

Tribunale di Viterbo – Sezione esecuzioni immobiliari

Giudice esecutore: **dottor Federico BONATO**

Giudice onorario di pace: **dottorssa CRESCENTINI**

Cancelliere: **dottorssa Ceccarelli Gloria, salvo errore**

Custode giudiziario: **dottorssa Maria Teresa SANTANGELI**

Numero di ruolo generale: **42/2023**

Udienza prossima fissata per il **11 aprile 2024, ore 10:30**

Termini attuali del procedimento:

- 21 dicembre 2023 per la redazione della *relazione*, scadenza modificata come sotto
- **21 marzo 2024**, per la redazione della *relazione*, secondo la proroga concessa in data 12 dicembre 2023

Termini aggiuntivi attuali del procedimento:

- 10 marzo 2024 per la trasmissione della *bozza di relazione* alle parti, a mezzo PEC o raccomandata,
- 30 marzo 2024, per il deposito della *relazione*,

Parti del procedimento:

- Attore principale: **PENELOPE SPV srl – avvocato Alessandro CARAVELLO**
- Parte esecutata: **[REDAZIONE]**

Glossario utilizzato, si riportano gli acronimi:

- ✓ CTU: *Consulente Tecnico d'Ufficio* o *Consulenza Tecnica d'Ufficio*
- ✓ CTP: *Consulente Tecnico di Parte*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO per constatazione specifica e per valutazione

Come da incarico ricevuto dal Tribunale di Viterbo – Sezione esecuzioni immobiliari, giudice dottor Federico BONATO, nella seduta di giovedì 1 giugno 2023, il sottoscritto, Dott.Agr.Vittorio Burchielli dello STUDIO TECNICO CHIODO, regolarmente iscritto all'Ordine professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Viterbo, ha provveduto a reperire tutti gli atti necessari, ad accedere agli uffici ed agli organi preposti, ad effettuare i dovuti sopralluoghi, ed alla redazione della presente allo scopo di rispondere ai quesiti elencati sulla nomina stessa e che saranno in elenco riportati.

Il sottoscritto ha provveduto, tramite contatti con le parti, a reperire tutto il materiale necessario allo svolgimento del compito affidato con l'incarico di cui sopra (**allegato 1**).

### PREMESSA

L'opera e le prestazioni professionali di cui alla presente CTU riguardano un immobile staggito in comune di Viterbo, di seguito sommariamente descritto:

- immobile ad uso produttivo con rispettivo lotto di terreno, in comune di Viterbo, località

“Zona produttiva Acquarossa-bivio Ferento” – via di lottizzazione non nota, al **catasto fabbricati** individuato con il foglio 79, particella 905, (immobile non accatastato – esiste solo il tipo mappale), ed al **catasto terreni** individuato con il foglio 79 particelle 905 – 1007 – 1008 – 1009 – 1010 – 1015 - 1016. Il tutto è tratto anche dalle visure catastali attuali ([allegato 2](#)). Qua sotto una foto aerea che mostra il punto esatto. In essa si vede la strada di lottizzazione principale e la via d’accesso



di seguito una foto dell’immobile. In allegato si produce una documentazione fotografica di dettaglio ([allegato 15](#))



## RIEPILOGO CRONOLOGICO DEI FATTI

Si elencano le seguenti date e i relativi contenuti ritenuti utili:

### anno 2022:

- in data 26 gennaio 2023, viene registrato l'atto di pignoramento e notificato in data 11 gennaio 2023. Esso è unito al fascicolo di causa

### anno 2023:

- in data 1 giugno 2023 viene redatto l'incarico in oggetto e fissata l'udienza del 11 aprile 2024
- in data 8 settembre 2023, assieme al custode giudiziario, dottoressa Maria Teresa Santangelo, si è provveduto ad effettuare il primo accesso ai beni pignorati. Ne segue verbale allegato ([allegato 3](#))
- a seguire, nei mesi successivi, si è proceduto ad effettuare accesso agli uffici catastali, ipotecari e comunali, allo scopo di reperire il materiale necessario
- sono stati effettuati altri sei sopralluoghi sul posto, nel periodo ottobre 2023-febbraio 2024, di cui un altro congiunto, assieme al custode giudiziario, in data giovedì 22 febbraio 2024, di cui segue verbale allegato ([allegato 4](#))

## DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

La documentazione a disposizione è, all'atto della nomina del sottoscritto, così composta:

- decreto di fissazione di udienza, con nomina del CTU e del CUSTODE GIUDIZIARIO, del 5 aprile 2023 ([allegato 1](#))
- atti giudiziari presenti sul fascicolo, tra cui contratto di mutuo del 25 giugno 2008, n°23856, atto di precetto non presente, atto di pignoramento del 26 gennaio 2023 repertorio 187, nota di trascrizione del pignoramento stesso del 24 febbraio 2023 ai nn. 2963/2374, certificazione notarile sostitutiva del 7 marzo 2023 ed altri correlati

La documentazione finora fornita dalle parti è la seguente:

- ❖ parte esecutata ( [REDACTED] ):
  - nulla, al momento
- ❖ parte attrice (GROGU SPV srl):
  - nulla, al momento
- ❖ custode giudiziario (dottoressa Maria Teresa Santangelo):
  - osservazioni pervenute con e mail del 13 marzo 2024 alla bozza del CTU

## **SOPRALLUOGHI EFFETTUATI E LAVORO ESEGUITO**

- su convocazione del Custode Giudiziario, dottoressa Maria Teresa SANTANGELO, si è proceduto ad un primo incontro sui luoghi in oggetto in data venerdì 8 settembre 2023, alle ore 9:30. In tale occasione, oltre al custode giudiziario di cui sopra ed al sottoscritto, erano presenti:
  - ✓ nessun altrodurante l'incontro si è proceduto ad una visita congiunta all'immobile. Sul posto sono seguite le relative considerazioni. Di tutto ciò si riporta un verbale firmato ([allegato 3](#))
- nella stessa data il sottoscritto ha effettuato una ripresa fotografica dei luoghi ed ha iniziato a reperire il materiale necessario
- in seguito, sono proseguiti i contatti, anche telefonici, con le parti e con il custode giudiziario
- nei mesi successivi il sottoscritto ha proceduto alle ulteriori visite ai luoghi ed all'accesso agli uffici di competenza, di cui si riportano i risultati nella presente e nei relativi allegati, ovvero:
  - accesso agli atti in catasto, per planimetrie catastali – schede catastali e visure
  - accesso agli atti per conservatoria registri immobiliari
  - accesso agli atti in comune di Viterbo – Ufficio tecnico - per copie concessioni edilizie, permessi di costruire, disegni ed eventuali richieste di condono edilizio
  - accesso agli uffici in comune di Viterbo – Ufficio Stato Civile - per certificati contestuali di cittadinanza e stato civile
- nel mese di gennaio 2024 sono state eseguite alcune operazioni di ripulitura della strada di accesso all'immobile e del perimetro dell'edificio stesso. I luoghi erano infatti completamente invasi da rovi ed arbusti e l'accesso all'interno dei locali sarebbe stato impossibile. L'opera è stata fatta eseguire dal custode giudiziario, dottoressa Maria Teresa Santangelo
- su convocazione del Custode Giudiziario, dottoressa Maria Teresa Santangelo, si è proceduto ad un altro incontro sui luoghi in oggetto in data giovedì 22 febbraio 2024, alle ore 9:30. In tale occasione, oltre al custode giudiziario di cui sopra ed al sottoscritto, erano presenti:
  - ✓ nessun altrodurante l'incontro si è proceduto ad una visita congiunta all'immobile. Sul posto sono seguite le relative considerazioni. Di tutto ciò si riporta un verbale firmato ([allegato 4](#))
- dopo l'esame di tutto quanto sopra è **stata redatta la bozza di perizia**, resa nota nei seguenti modi ([si veda allegato 20](#)):
  - ✓ al custode giudiziario, avvocato Maria Teresa Santangelo, con PEC del 7 marzo 2024
  - ✓ alla parte attrice, nella figura dell'avvocato Alessandro Caravello, con PEC del 7 marzo 2024
  - ✓ alla parte esecutata, nella figura del signor ██████████, con raccomandata A/R del 7 marzo 2024 – tornata indietro per “destinatario sconosciuto” + notifica a mezzo ufficiali giudiziari del 8 marzo 2024
- ne segue la presente **perizia definitiva**

## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

- il bene esecutato è costituito da un moderno capannone produttivo, non ultimato nelle finiture, ubicato in zona produttiva del comune di Viterbo, località "Acquarossa – bivio Ferento", via non nota, senza numero civico ed è contraddistinto catastalmente come in premessa
- il sopralluogo eseguito mostra un moderno capannone, non ultimato nelle finiture, edificato da poco tempo e successivamente abbandonato
- l'aspetto generale dell'immobile è quello di un classico capannone produttivo, di ottima struttura, con alcune finiture ed in medio-buono stato di conservazione
- all'esterno ed antistante vi è l'area di competenza, completamente invasa da arbusti e rovi. La strada consortile di accesso vera e propria non è stata mai realizzata
- l'accesso pedonale e carrabile è difficoltoso, ma comunque possibile su una pista in terra battuta che rappresenta la traccia per la futura strada consortile di cui sopra
- lo stesso accesso vero e proprio all'interno della struttura è stato possibile solo dopo la ripulitura fatta eseguire dal custode giudiziario nel mese di gennaio 2024
- l'interno del capannone risulta invaso da detriti di costruzione ed altri materiali vari, probabilmente scaricati anche abusivamente
- il tutto è ben presentato anche dalla documentazione fotografica allegata ([allegato 15](#))

## DESCRIZIONE DEL LAVORO ESEGUITO - RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito n°1:

***“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c. (estratto al 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 articolo 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio”***

si indica:

- è stata esaminata la documentazione unita al fascicolo di causa
- si allegano alcuni estratti della stessa
- essa, tra l'altro, è costituita da una certificazione notarile – notaio Niccolò Tiecco, redatta in data 7 marzo 2023 - *sostitutiva del certificato ipotecario ventennale - ipocatastale* ed attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari, ai sensi dell'articolo 567, 2° comma del c.p.c. e successive modifiche ed integrazioni. Tale relazione risulta completa in relazione ai beni oggetto del pignoramento ([allegato 5](#))

Quesito n°2:

***“Effettui visure aggiornate presso l’ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell’immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell’atto di pignoramento trascritto e l’idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione”***

si indica:

- il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le visure catastali del bene oggetto di pignoramento, confrontandole con i dati contenuti nell’atto di pignoramento (atto del 26 gennaio 2023)

- il bene, all’attualità, risulta così censito al catasto fabbricati e terreni del comune di **Viterbo**:

**catasto fabbricati:** “NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA” – ovvero il capannone non è accatastato – esiste solo il tipo mappale

N°	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
		79	905					

**catasto terreni:**

N°	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie catastale	R.D.	R.A.
1	79	905		ente urbano		0.34.54		
2	79	1007		seminativo	3	0.00.77	0,52	0,18
3	79	1008		seminativo	3	0.00.05	0,03	0,01
4	79	1009		incolto produttivo	unica	0.01.59	0,04	0,01
5	79	1010		incolto produttivo	unica	0.00.36	0,01	0,01
6	79	1015		seminativo	3	0.00.12	0,08	0,03
7	79	1016		seminativo	3	0.00.09	0,06	0,02
Totale						0.37.52		

**Dati di intestazione al catasto terreni:**

n°	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
2-3- 4-5- 6-7			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

- le visure catastali aggiornate si trovano in allegato (allegato 2)

Quesito n°3:

***“Consulti i registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti 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 ed, 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 eseguite e specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati”***

si indica:

- sono allegate le visure catastali storiche da cui si trae quanto segue (allegato 6):

**catasto fabbricati** – situazione attuale: **catasto fabbricati**: “NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA” – ovvero il capannone non è accatastato – esiste solo il tipo mappale

N°	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
		79	905					

**catasto terreni** – situazione attuale:

N°	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie catastale	R.D.	R.A.
	79	905		Ente urbano		0.34.54		
<b>Totale</b>								

- dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 19/01/2011 pratica n.VT0010472 in atti dal 19/01/2011 presentato il 19/01/2011 (n° 10472.1/2011)

Precedentemente si rileva sul terreno:

- TIPO MAPPALE del 26/05/2010 pratica n.VT0081664 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n.81664.1/2010)
- FRAZIONAMENTO del 26/05/2010 pratica n.VT0081664 in atti dal 26/05/2010 (n.81664.1/2010)
- FRAZIONAMENTO del 18/07/2007 pratica n.VT0146259 in atti dal 18/07/2007 (n.14259.1/2007)
- FRAZIONAMENTO del 21/03/2007 pratica n.VT0023488 in atti dal 21/03/2007 (n.23488.1/2007)
- FRAZIONAMENTO del 06/12/2006 pratica n.VT0130878 in atti dal 06/12/2006 (n.130878.1/2006)
- FRAZIONAMENTO del 14/09/2006 pratica n.VT0095815 in atti dal 14/09/2006 (n.95815.1/2006)
- FRAZIONAMENTO del 17/01/2006 pratica n.VT0004078 in atti dal 17/01/2006 (n.4078.1/2006)
- FRAZIONAMENTO del 06/04/2005 pratica n.VT0033999 in atti dal 06/04/2005 (n.33999.1/2005)
- FRAZIONAMENTO del 16/02/2004 pratica n.VT0148349 in atti dal 16/12/2004 (n.148349.1/2004)

- FRAZIONAMENTO del 23/07/1993 in atti dal 23/07/1993 (n.2500.1/1993)

L'impianto meccanografico è indicato con la data del 01/10/1971, data alla cui appariva la originaria particella 71 del foglio 79, intestata a "Cecchetti Bonaventura nato a Viterbo il 15 novembre 1924"

- l'atto di atto di pignoramento è del 24 febbraio 2023 (data di notifica). Si indica quindi:
- il ventennio che precede la notifica del pignoramento decorre dalla data del **24 febbraio 2003**

- i beni immobiliari, **al ventennio**, risultavano appartenere a "**Cecchetti Bonaventura nato a Viterbo il 15 novembre 1924**"

- **il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio di cui sopra risulta essere l'atto del notaio Simoni Mario del 10 settembre 1971, repertorio n°10347, trascritto il 13 ottobre 1971 ai nn.8640/7128 di formalità dall'E.C.A. - Ente Comunale Assistenza - Opera Pia Patrimoni ed Arti e Confraternita con sede in Viterbo**", (**allegato 7**) citato anche nella relazione notarile di riferimento, agli atti, redatta dal notaio Niccolò Tiecco, con cui il venditore *E.C.A. - Ente Comunale Assistenza - Opera Pia patrimoni ed Arti e Confraternite con sede in Viterbo via Della Volta n°45* vendeva a *Cecchetti Bonaventura nato a Viterbo il 15 novembre 1924*

■ **si indica anche il successivo titolo di provenienza consistente nell'atto del notaio Fortini Fabrizio del 11 giugno 2008, repertorio n°39484, trascritto il 20 giugno 2008 al n. 8492, (allegato 8) citato anche nella relazione notarile di riferimento, agli atti, redatta dal notaio Niccolò Tiecco con cui il venditore *Cecchetti Bonaventura nato a Viterbo il 15 novembre 1924* vendeva a [REDACTED] nato a [REDACTED]**

Per tutte le altre particelle (n.1007-1008-1009-1010-1015-1016), costituenti la corte e le resedi, si rimanda alle visure storiche allegate. Esse hanno comunque avuto la stessa provenienza e sono state assoggettate ai medesimi frazionamenti.



Quesito n°4:

***“Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)”***

si indica:

- dalla documentazione in atti (**allegato 5**), ovvero dalla certificazione notarile agli atti (Notaio Niccolò Tiecco redatta in data 7 marzo 2023), risulta che i beni censiti al Catasto terreni del comune di Viterbo censiti al foglio 79 particelle 905-1007-1008-1009-1010-1015-1016, ovvero le superfici su cui è edificato l’immobile staggito e le relative pertinenze sono gravate da:
  - **ipoteca volontaria**, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo il 13 luglio 2009 ai nn.12133/2302 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato rogata dal notaio FORTINI FABRIZIO il 10 luglio 2009, repertorio 42162/24872al n° 19085/2594 del 29 ottobre 2003, in favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO SPA con sede in Viterbo Codice fiscale 01383000567 – domicilio ipotecario eletto in Viterbo via Mazzini n.129 – contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED], ipoteca di 1.200.000,00 € quota capitale di 800.000,00
  - **ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di AREZZO il 26 marzo 2013, repertorio 448/2013, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo il 5 aprile 2013 ai nn.4349/427 di formalità in favore di BANCA POPOLARE DELL’ETRURIA E DEL LAZIO scarl con sede in Arezzo Codice fiscale 00367210515 – domicilio ipotecario eletto in Arezzo corso Italia n°162 – contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente alle particelle 1007, 1008, 1009, 1010, 1015, e 1016), per la complessiva somma di Euro 78.000,00 (capitale di Euro 51.700,00)
  - **ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di VITERBO il 5 ottobre 2014, repertorio 2016/2014, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo il 3 dicembre 2014 ai nn.14856/1587 di formalità in favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO spa con sede in Spoleto Codice fiscale 01959720549 – domicilio ipotecario eletto in Spoleto piazza Pianciani n°5 – contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente alle particelle 1007, 1008, 1009, 1010, 1015, e 1016), per la complessiva somma di Euro 79.300,00 (capitale di Euro 79.218,69)
  - **ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di GENOVA il 12 dicembre 2014, repertorio 2392, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo il 22 gennaio 2015 ai nn.661/67 di formalità in favore di AXPO ITALIA spa con sede in Genova Codice fiscale 01141160992, contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente alle particelle 1007, 1008, 1009, 1010, 1015, e 1016), per la complessiva somma di Euro 15.000,00 (capitale di Euro 12.255,54)
  - **pignoramento immobiliare**, notificato dall’UNEP Tribunale di Viterbo il 20 giugno 2015, repertorio 929, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo il 10 luglio 2015 ai nn. 8657/6653 di formalità in favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO spa con

sede in Spoleto Codice fiscale 01959720549 contro il signor [REDACTED]  
nato a [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente alle  
particelle 1007, 1008, 1009, 1010, 1015, e 1016)

- **pignoramento immobiliare**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Viterbo il 23 febbraio 2023, repertorio 187, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 24 febbraio 2023 ai nn. 2963/2374 di formalità in favore di PENELOPE SPV srl con sede in Conegliano Codice fiscale 04934510266 contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà)



Quesito n°5:

***“Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica – CDU - (solo per i terreni) di cui all’articolo n°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”***

si indica:

- viene allegata alla presente l’estratto di mappa censuario – Viterbo foglio 79, particelle 905 – 1007 – 1008 – 1009 – 1010 – 1015 - 1016, scala 1:4.000 ([allegato 9](#))
- viene allegato anche un ingrandimento della mappa luogo “fuori scala” allo scopo di rendere il tutto ben leggibile ([allegato 10](#))
- viene allegato alla presente il CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Viterbo in data 28 novembre 2023, relativamente al foglio 79, particelle 905 – 1007 – 1008 – 1009 – 1010 – 1015 - 1016 ([allegato 11](#)). Esso contiene anche le “Norme Tecniche di Attuazione” per la “Zona Industriale Acquarossa”

Quesito n°6:

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

si indica:

- il debitore esecutato risulta essere il signor [REDACTED] nato a [REDACTED]
- relativamente a suddetto si produce quanto rilasciato dal comune di Viterbo – ufficio anagrafe e stato civile ([allegato 12](#)):
    - estratto per riassunto degli atti di matrimonio - certificato del 23 marzo 2024
    - certificato di matrimonio del signor [REDACTED] con la signora [REDACTED], matrimonio contratto in data 1 agosto 1998 – certificato del 25 ottobre 2023
    - certificato di **stato libero** del signor [REDACTED] – certificato del 27 ottobre 2023

Quesito n°7:

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

**Immobile produttivo – opificio**, non ultimato, per attività di vario tipo in Viterbo, zona produttiva “Acquarossa”

si indica:

- unità immobiliare indipendente “da cielo a terra” con annessa area esterna di pertinenza esclusiva, destinata ad attività artigianale-industriale
- struttura di moderno capannone produttivo in prefabbricato di cemento armato disposta su due e tre piani. Edificazione risalente agli anni 2010 – 2012 circa
- si allega documentazione fotografica ([allegato 15](#))
- edificio ubicato in località produttiva denominata “Zona produttiva Acquarossa”, verso il confine del comune di Viterbo, in prossimità del bivio “Ferento”, strada provinciale n°5 “Teverina”
- all’interno della zona produttiva l’immobile è ben identificabile, lungo una principale via di lottizzazione senza nome, accanto ed a nord del grande capannone della ditta “GESCOM”. Tutto il terreno è contraddistinto con il lotto n°66 di superficie pari a mq 3.406
- sul lotto è edificato il capannone oggetto di perizia
- l’accesso carrabile all’immobile è ora possibile grazie all’opera di ripulitura dai rovi e dalle sterpaglie fatta eseguire dal custode giudiziario, dottoressa Maria Teresa Santangelo, nel mese di gennaio 2024.
- la strada-accesso attuale coincide con l’rea di competenza del “Consorzio Zona Industriale Acquarossa”, ovvero “grosso modo” coincidente con le particelle catastali n°989 e 571 del foglio n°79, appartenenti al consorzio stesso. L’accesso risulta quindi garantito e libero da vincoli
- il resto dell’area di pertinenza è ispezionabile, ma in abbandono, con presenza di rovi ed arbusti
- l’area esterna non è recintata. Essa appare limitata e di stretta competenza della grande struttura in oggetto. Le opere di chiusura con muretto ed inferriata che erano previste non sono mai state realizzate
- confini:
  - a nord – [REDACTED] – vedi foglio 79 particella 990 + *RODA srl* – vedi foglio 79 particella 1011

- a sud – [REDACTED] - vedi foglio 79 particella 465, 436, 988 + Consorzio Acquarossa – vedi foglio 79 particella 989 (strada di accesso)
- ad ovest – [REDACTED] – vedi foglio 79 particella 990, 462
- ad est – [REDACTED] – vedi foglio 79 particella 1011, 1012 + Consorzio Acquarossa – vedi foglio 79 particella 571 (strada di accesso)
- i confini del lotto non risultano ben identificati sul terreno. Anche le aree confinanti risultano in abbandono
- il contesto generale di ubicazione risulta dotato di servizi e di opere di urbanizzazione primaria
- la struttura edificata risulta completa nella parte strutturale ma incompiuta per tutte le finiture, ad eccezione di alcuni infissi esterni di finestratura
- essa può essere adibita a vari utilizzi produttivi
- internamente l'immobile risulta ingombrato da rifiuti e da materiali di vario tipo
- come anche da disegni di progetto, gli interni sono suddivisi su due e tre piani, rispettivamente per la parte a nord e per la parte a sud. Non sono presenti suddivisioni interne come tramezzature. Le scale interne di collegamento tra i piani non sono state realizzate
- notevoli dimensioni hanno le varie aperture sui quattro lati, tutte senza chiusure di alcun tipo

**AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA:**

- D.I.A. – Denuncia di Inizio Attività, presentata il 6 febbraio 2009, per “realizzazione di muri di cinta e cancellate”
- permesso di costruire n°295 del 18 dicembre 2009, con “comunicazione di inizio lavori” depositato in data 15 gennaio 2010
- richiesta di variante al permesso di costruire di cui sopra, presentata in data 16 novembre 2010. Agli atti **tale variante non risulta completata, ovvero non ne è stata rintracciata la relativa concessione**
- per maggiore esattezza si indica che esiste agli atti (**e riportata anche in allegato 14**) **una richiesta di documentazione integrativa**, datata 16 novembre 2010, alla istanza di variante di cui sopra. Con essa il settore urbanistica del comune di Viterbo chiedeva documentazione necessaria all'inizio dell'istruttoria della pratica relativa alla variante stessa. **Tale documentazione non risulta essere mai stata trasmessa, ovvero non è stata reperita nel fascicolo**
- l'esame della richiesta di variante mostra una struttura compatibile con gli indici volumetrici ed urbanistici propri della zona e del lotto stesso. Le volumetrie edificabili risultano contenute nei limiti imposti dal Piano Regolatore Generale e dal Piano Particolareggiato Esecutivo della zona.
- **in sede di sopralluogo sono state confrontate le misure esterne ed interne del fabbricato edificato con i progetti presentati e di cui sopra**
- **ne risulta che l'immobile risulta edificato in base al progetto di variante di cui sopra, pur non risultando rilasciato il relativo permesso di costruire**
- dalla documentazione esibita e dai sopralluoghi effettuati non si evidenzia la presenza di

abusi edilizi veri e propri ma piuttosto la difformità relativa al progetto originario, causata dal mancato ottenimento della variante al permesso di costruire. Essa tuttavia risulterebbe concedibile

- **sulla base di quanto sopra e con le eccezioni citate, dalla documentazione esibita e dagli elementi desunti dal sopralluogo, si può desumere una generale possibile ed auspicabile regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto**

#### CARATTERISTICHE GENERALI E TECNICHE:

L'immobile si colloca ai margini della lottizzazione produttiva "Acquarossa" ed è ben visibile. Il lotto è facilmente fruibile e raggiungibile ma l'accesso deve essere ancora realizzato, si presume mediante opere a carico del consorzio stesso. La struttura ha caratteri moderni, ben si presenta ed è ben realizzata. Essa ha circa 12 anni di età e risulta integra. Assenza totale di finiture, impianti ed opere accessorie. In generale esso assume una valenza commerciale medio-bassa

❖ si riassumono le superfici oggetto di stima:

- superficie totale del lotto: **m<sup>2</sup> 3.752**
- superficie della sagoma del fabbricato (superficie coperta): **m<sup>2</sup> 1.361,00**, circa, come da progetto di variante - novembre 2010, in luogo dei m<sup>2</sup> 1.243,00, circa, autorizzati con progetto originario/permesso di costruire originario - dicembre 2009
- misure esterne (superficie coperta): **ml 45,50 x ml 30,00, circa**, come da progetto di variante - novembre 2010 - e misurazioni effettuate sul posto, in luogo di ml 40,00 x ml 30,00, circa, autorizzati con progetto originario/permesso di costruire originario - dicembre 2009
- suddivisioni interne, come da progetto di variante - novembre 2010 - e misurazioni effettuate sul posto (superfici "al lordo dei muri"):

- piano seminterrato: **m<sup>2</sup> 780,00, circa**
- piano terra: **m<sup>2</sup> 1.360,00, circa**
- piano primo: **m<sup>2</sup> 310,00, circa**
- piano secondo: **m<sup>2</sup> 400,00, circa**
- piano terzo: **m<sup>2</sup> 210,00, circa**

a titolo esplicativo si riportano le suddivisioni interne di cui progetto originario/permesso di costruire originario - dicembre 2009 (superfici "al lordo dei muri"):

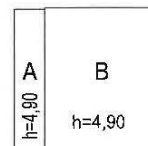
- piano seminterrato: **m<sup>2</sup> 610,00, circa**
- piano terra: **m<sup>2</sup> 1.200,00, circa**
- piano primo: **m<sup>2</sup> 1.200,00, circa**

## CALCOLO SUPERFICI UTILI CALPESTABILI REALIZZATE

## PIANO SEMINTERRATO

A ml. 5,50 x 28,79 = mq. 158,35 - 1,08 = mq. 157,27 (tettoia)

B ml. 20,25 x 29,39 = mq. 595,15 - 5,44 = mq. 589,71

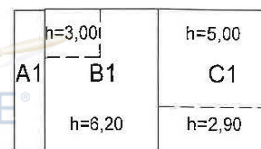


## PIANO TERRA

A1 ml. 5,50 x 29,39 = mq. 161,64 (terrazzo praticabile)

B1 ml. 19,45 x 29,39 = mq. 571,64 - 2,52 = mq. 569,12

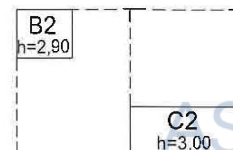
C1 ml. 19,94 x 29,39 = mq. 586,04 - 6,56 = mq. 579,48



## PIANO PRIMO

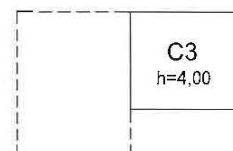
B2 ml. 10,32 x 10,20 = mq. 105,26 - 1,08 = mq. 104,18

C2 ml. 19,94 x 10,20 = mq. 203,39 - 3,28 = mq. 200,11



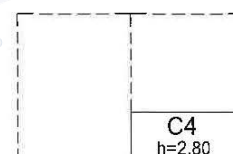
## PIANO SECONDO

C3 ml. 19,94 x 19,90 = mq. 396,81 - 4,28 = mq. 392,53



## PIANO TERZO

C2 ml. 19,94 x 10,20 = mq. 203,39 - 2,64 = mq. 200,75



## RIEPILOGO:

SUPERFICIE TETTOIA PIANO SEMINTERRATO: mq. 157,27

SUPERFICIE TERRAZZO PIANO TERRA: mq. 161,64

SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE COPERTA: mq. 2.635,88

❖ altezza della struttura (altezza "in gronda"):

- **ml 9,30, circa, fuori terra**, oltre alla parte interrata di altezza pari a ml 5,20, circa, come da progetto di variante - novembre 2010 e misurazioni effettuate sul posto. Ciò in luogo di ml 8,00, circa, fuori terra, oltre alla parte interrata di altezza pari a ml 3,00, circa, previsti sul progetto originario/permesso di costruire originario - dicembre 2009

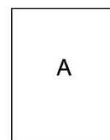
❖ la volumetria risulta la seguente:

- pari a circa **9.320,00 m<sup>3</sup> fuori terra**, oltre alla parte interrata di volume pari a circa 3.251,00 m<sup>3</sup>, come da progetto di variante – novembre 2010 e misurazioni effettuate sul posto. Ciò in luogo dei 9.948,00 m<sup>3</sup> fuori terra, oltre alla parte interrata di volume pari a 1.836,00 m<sup>3</sup>, di cui al progetto originario/permesso di costruire originario - dicembre 2009

**CALCOLI VOLUMETRICI PROGETTO ORIGINARIO**

PIANO SEMINTERRATO

A ml. 20,40 x 29,99 = mq. 611,796 x 3,00 = mc. 1.835,388

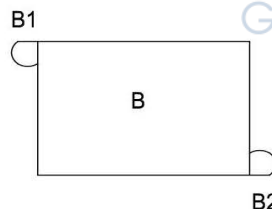


PIANI FUORI TERRA

B ml. 39,99 x 30,09 = mq. 1.203,299 x 8,00 = mc. 9.626,392

B1 mq. 20,126 x 8,00 = mc. 161,008

B2 mq. 20,126 x 8,00 = mc. 161,008



TOTALE mq. 1.243,551 mc. 9.948,408

**SUPERFICIE TOTALE COPERTA (B+B1+B2):**

**mq. 1.243,551**

**VOLUME TOTALE DA EDIFICARE (B+B1+B2):**

**mc. 9.948,408**



CALCOLI VOLUMETRICI PROGETTO DI VARIANTE			
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
A	ml. 5,50 x 29,39 =	mq. 161,645	(tettoia)
B	ml. 20,85 x 29,99 =	mq. 625,292 x 5,20 =	mc. 3.251,516
<b>TOTALE</b>		mq. 786,937	
<b>PIANI FUORI TERRA</b>			
B1	ml. 19,75 x 29,99 =	mq. 592,303 x 6,20 =	mc. 3.672,276
C1	ml. 20,25 x 29,99 =	mq. 607,298 x 9,30 =	mc. 5.647,867
<b>TOTALE</b>		mq. 1.199,601	mc. 9.320,143
A1	ml. 5,50 x 29,39 =	mq. 161,640	(terrazzo praticabile)
<b>SUPERFICIE TOTALE COPERTA (A+B1+C1):</b>			
mq. 161,645 + 592,303 + 607,298 = mq. 1.361,246			
<b>VERIFICA SUPERFICIE TOTALE COPERTA:</b>			
mq. 1.361,246 < mq. 1.500,80			
<b>ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO (B+C1):</b>			
ml. (5,20 + 9,30) = ml. 14,50			
<b>VERIFICA ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO:</b>			
ml. 14,50 < ml. 15,00			
<b>VOLUME TOTALE EDIFICATO FUORI TERRA (B1+C1):</b>			
mc. 9.320,143			
<b>VOLUME TOTALE EDIFICATO ENTRO TERRA (B):</b>			
mc. 3.251,516			

- ❖ ne risulta una struttura di tipo moderno che può essere utilizzata per scopi produttivi di qualsiasi tipo, ma solo dopo notevoli ed onerosi lavori di finitura ed operazioni di regolarizzazione urbanistica
- ❖ anno di realizzazione del complesso: 2010 - 2011
- ❖ strutture portanti: fondazioni in cemento armato, strutture verticali e orizzontali in cemento armato vibrocompresso, prefabbricato
- ❖ volta di copertura in cemento armato vibrocompresso prefabbricato
- ❖ copertura in tegoli in cemento armato vibrocompresso prefabbricato
- ❖ tamponature in pannelli in cemento armato vibrocompresso prefabbricato e coibentanti
- ❖ tramezzature e divisioni interne: non realizzate
- ❖ scale di collegamento: non realizzate
- ❖ pavimenti: non realizzati
- ❖ rivestimenti interni: non realizzati
- ❖ rivestimenti esterni: come da pannellature in opera
- ❖ controsoffittature: assenti
- ❖ infissi interni: assenti
- ❖ infissi esterni: di tipo industriale - moderno, assenti sul lato sud e sulle aperture a porta. Presenti solo le finestrate
- ❖ apparecchiature sanitarie e servizi igienici: assenti
- ❖ impianti:
  - a) impianto elettrico assente
  - b) impianto di riscaldamento assente
  - c) impianto idrico assente
  - d) impianto antincendio assente
  - e) impianto fognario, presente e presumibilmente non collegato alla rete consortile

Quesito n°8:

***“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:***

***a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;***

***b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;***

***c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”***

si indica:

- la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale del bene, individuandone gli estremi catastali già assunti dalla porzione immobiliare al catasto terreni ed al catasto fabbricati
- per quanto sopra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento rappresentano la storia catastale del compendio pignorato

Quesito n°9:

***“Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui 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***

si indica:

- la descrizione dell’immobile contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondere alla storia catastale dei beni pignorati, comunque riferibile alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti
- catasto terreni: la planimetria catastale dei terreni risulta sostanzialmente corrispondere allo stato attuale dei luoghi
- catasto fabbricati: la planimetria catastale del fabbricato - scheda catastale - non è mai stata presentata al catasto, come già detto
- si aggiunge a quanto sopra l’evidente difformità rispetto al progetto originario/permesso di costruire originario – anno 2009 –. La realizzazione dell’immobile ha seguito il progetto di variante presentato – novembre 2010 – di cui non risulta rilasciato il “nulla osta”
- l’autorizzazione edilizia per la variante deve essere ritirata, ovvero approvata e ritirata con modalità che saranno meglio definite nelle sedi opportune
- il manufatto pignorato non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate

Quesito n°10:

***“Segnali se l’identificativo catastale eventualmente includa (infra) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali***

si indica:

- l’identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non oggetto di pignoramento, descrivendo lo stesso pienamente la porzione staggita

Quesito n°11:

***“Precisi anche, nel caso in cui l’immobile staggito derivi da un’unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento***

si indica:

- l’immobile staggito, come sopra rappresentato, costituisce un’unità immobiliare del tutto autonoma ed indipendente
- alla situazione attuale, corrispondente alla consistenza del bene oggetto di pignoramento, si è arrivati anche in forza dei frazionamenti effettuati al catasto terreni delle originarie particelle 567 – 568 – 569 – 570 – 583 – 591 costituenti il lotto n°66 della lottizzazione “Acquarossa”. Il tutto ha generato le attuali particelle 905 – 1007 – 1008 – 1009 – 1010 – 1015 – 1016, oggetto di pignoramento

Quesito n°12:

***“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi*”**

si indica:

al catasto fabbricati il capannone edificato non risulta accatastato – esiste solo il “tipo mappale”

- non sono state eseguite dal sottoscritto variazioni per l’aggiornamento della planimetria catastale, poiché sono state riscontrate modifiche edilizie che comportano il rilascio del permesso di costruire in variante
- in merito all’accatastamento si lascia quindi al giudice esecutore la decisione di procedere o meno

Quesito n°13:

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

si indica:

- l’immobile pignorato è costituito da una unità a destinazione produttiva indipendente da cielo a terra, comprensiva di accessori e pertinenze esterne costituenti nell’intero un insieme unico ed indivisibile
- come da Certificato di Destinazione Urbanistica ottenuto in data 30 gennaio 2024 ed allegato alla presente ([allegato 11](#)), l’intera area oggetto di pignoramento è inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito da “Piano Regolatore Generale” e nel “P.P.E.-piano particolareggiato esecutivo” - della zona industriale “Acquarossa”
- si riporta quindi quanto segue:
  - zona detta D1 – insediamenti industriali ed artigianali
  - lotto minimo pari a m<sup>2</sup> **2.000** m<sup>2</sup>
  - indice fondiario di sfruttamento pari a m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> **dato non rintracciato**
  - rapporto di copertura pari al **40% della superficie del lotto**
  - altezza massima pari a **ml 15,00**
  - distanze dai confini pari a **maggiori o uguali all’altezza dei fabbricati e, comunque, non inferiori a ml 8,00**
  - distanza dalle strade pari a ml **dato non rintracciato**
- il CDU riporta anche l’attestazione di **inesistenza di “Usi Civici”** sulla superficie in oggetto

Quesito n°14:

***“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli articoli 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28***

si indica:

- sono allegati gli estratti dai titoli edilizi dell’immobile esistente (allegato 14). La documentazione completa è in possesso al sottoscritto ed è a disposizione. Di seguito se ne riportano gli estremi

#### AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA’ EDILIZIA:

- D.I.A. – Denuncia di Inizio Attività, presentata il 6 febbraio 2009, per “realizzazione di muri di cinta e cancellate”
  - permesso di costruire n°295 del 18 dicembre 2009, con “comunicazione di inizio lavori” depositato in data 15 gennaio 2010
  - richiesta di variante al permesso di costruire di cui sopra, presentata in data 16 novembre 2010. Agli atti **tale variante non risulta completata, ovvero non ne è stata rintracciata la relativa concessione**
  - per maggiore esattezza si indica che esiste agli atti (**e riportata anche in allegato 14**) **una richiesta di documentazione integrativa** alla istanza di cui sopra, con data 16 novembre 2010. Con essa il settore urbanistica del comune di Viterbo chiedeva documentazione necessaria all’inizio dell’istruttoria della pratica relativa alla variante stessa. **Tale documentazione non risulta essere mai stata trasmessa, ovvero non è stata reperita nel fascicolo**
  - l’esame della richiesta di variante mostra una struttura compatibile con gli indici volumetrici ed urbanistici propri della zona e del lotto stesso. Le volumetrie edificabili risultano contenute nei limiti imposti dal Piano Regolatore Generale e dal Piano Particolareggiato Esecutivo della zona.
  - **in sede di sopralluogo sono state confrontate le misure esterne ed interne del fabbricato edificato con i progetti presentati e di cui sopra**
  - **ne risulta che l’immobile risulta edificato in base al progetto di variante di cui sopra, pur non risultandone rilasciato il relativo permesso di costruire**
  - dalla documentazione esibita e dai sopralluoghi effettuati non si evidenzia la presenza di abusi edilizi veri e propri ma la difformità relativa al progetto originario, causata dal mancato ottenimento della variante al permesso di costruire. Essa tuttavia risulterebbe congedabile con modalità da stabilire nelle sedi comunali specifiche
  - **sulla base di quanto sopra e con le eccezioni citate, dalla documentazione esibita e dagli elementi desunti dal sopralluogo, si può desumere una generale possibile ed auspicabile regolarità urbanistica ed edilizia dell’immobile in oggetto**
- l’immobile pignorato, ovviamente, non risulta dotato di “agibilità”, sia sottoforma di dichiarazione del tecnico o sottoforma di certificato emesso dal comune competente

Quesito n°15:

***“verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi - ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40 comma 6°, della legge 28 febbraio 1985, n°47, ovvero dall’articolo 46, comma 5° del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria***

si indica:

- dalle indagini espletate presso gli archivi degli uffici comunali, sull’immobile in oggetto di pignoramento non risultano essere state mai avanzate istanze di sanatoria edilizia

Quesito n°16:

***“verifichi se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli***

si indica:

- la porzione immobiliare oggetto di pignoramento non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico.
- come da Certificato di Destinazione Urbanistica ottenuto in data 30 gennaio 2024 ed allegato ([allegato 11](#)) l’intera superficie NON è gravata da alcun vicolo o gravame di uso civico
- il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà per l’intero

Quesito n°17:

***“indichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato***

si indica:

- il bene pignorato è costituito da una unità immobiliare indipendente, ovvero da un capannone produttivo con relativa area di pertinenza. Non ricorre pertanto la fattispecie di una gestione condominiale
- non sono quindi riscontrabili spese fisse di gestione e/o manutenzione. Non sono riscontrabili spese straordinarie condominiali deliberate o non pagate
- non emergono, infine, eventuali procedimenti giudiziari in merito a quanto sopra, relativi al bene pignorato



Quesito n°18:

***“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del giudice dell’esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio tecnico Erariale***

si indica:

- il cespite in oggetto di pignoramento è costituito da un’unica unità immobiliare con accessori e pertinenze direttamente connessi, pertanto la vendita può essere effettuata soltanto in unico lotto
- lotto unico, ovvero diritti di piena proprietà per l’intera quota su porzione immobiliare a destinazione produttiva così individuata:

- **COMUNE DI VITERBO – località “Zona produttiva Acquarossa”**
- **catasto terreni:**

N°	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie catastale	R.D.	R.A.
	79	905		ente urbano		0.34.54		
	79	1007		seminativo	3	0.00.77	0,52	0,18
	79	1008		seminativo	3	0.00.05	0,03	0,01
	79	1009		incolto produttivo	unica	0.01.59	0,04	0,01
	79	1010		incolto produttivo	unica	0.00.36	0,01	0,01
	79	1015		seminativo	3	0.00.12	0,08	0,03
	79	1016		seminativo	3	0.00.09	0,06	0,02
<b>Totale</b>						<b>0.37.52</b>		

Dati di intestazione al catasto terreni:

n°	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
2-3- 4-5- 6-7	nato a		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**catasto fabbricati:** “NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA” – ovvero il capannone non è accatastato – esiste solo il tipo mappale

N°	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
		79	905					

Quesito n°19:

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

si indica:

- il bene in oggetto non è pignorato “pro quota” ma per l’intera e piena proprietà
- esso non è divisibile in natura
- con riferimento a codesta effettiva condizione si è proceduto alla stima dell’intero

Quesito n°20:

***“accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell’articolo 12 del D.L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in Legge 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 se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’articolo 577 c.p.c, dall’articolo 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, n°1078***

si indica:

- il bene in oggetto è libero da qualsiasi tipo di occupazione
- non risultano contratti di affitto in atto

Quesito n°21:

*“ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore e, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa ”*

si indica:

- il bene pignorato non risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative personali e del proprio nucleo familiare
- trattandosi di un capannone produttivo non terminato, ma solo “al grezzo”, non è logico determinarne un valore locativo
- in generale, comunque, il valore locativo di un bene simile, ma finito ed agibile, può essere determinato, in accordo ai prezzi di mercato corrente e tenendo conto delle condizioni di manutenzione, pari ad 0,80 €/m<sup>2</sup> mensili
- se ne trae, con una superficie commerciale determinata pari a circa 2.635,00 m<sup>2</sup>, il seguente valore locativo:

$$2.635,00 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ €/m}^2 = 2.104,00 \text{ € mensili}$$

ovvero:

$$2.104,00 \text{ € mensili} \times 12 \text{ mesi} = 25.248,00 \text{ € annui}$$

- si ripete quanto sopra, ovvero che tale valore viene espresso **solo a titolo generale ed informativo, non essendo praticamente applicabile al bene in oggetto**

Quesito n°22:

*“ove il bene 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 procedure 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 nuda proprietà) ”*

si indica:

- il bene pignorato non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

Quesito n°23:

***“indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;***

***accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);***

***rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”***

si indica:

- non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità del bene in oggetto
- non esistono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene in oggetto
- non esistono diritti demaniali o di usi civici sul bene in oggetto
- la porzione di area su cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione è gravata esclusivamente da vincoli di carattere urbanistico, come precedentemente riportato

Quesito n°24:

*“determini il valore dell’immobile;*

*nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e la 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”*

si indica:

- per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobiliare in oggetto si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici lorde complessive. Tale parametro è usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della presente stima
- la determinazione del probabile valore di mercato è desunta con riferimento ai prezzi correnti nello stesso comprensorio, tenendo conto delle condizioni manutentive e di porzione dell’immobile
- il probabile prezzo unitario medio di mercato dell’immobile oggetto di stima è stato appunto ricavato ponderatamente dalla consultazione dei dati offerti nelle libere contrattazioni di immobili simili rinvenute presso la Camera di Commercio – CCIA di Viterbo ed il Borsino Immobiliare. Tali valori sono stati confrontati con le quotazioni OMI della banca dati dell’Agenzia delle Entrate
- in analogia ai prezzi di mercato correnti, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche del bene in oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare il probabile valore medio unitario di mercato pari a **230,00 €/m<sup>2</sup>**
- il valore di cui sopra viene quindi **rimodulato e ridotto** in considerazione del fatto che le superfici dei piani terra, primo, secondo e terzo sono contenute in un’unica struttura “fuori terra” e variamente disposte all’interno dello stesso volume. Si applica quindi una diminuzione del 25% al valore di **230,00 €/m<sup>2</sup>** e si ottiene
$$230,00 \text{ €/m}^2 \times 75\% = 172,00 \text{ €/m}^2$$
- i valori di cui sopra sono riferiti ad immobili finiti e funzionali o, almeno, quasi utilizzabili. Il nostro immobile risulta invece **edificato solo nella struttura**, ovvero manca ogni sorta di finiture. Per tale motivo si assume per esso un valore unitario **pari al 35% del prezzo di mercato, sopra indicato**
- secondo la considerazione di cui sopra si calcola:

$$172,00 \text{ €/m}^2 \times 35\% = 60,00 \text{ €/m}^2$$

- la superficie lorda commerciale, detta anche superficie commerciale vendibile, con gli opportuni **ragguagli** in relazione alle condizioni di utilizzo e di piano, è così desumibile:

➤ locali al piano seminterrato	m <sup>2</sup>	589,00 x 0,80	=	471,00 m <sup>2</sup>
➤ locali al piano terreno	m <sup>2</sup>	1.148,00 x 1,00	=	1.148,00 m <sup>2</sup>
➤ locali al piano primo	m <sup>2</sup>	304,00 x 1,00	=	304,00 m <sup>2</sup>
➤ locali al piano secondo	m <sup>2</sup>	392,00 x 1,00	=	392,00 m <sup>2</sup>
➤ locali al piano terzo	m <sup>2</sup>	200,00 x 1,00	=	200,00 m <sup>2</sup>
➤ area esterna	m <sup>2</sup>	2.390,00 x 0,05	=	120,00 m <sup>2</sup>
➤ <b>superficie complessiva ragguagliata</b>			=	<b>2.640,00 m<sup>2</sup></b>

- ne risulta quindi la superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie utile calpestabile, delle tramezzature interne e delle corrispondenti porzioni di muratura perimetrale, corte inclusa, pari a **2.640,00 m<sup>2</sup>** circa

- l'immobile è dotato di accessori esterni e pertinenze dirette computate nella superficie lorda determinata

- il valore complessivo al comune commercio del lotto unico risulta come segue:

➤  $m^2 2.640,000 \times 60,00 \text{ €/m}^2 = 158.400,00 \text{ €}$

- il valore **viene decurtato** per i seguenti caratteri:

- ❖ ottenimento delle autorizzazioni edilizie necessarie (permesso di costruire in variante e, presumibilmente, in sanatoria), incluso il pagamento di ulteriori oneri concessori: **Euro 28.000,00**, così calcolabili e con una certa approssimazione:

📄 onorari tecnici per redazione degli allegati richiesti con lettera del 16 novembre 2010 (relazione, planimetria, disegni architettonici, indicazioni sulla destinazione d'uso e delle superfici utili, verifiche urbanistiche, progetto parcheggi, adeguamento alla Legge Regionale 8/2008 sull'architettura sostenibile): Euro 5.500,00

📄 integrazione per oneri concessori: Euro 3.600,00

📄 onorari tecnici per "pratica di concessione in sanatoria": Euro 2.500,00

📄 tasse e penali per "concessione in sanatoria": Euro 2.400,00

📄 pratica sismica (ex Genio Civile) in sanatoria: Euro 4.800,00

📄 onorari tecnici e spese per nuova pratica di "parere preventivo antincendio": 2.500,00

📄 onorari tecnici e spese per nuova pratica "nulla osta igienico-sanitario": 800,00

📄 varie ed impreviste: Euro 5.900,00

- ❖ ripulitura e bonifica degli interni, invasi da detriti, immondizie e rifiuti edilizi, valutato "a corpo": Euro 8.000,00

- il valore viene infine decurtato ed arrotondato per correzioni di stima e, pertanto, ne risulta il seguente valore venale del lotto unico:

➤ **122.500,00 €**

- ne risulta il seguente "prezzo a base d'asta":

➤ **122.500,00 €**

Quesito n°25:

***“indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:***

***25.1 i 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***

***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***

si indica:

- la crisi economica degli ultimi anni ha particolarmente interessato il settore immobiliare che ha pesantemente pagato il calo della domanda, tanto da rendere svantaggiosa e alquanto difficile la commercializzazione di beni simili a quello in oggetto
- da anni si assiste ad un forte decremento delle compravendite e, di conseguenza, dei relativi valori immobiliari in genere. Tale congiuntura, nonostante vi sia un cauto aumento di compravendite negli ultimi tempi, risulta determinante nella contrazione dei valori immobiliari, anche a causa della contrattazione perennemente prolungata e della perdurante incertezza del mercato
- la valutazione sintetica comparativa a “libero mercato” costituisce la metodologia corrente nelle valutazioni di beni immobili in genere
- tale metodologia è stata applicata nella valutazione del bene oggetto della presente stima che ha per oggetto un immobile a destinazione produttiva, in medio-scarso stato di manutenzione ed in corso di costruzione. Il valore unitario medio di mercato dei beni, elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato ricavato dai prezzi di mercato praticati per beni con caratteristiche similari correnti nello stesso territorio e comprensorio. Su di esso sono stati fatti gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione
- nel nostro caso particolare ci troviamo di fronte alla avvenuta edificazione della sola struttura, ovvero alla assenza di ogni tipo di finitura. Ingenti opere devono essere effettuate per rendere l'immobile utilizzabile
- si è considerato quindi nei conteggi il valore della **sola struttura esistente** che, comunemente, rappresenta il 30 – 40% del valore di un immobile finito o, almeno, adatto ad essere utilizzato

- si è proceduto quindi ad effettuare le indagini di mercato ricorrendo alle seguenti fonti per valori in comune di Viterbo e simili:
  - Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo-Rieti:
    - per il primo semestre 2023 - valori di contrattazione per locali destinati ad attività industriali-artigianali, riferiti alla superficie utile interna, compresi tra 250,00 e 300,00 €/m<sup>2</sup>
  - Borsino Immobiliare che rileva nelle libere contrattazioni le seguenti tipologie:
    - laboratori - valori di mercato compresi tra 237,00 e 491,00 €/m<sup>2</sup>
    - capannoni produttivi - valori di mercato compresi tra 214,00 e 491,00 €/m<sup>2</sup>
  - Osservatorio Immobiliare – OMI – della banca dati dell’Agenzia delle Entrate:
    - per il primo semestre 2023 - capannoni produttivi in normale stato conservativo, riferiti alla zona extraurbana, valori di mercato pari a 300,00 – 450,00 €/m<sup>2</sup>, in relazione alla superficie “lorda” dei beni
- la determinazione del prezzo unitario di stima è stata effettuata con il conforto dei valori sopra espressi, mediante una certa ponderazione degli stessi e convergendo verso i limiti inferiori. Se ne trae un valore mediato pari a circa **230,00 Euro al metro quadrato**
- sul valore di partenza di cui sopra si è ritenuto applicare una **diminuzione del 25%** dovuta al fatto che le superfici esaminate sono disposte su più piani ed all’interno dello stesso volume, ovvero strettamente funzionali le une alle altre e tra esse non scindibili
- sul valore di cui sopra si calcola infine il **35% per lo stato in cui si trova, ovvero essendo “in corso di costruzione”**, ovvero in assenza di ogni tipo di finitura, e se ne ottiene il valore pari a circa **60,00 euro al metro quadrato**, utilizzato nei calcoli di cui al quesito precedente, n°24
- si specifica infine che non si riscontrano dati di vendite di beni simili in zona e, quindi, non sono reperibili quotazioni che si basino su “vendite forzate” in zona, oppure su “atti pubblici di compravendita di beni analoghi, oppure su indicazioni provenienti da “agenzie immobiliari operanti in zona”
- in merito al metodo di stima si indica anche che un analogo risultato può essere raggiunto mediante la ricerca del “valore di trasformazione” per il bene in oggetto, essendo presente solo la struttura dell’immobile produttivo ed assenti tutte le opere complementari. Tale metodologia, ugualmente valida, porterebbe alla stima del valore attuale del bene considerando il valore del bene finito, sottraendo ad esso tutti i costi di completamento ed attualizzando il risultato mediante un quoziente che tenga conto anche del tempo necessario alla trasformazione. Nella presente si è però scelto di operare direttamente mediante il valore commerciale unitario decurtato, secondo quanto dettagliato nel presente paragrafo



Quesito n°26:

***“indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell’ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell’immobile:***

si indica:

- l’unità oggetto di pignoramento costituisce attualmente una proposta immobiliare di non facile collocazione commerciale, soprattutto in virtù della elevata presenza sul mercato di offerte per immobili simili
- l’immobile trova la sua agevole destinazione per un’attività imprenditoriale, con specifiche esigenze produttive. Il mercato immobiliare è attualmente caratterizzato da una maggiore propensione all’acquisto di immobili di piccolo o medio taglio prevalentemente a destinazione residenziale
- caratteristica importante è costituita dallo stato di manutenzione che è da considerare medio-buono per la struttura esistente
- caratteristica fondamentale è la totale assenza di finiture interne ed esterne. Tutto ciò, oltre alle spese necessarie a rendere l’immobile adeguato alle attuali e moderne esigenze lavorative, rende oltremodo oneroso ogni tipo di intervento su di esso

Quesito n°27:

***“segnali, in caso di contratto di locazione, l’eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 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”***

si indica:

- l’unità oggetto di pignoramento non è interessata da contratti di affitto

### **Riepilogo della stima**

- ne risulta il seguente valore venale del lotto unico:

➤ **122.500,00 €**

- ne risulta il seguente “prezzo a base d’asta”:

➤ **122.500,00 €**

Il sottoscritto considera la presente definitiva, esaustiva ed a compimento dell’incarico affidato.

Tanto si doveva in merito.

Acquapendente, 27 marzo 2024

Il consulente tecnico d’ufficio:  
Dott.Agr.Vittorio Burchielli



## Allegati:

- copia incarico (allegato 1)
- visure catastali aggiornate, al catasto terreni ed al catasto fabbricati (allegato 2)
- verbale di sopralluogo congiunto, 8 settembre 2023 (allegato 3)
- verbale di sopralluogo congiunto, giovedì 22 febbraio 2024 (allegato 4)
- certificazione notarile (allegato 5)
- visure catastali storiche, al catasto terreni ed al catasto fabbricati (allegato 6)
- copia atto notaio Simoni Mario, n°10347 del 10 settembre 1971 (allegato 7)
- copia atto notaio Fortini Fabrizio, n°39484 del 11 giugno 2008 (allegato 8)
- estratto di mappa (allegato 9)
- estratto di mappa ingrandito (allegato 10)
- certificato di destinazione urbanistica (allegato 11)
- certificati di stato civile (allegato 12)
- certificato di residenza (allegato 13)
- estratti dai titoli edilizi (allegato 14)
- documentazione fotografica (allegato 15)

Acquapendente, 27 marzo 2024

Il consulente tecnico d'ufficio:

Dott.Agr.Vittorio Burchielli



## Altri allegati:

- quadro sinottico (allegato 16)
- perizia di stima in "versione privacy" (allegato 17)
- documentazione fotografica in "versione privacy" (allegato 18)
- bozza onorari e spese (allegato 19)
- notifiche alle parti (allegato 20)

Acquapendente, 27 marzo 2024

Il consulente tecnico d'ufficio:

Dott.Agr.Vittorio Burchielli

