*all. 4*);
foglio 101 part.lla 336 sub. 2 cat. D/1 rendita €. 6.640,00, piano T. e 1[^] (*all. 5*);
foglio 101 part.lla 336 sub. 3 cat. A/2, classe 1[^], vani 11, rendita €. 937,37, piano 1[^] (*all. 6*);
- **In data 11.05.2011** l'Ufficio Catastale ha eseguito una variazione del classamento con pratiche VT 0088237 e VT0088231 in atti dall'11.05.2011 e riclassificava gli immobili come di seguito riportato: Comune di Acquapendente (VT), in **[REDACTED]** snc
foglio 101 part.lla 336 sub. 2 cat. D/1 rendita €. 7.075,00, PT e 1;
foglio 101 part.lla 336 sub. 3 cat. A/2, classe 1[^], vani 11, rendita €. 937,37,P1;
- **In data 20.11.2012** l'Ufficio Catastale ha eseguito una variazione

toponomastica con pratiche VT 0167451 e VT0167453 in atti dal 20.11.2012 e confermava i dati già presente in atti e cioè Comune di Acquapendente (VT),

██████████ snc:

foglio 101 part.lla 336 sub. 2 cat. D/1 rendita €. 7.075,00 piano T e 1^;

foglio 101 part.lla 336 sub. 3 cat. A/2, classe 1^, vani 11, rendita €. 937,37, P1;

*

storia passaggi di proprietà al ventennio:

- **In data 30.05.1956**, i signori ██████████ nato a Roma il ██████████ ██████████ nato a ██████████, con atto notaio Teodoro Orzi trascritto il 26/06/1956 al reg. part. 2522, acquistavano il terreno sito in Acquapendente distinto al C.T. nel foglio 101 part.lla 7 poi frazionata in par.lla 271 e poi 336, dove oggi ricadono gli immobili oggetto di stima ([all. 3](#));
- **In data 26.11.1990**, si apriva la successione del signor ██████████ dalla quale il terreno in questione è pervenuto per ½ dell'usufrutto al fratello ██████████ e per ½ della nuda proprietà al nipote ex frate ██████████, nato a ██████████, il tutto in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Orzi trascritto in data 24/04/1991 al reg. part. 4916 e, successivo certificato integrativo trascritto il 12.01.1996 al reg. part. 665 e infine con accettazione tacita d'eredità trascritta in data 14.11.2019 al reg. part. 12329 ([all. 3](#));
- **In data 24.05.2006**, i signori ██████████ nato a Roma il ██████████ ██████████ nato a Roma il ██████████, con atto di compravendita del Segretario Comunale Dr Franco Colonnelli rep. 31/2006, trascritto il 17/07/2006 al reg. part. 9015, vendevano il terreno sito in Acquapendente (VT) distinto al C.T. nel foglio 101 part.lla 271 al Comune di Acquapendente C.F. 00080450562, dove oggi ricadono gli immobili in oggetto ([all.10](#));
- **In data 27.11.2006**, i signori ██████████ e il Signor ██████████ ██████████ per meglio integrare gli immobili oggetto di vendita del precedente atto stipulato con il Comune di Acquapendente del 24.05.2006, redigevano un atto amministrativo a rettifica, a rogito Segretario Comunale Dr Franco Colonnelli rep. 77/2006 trascritto il 20/12/2006 al reg. part. 16727 ([all.11](#));
- **In data 23.06.2010**, con atto amministrativo a rettifica con il Comune di Acquapendente, a rogito del Segretario Comunale Dr Franco Colonnelli rep.

22/2010, trascritto il 10/09/2010 al reg. part. 10213, sono state esattamente indicate le quote vendute da [REDACTED], il primo per ½ della nuda proprietà, il secondo per ½ di usufrutto ed ½ di piena proprietà, erroneamente indicata per ½ ciascuno della piena proprietà nei precedenti rogiti ([all.12](#));

- **In data 19.12.2007**, la società [REDACTED] acquistava dal Comune di Acquapendente (VT), con patto di riservato dominio, il terreno censito al foglio 101 part.IIa 271 con atto del Segretario comunale del Comune di Acquapendente, Dr Franco Colonnelli, rep. 60/2007 e trascritto il 25.02.2008 al reg. part. 2095; ([all.13](#));

- **In data 07.08.2008**, il Comune di Acquapendente terminato il pagamento rateale pattuito con la società [REDACTED] con nota reg. part. 1237, procedeva alla cancellazione del riservato dominio a favore del Comune di Acquapendente, sul terreno censito al foglio 101 part.IIa 271, istituito precedentemente con atto del segretario comunale del comune rep. 60/2007 ([all.14](#));

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi agli immobili pignorati ricopre a ritroso l'intero periodo del ventennio fino al primo titolo di provenienza anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica del pignoramento.

Risposta al quesito 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);

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e dall'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, fino alla data del 20.04.2022 ([all. 7](#)), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima:

- **con nota del 19.03.2010 reg part. 608**, è stata iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 1.402.500,00 a favore della Iccrea Banca S.p.a. – istituto centrale del credito sede Roma (RM) e della Banca di credito Cooperativo di Pitigliano SCRL a concessione garanzia mutuo per capitale di € 935.000,00, con atto a rogito notaio Paola Lanzillo del 17.03.2010 rep. 24812 racc. 16366, contro la piena proprietà della “[REDACTED]”

██████████ e precisamente “terreno in Acquapendente di aree 50,38 distinto in catasto al foglio 101 particella 271 RD euro 22,90 e RA euro 10,41”;

- **con nota del 19.03.2010 reg part. 609**, è stata iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 600.000,00 a favore della Iccrea Banca S.p.a. – istituto centrale del credito sede Roma (RM) e della Banca di credito Cooperativo di Pitigliano SCRL a concessione garanzia mutuo per capitale di € 400.000,00, con atto a rogito notaio Paola Lanzillo del 17.03.2010 rep. 24813 racc. 16367, contro la piena proprietà della ██████████

██████████ e precisamente “terreno in Acquapendente di aree 50,38 distinto in catasto al foglio 101 particella 271 RD euro 22,90 e RA euro 10,41”;

- **con nota del 11.06.2014 reg part. 710**, è stata iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 304.000,00 a favore della Banca di credito Cooperativo di Pitigliano Società Cooperativa a concessione garanzia mutuo per capitale di € 190.000,00, con atto a rogito notaio Paola Lanzillo del 09.06.2014 rep. 29598, contro la piena proprietà della ██████████

██████████ e precisamente immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente al foglio 101 particella 336 sub. 2 e particella 336 sub. 3;

- **con nota del 06.09.2018 reg part. 1731**, è stata iscritta ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Firenze rep. n., 2701 del 31.05.2017 per la somma di €. 60.000,00 in conto capitale di €. 29.323,59 a favore di “██████████”, contro la piena proprietà “██████████” in Comune di Acquapendente (VT) e precisamente sul terreno Ente Urbano classificato nel foglio 101 con la part.lla 336 e sulle porzioni immobiliari distinte sempre nel foglio 101 con la particella 336 sub. 2 e particella 336 sub. 3;

- **con nota del 26.06.2019 reg. part. 6946**, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo, a favore della quota 1/1 della ██████████ ██████████ il Verbale di Pignoramento Immobili contro la piena proprietà 1/1 appartenente alla debitrice esecutata ██████████ ██████████ e precisamente colpiva gli immobili ricadenti nel Comune di Acquapendente (VT), distinti al C.F. nel foglio 101 particella 336 sub. 2 e particella 336 sub. 3;

- **con nota del 21.05.2021 reg. part. 6506**, veniva trascritto presso la

Conservatoria dei RR II di Viterbo, a favore della quota 1/1 della [REDACTED] [REDACTED] il Verbale di Pignoramento Immobili contro la piena proprietà 1/1 appartenente alla debitrice esecutata [REDACTED] [REDACTED] e precisamente colpiva gli immobili ricadenti nel Comune di Acquapendente (VT), distinti al Catasto Fabbricati nel foglio 101 particella 336 sub. 2 e particella 336 sub. 3, e al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio 101 particella 271 (*all.15*);

Dalla analisi completa della ricostruzione catastale e delle certificazioni della Conservatoria dei RR II, si evidenzia che la particella 271 di qualità seminativo di classe 3[^] di ha. 0.50.38, non era più esistente alla data del **21.05.2021** di trascrizione del pignoramento, in quanto la stessa particella dalla data del **26.05.2010** era stata soppressa e ricostituita con la particella 336 quale Ente Urbano della medesima consistenza fondiaria.

Risposta al quesito 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;

All'uopo sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo, accludendo le planimetrie urbane in atti e il relativo estratto di mappa catastale aggiornato (*all.ti 2, 4, 5 e 6*), con evidenziata l'esatta ubicazione degli immobili colpiti da pignoramento.

Il tutto è stato acquisito per ottenere una corretta identificazione dell'immobile staggito.

Risposta al quesito 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);

Gli immobili oggetto di stima appartengono alla [REDACTED] [REDACTED] con sede in Acquapendente (VT) P.iva e cod. fiscale [REDACTED] in liquidazione e l'amministratore unico è il [REDACTED] nato a Grosseto [REDACTED]. Si allega visura Storica Camerale

aggiornata relativa alla ditta esecutata *(all. 9)*.

Risposta al quesito 7)

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

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato con destinazione a opificio industriale e precisamente ad attività di "Caseificio", che si sviluppa nella sua quasi totalità al piano terra oltre ad una abitazione e due ambienti accessori al piano primo.

Il complesso ricade in Comune di Acquapendente (VT), nella zona industriale in località "Campo Morino", posta in adiacenza alla Strada Statale Cassia. Il lotto in questione è collocato sul margine Ovest della menzionata lottizzazione. La zona industriale è posta al di fuori del centro urbano e il fabbricato in argomento dista dal centro abitato km 5,30; la zona è completamente urbanizzata ed è servita da una buona viabilità.

L'opificio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente (VT), via XXXXXXXXXX) nel foglio 101 particella 336 sub 2, categoria D/1, rendita €. 7.075,00, mentre la abitazione inglobata nel complesso risulta censita sempre nel foglio 101 part.lla 336 sub. 3, categoria A/2, classe 1[^], consistenza vani 11, rendita €. 937,37, superficie totale mq 216, totale escluse aree scoperte mq 205.

Al complesso urbano è asservita un'area esclusiva posta su tutti i lati perimetralmente, la stessa è completamente recintata in parte con muretti in c.a. e parte con paletti e rete metallica, ha accesso sia pedonale che carraio dalla pubblica via, dotati di cancello metallico, è pavimentata con finitura bituminosa e parte in conglomerato cementizio, ha impianto di illuminazione e di smaltimento delle acque meteoriche, nella stessa vi ricadono tutti gli impianti di adduzione e depurazione necessari al funzionamento del caseificio ed alla relativa abitazione.

L'area in questione è classificata al Catasto Fabbricati sempre nel foglio 101 particella 336 come sub. 1 "bene comune non censibile", asservita ai due

subalterni inoltre è censita anche al Catasto Terreni, sempre nel foglio 101 con la particella 336, Ente Urbano di mq. 5.038,00. *(all.ti 2, 3 e 4)*.

L'intero complesso industriale è confinante con la suddetta via Corradino D'Ascanio, proprietà delle particelle nn. 349, 341, 177, 251, 319, salvo altri.

Gli immobili urbani oggetto di stima sono stati realizzati dalla ditta esecutata tra l'anno 2009/2010 e resi agibili in data 23.11.2010.

L'immobile è costituito da una struttura portante prefabbricata in cemento armato vibrato, ha una forma rettangolare m 52,85 x 19,94 corrispondente ad una superficie lorda coperta in pianta di mq. 1.053,83, per un'altezza di m. 6,60, per una corrispondente volumetria insediata pari a mc. 6.955,28, oltre un portico esterno al piano terra sull'ingresso principale, delle dimensioni di m 6 x 10 con altezza utile di m. 3,50, che nell'intradosso fungente da terrazzo per la sovrastante abitazione.

La struttura portante prefabbricata è formata da pilastri e travi in cemento armato vibro compresso, la copertura anch'essa prefabbricata è formata da lastre ondulate in cemento, mentre le tamponature sempre in cemento armato vibro compresso sono con superfici esterne rifinite a faccia vista. Le tramezzature interne sono in parte prefabbricate e in parte in pannelli di cartongesso.

I pavimenti per la zona produttiva sono del tipo industriale in conglomerato cementizio rifinito a resina, per la parte direzionale in semigres smaltato, mentre per l'abitazione in gres ceramico, le scale che collegano il piano terra con il primo sono rivestite in granito nero.

L'interno è suddiviso in maniera razionale per le varie fasi della lavorazione, fino alla zona vendita e amministrativa. Internamente le pareti della zona produttiva sono verniciate con tinteggiature di tipo industriale. Gli ambienti dove necessita sono stati controsoffittati. I servizi igienici e spogliatoi sono stati maiolicati con piastrelle ceramiche e completi di tutti gli accessori e rubinetterie.

Gli infissi interni sono in alluminio anodizzato e acciaio, per la zona direzionale e per l'abitazione in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro camera.

Impianti presenti parte produttiva del caseificio:

a) impianto elettrico di tipo industriale completo di quadri di derivazione, zona

e comando generale;

b) centrale termica per acqua e vapore di tipo industriale;

c) impianto idrico di tipo industriale;

d) impianto di depurazione acque di tipo industriale;

Impianti presenti zona uffici e zona abitativa:

e) impianto elettrico di tipo civile abitazione completo di quadri di zona;

f) impianto di riscaldamento e di condizionamento;

g) impianto idrico di tipo civile.

Per quanto attiene l'approvvigionamento idrico-potabile, elettrico e telefonico il complesso è servito dalle reti pubbliche presenti nella lottizzazione, così pure per quanto riguarda gli scarichi delle acque nere e bianche è allacciato alla esistenti reti pubbliche di smaltimento. Mentre per quanto riguarda gli scarichi della lavorazione a caseificio è dotato di apposito impianto di depurazione, collocato sotto il piano di calpestio sul lato Est dell'area esterna.

Per quanto riguarda l'impianto di alimentazione della linea del freddo e del caldo, vi è una caldaia alimentata a Gpl collocata in un apposito ambiente, con separata cisterna interrata posta sul lato Nord Est della capacità dichiarata di litri 10.000.

L'appartamento è inglobato all'interno dello stabile, è posto al piano primo sovrastante gli uffici e zona commerciale. Ha ingresso al piano terra in comune con la zona direzionale, è articolato in un pranzo soggiorno, una cucina, due camere, una sala hobby, due bagni e un ripostiglio lavatoio, il tutto per una superficie utile di mq. 170,88 oltre un terrazzo di mq 59,65.

Lo stato di conservazione dell'intero immobile può definirsi ottimo e in linea con la sua relativa breve vetustà.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato *(all. 8)*, che dagli elaborati grafici prodotti in atti *(all.4, 5 e 6)*.

Risposta al Quesito 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;

I dati catastali del compendio immobiliare indicati sia nel titolo, che nella nota degli atti di pignoramento promossi dalla [REDACTED] relativi alla esecuzione immobiliare n. 73/2021 R.G., corrispondono alla data di trascrizione degli stessi a quelli presenti negli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Viterbo, del Catasto Fabbricati, ma non corrispondono a quelli presenti al Catasto Terreni.

Parimenti la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini*) è conforme con quella contenuta nel titolo di pignoramento ad eccezione del numero civico, che alla data di accesso risultava indicato negli ingressi del lotto nei nn. [REDACTED].

Per la storia catastale si rimanda alla risposta ai quesiti 3 e 4, da cui emerge chiaramente che la particella 271 non era più esistente alla data della trascrizione del pignoramento **con nota del 21.05.2021 reg. part. 6506**, in quanto la stessa particella dalla **data del 26.05.2010**, presso gli atti informatici del Catasto Terreni, era stata soppressa e rinominata con il la particella 336 Ente Urbano della medesima consistenza.

Risposta al Quesito 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;

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale in atti.

Risposta al Quesito 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;

Dai risconti effettuati con le planimetrie catastali, non risulta che le medesime includano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta al Quesito 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 deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi frazionata.

Risposta al Quesito 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;

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare hanno una planimetria catastale che corrisponde esattamente a quella reale accertata alla data di accesso. [\(all.ti 5 e 6\)](#).

Risposta al Quesito 13):

indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Acquapendente (VT) e più precisamente nel P.R.G. ricade all'interno della zona in Industriale – produttiva in località “Campo Morino” – Lotto n. 5.

Il fabbricato, dalla documentazione reperita e depositata in Comune, risulta che, sin dalla sua origine costruttiva, aveva una destinazione ad opificio industriale Caseificio.

Il lotto n. 5 in questione dall'analisi dei progetti risulta avere ancora una disponibilità volumetrica pari a mc. 1.735,27.

Risposta al Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquapendente (VT), è stato possibile acquisire tutti gli atti autorizzativi che furono rilasciati alla "████████████████████" e che di seguito vengono elencati:

- Permesso a Costruire N. 35/2009 del 20.11.2009, relativo alla "realizzazione di un fabbricato ad uso industriale da adibirsi a caseificio" ([all. 25](#));
- Permesso a Costruire N. 38/2010 del 03.11.2010, relativo alla "variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 35/2009 del 20.11.2009 per la realizzazione di un fabbricato ad uso industriale da adibirsi a caseificio" ([all. 25](#));
- Certificato di Agibilità n. 14 del 23.11.2010 rilasciato dal Comune di Acquapendente ([all. 4](#));

dalle verifiche e riscontri effettuati tra quanto esistente e quanto autorizzato, non sono emerse difformità urbanistiche, l'immobile esecutato è conforme a quanto autorizzato.

Risposta al Quesito 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;

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente (VT) non vi sono istanze di condono, giacenti e da evadere, riferite al fabbricato in oggetto.

Risposta al Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, non risulta sui

beni colpiti da pignoramento, la presenza di gravami da censo, livello o uso civico e né che vi sia stata affrancazione da tali pesi da parte della debitrice esecutata, come attestato anche dall'apposita certificazione rilasciata dal Comune di Acquapendente (VT) (*all. 9*).

Risposta al Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili oggetto di esecuzione non ricadono all'interno di condomini regolarmente costituiti.

Risposta al Quesito 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;

Verificato la consistenza, conformazione e fruibilità del compendio immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene opportuno condurre alla vendita l'immobile in un unico lotto, in quanto trattasi di un solo immobile a destinazione caseificio da cielo a terra con perimetrale area asservita a destinazione industriale, con all'interno un'unica impiantistica e razionale suddivisione degli ambienti, quindi di fatto non facilmente frazionabile in più unità. Comunque tale evenienza, possibile urbanisticamente, comporterebbero una serie di opere edili e amministrative di un costo talmente elevato che finirebbero certamente per influire negativamente sul valore attuale dello stesso immobile. Pertanto a conclusione si ribadisce l'opportunità di condurre alla vendita l'immobile staggito in una unica unità immobiliare.

Risposta al Quesito 19):

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e 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;

Risolto il problema della particella i terreni, l'immobile esecutato è colpito esattamente per la piena proprietà di 1/1, in capo alla ditta debitrice esecutata, come indicato nella nota di trascrizione del titolo di pignoramento.

Inoltre, come riportato alla risposta del quesito precedente, è consigliabile ed economicamente conveniente condurlo alla vendita in un unico lotto come di seguito riportato.

LOTTO UNICO

diritti della piena proprietà di 1/1 su un locale industriale destinato a Caseificio completo di area perimetrale esclusiva asservita, sito nel Comune di Acquapendente (VT) in [REDACTED] costituito da due unità immobiliari precisamente distinte:

- al C.F. al foglio 101, particella 336, sub. 2, categoria D/1, rendita €. 7.075,00, piano T e 1[^];
- al C.F. al foglio 101, particella 336, sub. 3, categoria A/2, classe 1[^], consistenza vani 11, superficie mq 216, superficie totale escluse aree scoperte mq 205, rendita €. 937,37;
- al C.T. nel foglio 101 particella 336, Ente Urbano di ha 0.50.38;

L'opificio industriale in questione, internamente è suddiviso in una serie di ambienti in maniera razionale e funzionale che vanno da una zona prettamente produttiva ad una zona amministrativa e di esposizione per una superficie complessiva di mq. 950,68 oltre un portico antistante l'ingresso di mq. 60. L'area esterna asservita di mq. 3.925,00 è completamente recintata e pavimentata.

L'abitazione inglobata nel fabbricato, è suddivisa in un pranzo soggiorno, una cucina, una sala hobby, due bagni, un ripostiglio, il tutto per una superficie di mq. 170,88 oltre mq. 58,56 di terrazzo.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato *(all. 8)*, che dalle mappe urbane prodotte in atti *(all.ti 4, 5 e 6)*.

Il tutto è confinante con la Corradino D'Ascanio, proprietà delle particelle nn. 349, 341, 177, 251 e 319, salvo altri.

Risposta al Quesito 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;

Alla data del sopralluogo del 22.01.2022 e dai riscontri effettuati presso l'Ufficio del Registro di Viterbo, gli immobili colpiti da pignoramento risultano liberi e non vi si svolge nessuna attività (*all.ti 1 e 19*).

Risposta al Quesito 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;

Alla data del sopralluogo (22.01.2021), come riferito al quesito precedente, gli immobili oggetto di stima sono liberi, non vi si svolge nessuna attività e sono nella disponibilità della società esecutata.

Risposta al Quesito 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);

L'immobile oggetto di stima non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate e dai documenti in atti non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Così pure non sono stati riscontrati l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile oggetto di stima .

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza e della relativa certificazione rilasciata dal Comune di Acquapendente, non risulta la presenza di gravami di Uso Civico (*all.18*) .

Risposta al Quesito 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;

“Conteggi di Stima”

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, questa CTU ha proceduto direttamente al calcolo della superficie utile commerciale dell'immobile, specificando il suo valore al metro quadro e quindi ha determinato poi il suo valore complessivo.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento (*all. 21*).

Dopodiché questa CTU ha proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati riconducibili una alla Camera di Commercio della Provincia di Viterbo pubblicate per il primo semestre 2020, una all'Agenzia delle Entrate OMI pubblicate per il secondo semestre del 2021 ed infine alle quotazioni sul Libero Mercato, ottenendo così la media dei suddetti valori, per poi determinare il più probabile valore di mercato (*all. 21*).

Per una immediata consultazione del caso si è provveduto a riassumere il tutto nella seguente tabella:

Comune di Acquapendente LOTTO 1 - Locale Industriale Caseificio				
STIMA MEDIA PONDERATA				
LOTTO 1	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	VALORE MEDIO
TOTALE	€ 1.138.234,96	€ 1.230.944,05	€ 889.332,99	€ 1.086.170,66

Di conseguenza il valore dell'immobile da porre in vendita è il seguente:

€. 1.086.170,66 (diconsi euro unmilioottantaseimilacentosettanta/66).

Risposta al Quesito 25):

indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

“Criteri di stima”

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione all'interno del “della zona industriale di Campo Morino di Acquapendente della provincia di Viterbo”, la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione e mantenimento, la sua dotazione di impianti fissi con particolare riferimento a quello di depurazione dei reflui di lavorazione ed aree esclusive.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi, con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, ubicati nel citato Comune.

A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, come riportato nell'allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie immobiliari.

Dopodiché sono stati presi, come riferimento, i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del Comune di Acquapendente (VT) pubblicati ultimamente e riferiti al primo semestre del 2020 (*all. 20*).

Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricadenza del cespite in trattazione nel Comune di Acquapendente (VT) e pubblicate ultimamente per il secondo semestre del 2021 (*all. 20*).

Il prezzo finale di ciascun ambiente è stato quindi determinato sulla base della media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e destinazione urbanistica assentita e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare espropriato compreso nel caso in specie l'incidenza della volumetria edificabile residua del lotto (*all. 21*).

Risposta al Quesito 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;

A giudizio dello scrivente, tenendo in debito conto l'attuale crisi del mercato immobiliare che ha contratto i valori e scambi commerciali in tutto il territorio nazionale, l'immobile industriale destinato a Caseificio oggetto della presente stima, presenta delle caratteristiche che lo rendono particolarmente appetibile sul mercato immobiliare di riferimento, in particolare tra queste: la sua apprezzabile dimensione, nonché la oggettiva recente realizzazione e la moderna concezione impiantistica distributiva, la dotazione di ampie aree asservite, non da ultimo la conformità urbanistica e la dotazione di certificato di agibilità.

Risposta al Quesito 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 vi sono contratti di locazione con canoni non adeguati da segnalare.

Risposta dal quesito 28) al quesito 35):

Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizioni impartite dall'Ill.^{mo} Signor Giudice dell'Esecuzione e rimane a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

*

Come disposto nella Circolare del G.E. del Tribunale di Viterbo n. 1039 del 24.04.2018, la presente relazione redatta in prima stesura viene depositata in Cancelleria e rimessa alle parti, dando il termine di gg 15 per la trasmissione delle eventuali osservazioni.

Nel rimanere a completa disposizione per tutti quei chiarimenti si rendessero necessari, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Canino li, 22.04.2022

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Nei termini sopra indicati non è pervenuta alcuna osservazione delle parti.

Ragion per cui si deposita la presente CTU in forma definitiva presso la Cancelleria del tribunale di Viterbo per i successivi adempimenti del caso.

Nel rimanere a completa disposizione per tutti quei chiarimenti si rendessero necessari, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Canino li, 08.05.2022

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

- 1) verbale d'accesso e comunicazioni con le Parti;
- 2) estratto di mappa catastale con individuato immobile esecutato e estratto catastale d'impianto;
- 3) visure storiche catasto terreni particella 336;
- 4) elaborato di piano e elenco subalterni censiti;
- 5) planimetria urbana p. 336 sub. 2 e visura storica catasto fabbricati;
- 6) planimetrie urbane p. 336 sub. 3 e visura storica catasto fabbricati;
- 7) visure aggiornate presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo;

- 8) rilievo fotografico degli immobili alla data di accesso;
- 9) visura Camerale ditta esecutata;
- 10) atto d'acquisto Comune di Acquapendente a rogito Segretario Comunale dott. Colonnelli rep. 31/2006 del 24.05.2006;
- 11) atto a rettifica Comune di Acquapendente a rogito Segretario Comunale rep. 77/2006 del 27.11.2006;
- 12) atto a rettifica Comune di Acquapendente a rogito Segretario Comunale dott. Colonnelli rep. 22/2010 del 23.06.2010;
- 13) atto d'acquisto Società esecutata terreno a rogito Segretario Comunale dott. Colonnelli rep. 60 del 19.12.2007 e nota di trascrizione;
- 14) nota di trascrizione n. 1234 del 07.08.2009 cancellazione patto di riservato dominio atto rogito Segretario Comunale Colonnelli rep. 60 del 19.12.2007
- 15) titolo pignoramento e nota 6506 del 21.05.2021 a favore della ██████████
██████████;
- 16) Permesso a Costruire n. 35/2009 del 20.11.2009 e successiva variante in corso d'opera autorizzata con Permesso a Costruire n. 38/2010 del 03.11.2010;
- 17) certificato di agibilità n. 14 rilasciato in data 23.11.2010;
- 18) dichiarazioni usi civici Ufficio Tecnico Comune di Acquapendente;
- 19) risposta Ufficio del Registro di Viterbo in merito allo stato locativo;
- 20) quotazioni immobiliari pubblicate e ricerche di mercato;
- 21) foglio di calcolo quotazioni immobiliari, Stima media ponderata.