
Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Fallimentare

G.D. dott. Federico Bonato

*

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2025 R.F.

- OMISSIS -

Curatore della Procedura Dott. Riccardo Ferrazzani

**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ex art. 195 C.C.I.I.

* * *

Il sottoscritto Geom. Tommaso Vigarelli, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 786, con studio tecnico in Canino (VT) in Via Udine n.3, premesso: che a seguito dell'incarico affidato in data 15.07.2025 dal Curatore, Dott. Riccardo Ferrazzani, dopo aver provveduto al conseguente giuramento, venivano affidati al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) *acquisisca la documentazione ipo-catastale (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative **agli immobili appresi alla massa della liquidazione giudiziale** effettuate nei venti anni anteriori alla **trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale**, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*
- 2) *effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile appreso alla massa fallimentare;*
- 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 sentenza dichiarativa di fallimento (atto da acquisire) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni appresi alla liquidazione giudiziale intervenuti tra la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la trascrizione della stessa, 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);*

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

- 5) *acquisisca, 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 del registro delle imprese ed acquisisca, ove non depositati, la visura camerale;*
- 7) **descriva, previo necessario accesso, l'immobile e gli impianti 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.);*
- 8) **accerti** *la conformità tra la descrizione attuale del cespite (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella storica dello stesso rappresentando la storia catastale del compendio appreso alla massa dell'attivo;*
- 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 parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque di terzi, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà della fallita, 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) **10) segnali** *se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque di terzi (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 appreso alla massa dell'attivo, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 11) **precisi** *anche, nel caso in cui l'immobile 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 alla società e vincolata con la sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale;*
- 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;*

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

- 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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
- 15) **dica** se è possibile vendere i beni appresi alla massa in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) 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;
- 16) **dica**, se l'immobile è appreso alla massa solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 17) **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 **della sentenza di liquidazione giudiziale**; 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 fallimentare (registrati con data antecedente alla **trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale**) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 18) ove il bene non sia occupato dall'imprenditore insolvente per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene appreso alla massa**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dall'imprenditore insolvente e, nel caso in cui sia occupato dall'imprenditore insolvente, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 19) **indichi** l'esistenza sui beni appresi alla liquidazione giudiziale di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

*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;*

- 20) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:
21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito *astegiudiziarie.it*; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale;
- 21) **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;
- 22) **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;**
- 23) **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 al curatore fallimentare al fine di consentire di effettuare osservazioni al suo elaborato;
- 24) **trasmetta** il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati in formato digitale al curatore che provvederà al deposito nel fascicolo telematico. La perizia dovrà essere firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati;
- 25) **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 della società 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'imprenditore insolvente** ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 26) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio appreso al fallimento estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

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);

- 27) **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;
- 28) **alleggi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. documentazione ipo-catastale del ventennio anteriore alla sentenza dichiarativa di fallimento (trascrizioni + iscrizioni) f. copia dell'atto di provenienza
 - g. quadro sinottico triplice copia
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- che, il sottoscritto C.T.U. appena affidato l'incarico ed espletate le formalità di rito, provvedeva ad acquisire tutta la documentazione in atti, compreso quella depositata in Tribunale nella procedura EI n. 15_2024 RG e quella necessaria al fine di avere tutte le informazioni del caso;
- che, solo in data 29.01.2026, si è riuscito ad effettuare il primo accesso, unitamente al Curatore dott. Riccardo Ferrazzani, presso gli immobili oggetto di stima; pertanto prendeva visione della natura e consistenza degli immobili oggetto di stima, siti in Comune di Bolsena (VT), in via Guglielmo Marconi n. 158, 160 e 162, effettuando un accurato rilievo fotografico (*all. 5*), nonché un rilievo celeri metrico (*all. 6*), accertando fatti e situazioni, rilevando tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le operazioni si concludevano 12:40 con la stesura del relativo verbale (*all. 1*);
- che, dalle risultanze scaturite nel suddetto accesso, dall'esame della documentazione ipocatastale ricostruita dallo scrivente e rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - competente Conservatoria dei RR. II. di Viterbo nonché da quanto attestato dai registri catastali e rilevato dai fogli di mappa

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)
catastali dell’Agenzia del Territorio di Viterbo, negli accertamenti compiuti presso l’archivio del Tribunale di Viterbo, gli Uffici del Comune di Bolsena (VT) e presso l’Ufficio del Registro di Viterbo, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue.

RELAZIONE TECNICA

Identificazione preliminare degli immobili acquisiti alla Liquidazione Giudiziale

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza trattasi di due immobili urbani ricadenti nel centro urbano del Comune di Bolsena (VT) e nello specifico di una abitazione articolata in un piano terra e primo con accesso da via Guglielmo Marconi dal civico 162 e classificata al C.F. categoria A/4, vani 5,00, rendita € 296,96, nel foglio 18 particella 46 sub. 2, e un adiacente locale deposito derrate sito al piano interrato con accesso da Via Guglielmo Marconi dal civico 158 e classificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 18, particella 46, sub. 3, categoria B/8, redita € 86,76, *(all.ti 3 e 4)*.

Risposta al quesito 1):

“acquisisca la documentazione ipo-catastale (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili appresi alla massa della liquidazione giudiziale effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);”

Come da incarico lo scrivente CTU ha proceduto ad effettuare i necessari accessi presso l’Agenzia delle Entrate nei preposti uffici del Tribunale di Viterbo, della Conservatoria dei RR. II. di Viterbo e presso l’Ufficio del Territorio di Viterbo, ed effettuata la dovuta ricostruzione storica, ha provveduto prima a ricavare e visionare poi a reperire e ordinare i necessari certificati per la completa documentazione ipocatastale che copre i venti anni antecedenti la data del 31.03.2025 di trascrizione della sentenza di apertura Liquidazione Giudiziale *(all.ti 2, 3, 4, 6 e 7)*.

Risposta al quesito 2):

“effettui visure aggiornate presso l’Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell’immobile appreso alla massa della Liquidazione Giudiziale”

Lo scrivente ha proceduto fin da subito a suddividere in due lotti i beni oggetto di stima ed ad effettuare le visure catastali aggiornate *(all.ti 2, 3 e 4)* ed ha accertato

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)
che gli attuali dati identificativi catastali del compendio immobiliare appreso alla
massa della Liquidazione Giudiziale ricade nel Comune di Bolsena (VT) ed al
Catasto fabbricati del medesimo Comune è classificato: **Lotto n. 1** : Foglio 18,
particella 46, sub. 2, categoria A/4, classe 2[^], consistenza vani 5, superficie
catastale Totale mq 121, Totale escluse aree scoperte mq 121, rendita € 296,9,
Via Guglielmo Marconi n. 160-162 piano T-

1 (*all. 3*);

Lotto n. 2 : Foglio 18, particella 46, sub. 3, categoria B/8, classe U, consistenza
mq. 40, superficie catastale Totale mq. 18, rendita € 86,76, Via Guglielmo
Marconi n. 158 piano S1(*all. 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
sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale (atto da acquisire) ed **indichi**
tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni appresi alla liquidazione giudiziale
interventuti tra la trascrizione della sentenza dichiarativa di liquidazione
giudiziale e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che
precede la trascrizione della stessa, 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 del Territorio di
Viterbo, l’Ufficio di Pubblicità Immobiliari, previo accesso e ricerca dei titoli
originali, si è provveduto poi alla ricostruzione nonché alla verifica di tutti gli
atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la
trascrizione della Liquidazione Giudiziale stessa e, a ritroso, fino al primo titolo
di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica della Liquidazione
Giudiziale, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via
eseguite.

Pertanto il CTU è in grado di riferire quanto segue:

- **in data 11.09.1989** con atto di Vendita, notaio Luigi Orzi Repertorio 34493-
Racc. n. 9034 t rascritto in data 19/09/1989 - Registro Particolare 8484
Registro Generale 11322, i Sig.ri: - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il -
OMISSIS - - OMISSIS -, - OMISSIS - nata il - OMISSIS - a - OMISSIS - -
OMISSIS -, hanno acquistato, in regime di comunione legale dei beni dalla
Sig.ra - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - di

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

- OMISSIS - gli immobili ricadenti in Comune di Bolsena (VT) classificati al C.F. Foglio 18 particella 46 sub 1 (grotta) - 2 (abitazione) (*all. 8*);
- **in data 08.04.2013** si apriva la successione della Sig.ra - OMISSIS - nata il - OMISSIS - a - OMISSIS - - OMISSIS -, registrata all'Ufficio del Registro di Viterbo al n. 1517 vol. 9990, con cui la quota di
- ½ indiviso dei beni oggetto di stima ed all'epoca classificati al C.F. del Comune di Bolsena nel foglio 18 con la part.lla 46 sub. 1 e sub. 2, andava per la rispettiva quota di diritto di legittima assegnata ai seguenti signori: - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - Proprieta' 1/18, - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - Proprieta' 1/36, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - Proprieta' 1/36, - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - Proprietà 5/6, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - proprietà 1/18. Dalle verifiche effettuate, la stessa non risulta trascritta alla Conservatoria dei RR II di Viterbo (*all. 9*), ma risulta trascritta la di seguito riportata formalità di accettazione tacita di eredità;
- **in data 27.04.2022** con atto per causa di morte e accettazione tacita di eredità a rogito notaio Silvio Dottori repertorio 284/216 del 27/04/2022, trascritto in data 29/04/2022 - Registro Particolare 5611 Registro Generale 7030 A favore di: - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - OMISSIS - Proprieta' 1/18, - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - OMISSIS - Proprieta' 1/36, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - - OMISSIS - Proprieta' 1/36, - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - OMISSIS - Proprietà 5/6, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - - OMISSIS - Proprietà 1/18 Contro: - OMISSIS - nata il - OMISSIS - a - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - - OMISSIS - Foglio 18 particella 46 sub 3 (grotta)
- 2 (abitazione) (*all. 10*);
- **in data 27.04.2022** con atto di compravendita notaio Silvio Dottori repertorio 284/216 del 27/04/2022 e trascritto in data 29/04/2022 - Registro Particolare 5612 Registro Generale 7031 la sig.ra - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - - OMISSIS - acquistava dai signori - OMISSIS -

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)
nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - OMISSIS - Proprieta' 1/18, - OMISSIS
- nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

- OMISSIS - Proprieta' 1/36, - OMISSIS - nata a
- OMISSIS - il - OMISSIS - - OMISSIS - Proprieta' 1/36, - OMISSIS - nato
a - OMISSIS - il - OMISSIS - - OMISSIS - Proprieta' 5/6, - OMISSIS - nata
a - OMISSIS - il - OMISSIS - - OMISSIS - Proprieta' 1/18 gli immobili
oggetto di stima ricadenti in Comune di Bolsena (VT) distinti al C.F. Foglio
18 particella 46 sub 3 (grotta) -2 (abitazione) *(all. 10)*;

*

VARIAZIONI CATASTALI verificati nel tempo sugli immobili sono:

Lotto 1 : SUBALTERNO 2 – ABITAZIONE

Il fabbricato da impianto è censito alla particella 46 sub 2 ed attualmente
mantiene gli stessi identificativi .

- 1) in data 20.06.1953 la sig.ra - OMISSIS - di - OMISSIS -, ha proceduto
a depositare a censire al N.C.E.U. l'immobile con schede n. 7291 e
7282;
- 2) in visura risulta Impianto meccanografico del 30/06/1987
- 3) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- 4) VARIAZIONE del 19/08/2016 Pratica n. VT0075932 in atti dal
19/08/2016 aggiornamento planimetrico (n.31015.1/2016);
- 5) VARIAZIONE del 19/08/2016 Pratica n.VT0075935 in atti dal
19/08/2016 aggiornamento planimetrico (n.31017.1/2016);
- 6) VARIAZIONE del 16/07/2021 Pratica n. VT0035914 in atti dal
20/07/2021 diversa distribuzione degli spazi interni-variazione
toponomastica (n.13395.1/2021)

n.b. si allega docfa con il quale si è proceduto alla diversa distribuzione degli
spazi interni ed all'esatta rappresentazione grafica dell'abitazione con
inserimento della grotta al piano S1 *(all. 12)*;

Lotto 2 : SUBALTERNO 3 – GROTTA

Il fabbricato da impianto è censito alla particella 46 sub 1 ed attualmente è
censito al sub 3 .

- 1) Il primo censimento al N.C.E.U. risale 31.03.1940, effettuato con
scheda n. 26643360 con cui viene classificato l'immobile nel foglio 18

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)
con la particella 46 ed il Sub. 1, graficamente il bene viene rappresentato
sostanzialmente nella consistenza attuale;

- 2) in data 20.06.1953 la sig.ra - OMISSIS - di - OMISSIS -, ha proceduto
a depositare a censire al N.C.E.U. l'immobile con schede n. 7291 e
7282;
- 3) in visura risulta Impianto meccanografico del 30/06/1987 – sub 1 , 21
mc;
- 4) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario – sub 1
/ 21 mc;
- 5) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
– sub 1 / 21 mc
- 6) VARIAZIONE del 22/07/2021 Pratica n. VT0036807 in atti dal
23/07/2021 ampliamento – variazione di Toponomastica (n. 3
13902.1/2021) – sub 3 / 40,00 mc

n.b. allega docfa con il quale si è proceduto a rappresentare correttamente la
grotta che era sbagliata in atti. Con la causale ampliamento il sub 1 di mc 21
diventa sub 3 di mc 40 (*all. 13*);

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi agli immobili colpiti
dalla Liquidazione Giudiziale in oggetto ricopre a ritroso l'intero periodo del
ventennio fino al primo titolo di provenienza (rogito notaio Luigi Orsi rep. n.
34493, trascritto alla Conservatoria dei RR II il 19.09.1989 al reg. part.8424),
anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica della Liquidazione
Giudiziale stessa (*all.8*);

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 liquidazione giudiziale);”*

Dall'esame della documentazione ipocatastale reperita dal sottoscritto e
dall'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo fino
al 03.03.2026 (*all. 7*), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni
pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima:

Trascrizioni/Iscrizioni

- **in data 07.02.2024** è stato trascritto in Conservatoria dei RR II di Viterbo al
reg part. 1545, pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario repertorio 3325 del

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

29.01.2024, atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore del dott. - OMISSIS -, contro - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - che colpisce esattamente gli immobili oggetto di stima ricadenti in Comune di Bolsena (VT) distinti al C.F. Foglio 18 particella 46 sub 3 (grotta) - 2 (abitazione) (*all. 11*);

- **in data 31/03/2025** al reg. part. 3926 è stata trascritta la sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale - OMISSIS - di - OMISSIS - (*all.ti 14*); **Risposta al quesito 5)**

“acquisisca, 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 del Territorio di Viterbo, accludendo le planimetrie urbane in atti (*all. 3 e 4*) e il relativo estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziato la esatta ubicazione dell’immobile colpito dalla Liquidazione Giudiziale (*all. 2*), il tutto indispensabile per una corretta identificazione dello stesso immobile.

Risposta al Quesito 6)

“consulti i registri del registro delle imprese ed acquisisca, ove non depositati, la visura camerale;”

Effettuate le opportune verifiche e accesso al registro delle imprese è stata acquisita e allegata la visura camerale storica della ditta sottoposta a Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 (*all. 15*).

Risposta al quesito 7)

“descrive, previo necessario accesso, l’immobile e gli impianti 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.);”

A seguito degli accessi eseguito in data 29.01.2026, dalle verifiche e riscontri effettuati dalla documentazione in atti e da quella reperita, si può relazionare quanto segue:

LOTTO n. 1 : Abitazione situata nel Comune di Bolsena (VT) in via Guglielmo Marconi n. 160-162 piano terra e primo censita in catasto al foglio

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

18 particella 46 subalterno 2 confinante su un lato con via Guglielmo Marconi, sul lato ovest con proprietà part.lla 45 e sul lato est con proprietà part.lla 47 salvo altri. L'abitazione si sviluppa in un piano terra suddiviso: in ingresso/salotto e ripostiglio, da cui si accede ad una grotta interrata, una cucina con piccolo sottoscala; poi per mezzo di una scala interna si accede al piano primo che è suddiviso in un corridoio da cui si accede ad un bagno, ad una cameretta e camera matrimoniale. L'immobile alla data di accesso si riscalda attraverso un camino a legna ed una stufa a gas, si presenta al momento del sopralluogo in un ottimo stato di conservazione, gli infissi sono in pvc ed il mattonato, gli intonaci e le tinteggiature sono in perfette condizioni e non presentano segni di deterioramento. Il tetto ed i solai sono in legno e si presentano in discrete condizioni e non sono state riscontrate infiltrazioni di acque meteoriche o tracce di umidità. L'abitazione vera e propria è stata rilevata di circa metri quadrati utili 72,40 oltre una grotta adibita a ripostiglio di circa metri quadrati utili 12,62. Dalle notizie assunte risulta non presente il condominio regolarmente costituito e non ci sono spese condominiali. E' presente sia l'impianto idrico - fognario che quello elettrico, entrambi allacciati alle reti pubbliche di distribuzione presenti nella zona. Il tutto è meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata

(*all. 3*), nel rilievo eseguito (*all. 6*) e, visibile dal rilievo fotografico (*all. 5*).

LOTTO 2 : Locale destinato a deposito derrate - cantina situato nel Comune di Bolsena (VT) al piano interrato in via Guglielmo Marconi n. 158 è censito in catasto al foglio 18 particella 46 subalterno 3, confina con via Guglielmo Marconi da cui ha accesso diretto dal civici 158, e per gli altri 3 lati è in aderenza al masso naturale, salvo altri.

L'interno è costituito da una scalata che collega l'accesso dalla via pubblica con la zona interrata vera e propria dove vi è prima un piccolo ambiente e poi uno più grande ambedue destinati a deposito derrate - cantina, è pressoché quasi interamente scavata nel masso naturale sono assenti gli intonaci, le tinteggiature e così come i mattonati e gli impianti. L'immobile si sviluppa per una superficie utile di circa metri quadrati 16,91. Dalle notizie assunte risulta non presente il condominio regolarmente costituito e non ci sono spese condominiali.

La particella 46 nel Catasto Terreni rappresenta il cassone dell'ingombro del fabbricato oltre un'area esterna ad esso graffata, in realtà sul posto è stato rilavato in fase di sopralluogo anziché un area, una costruzione che di fatto è un intercapedine per prevenire l'ingresso di umidità nell'abitazione, infatti dall'interno dell'abitazione, nell'accesso al vano interrato posto al piano terra è visibile ed è possibile ispezionare l'intercapedine in questione. Dalla foto n. 1 e 15 (*all. 5*), si vede chiaramente sia l'intercapedine che la parte di tetto più alta con tegole più di colore acceso rispetto a quelle sottostanti, cosa che appare ipotizzare che la costruzione è iniziata in epoca più recente rispetto al cassone originario dove insiste l'abitazione.

L'immobile alla data di sopralluogo è utilizzato, appare essere stato oggetto di recente ristrutturazione ed è in ottimo stato di conservazione, tutti gli impianti sono collegati alle utenze ad eccezione di quello di riscaldamento che risulta realizzato nelle sole condotte ma è privo di radiatori e di caldaia di alimentazione.

Il tutto è meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata (*all. 4*), nel rilievo eseguito (*all. 6*) e, visibile dal rilievo fotografico (*all. 5*).

Risposta al Quesito 8):

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del cespite (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella storica dello stesso rappresentando la storia catastale del compendio appreso alla massa dell'attivo.”

L'immobile che è stato oggetto di acquisizione alla presente Liquidazione Giudiziale “n. 6/2025 R.G. del 12.04.2025” trascritta alla Conservatoria dei RR II di Viterbo in data 31.03.2025 al reg. part. 3926 (*all. 14*), risulta in piena proprietà della Signora "- OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, C.F. - OMISSIS -" (*all. 10*), ed è classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bolsena (VT):

Lotto n. 1 : Foglio 18, particella 46, sub. 2, categoria A/4, classe 2[^], consistenza vani 5, superficie catastale Totale mq 121, Totale escluse aree scoperte mq 121, rendita € 296,9, Via Guglielmo Marconi n. 160-162 piano T-1 (*all. 3*);

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

Lotto n. 2 : Foglio 18, particella 46, sub. 3, categoria B/8, classe U, consistenza mq. 40, superficie catastale Totale mq. 18, rendita € 86,76, Via Guglielmo Marconi n. 158 piano S1 (*all. 4*);

Dopo aver effettuato la visura storica dell'immobile (*all.ti 3 e 4*) e tutti gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio del Territorio di Viterbo, questa CTU è in grado di riferire quanto segue.

STORIA CATASTALE

Lotto 1 : SUBALTERNO 2 – ABITAZIONE

Il fabbricato da impianto è censito alla particella 46 sub 2 ed attualmente mantiene gli stessi identificativi .

- 1) in data 20.06.1953 la sig.ra - OMISSIS - di - OMISSIS -, ha proceduto a depositare a censire al N.C.E.U. l'immobile con schede n. 7291 e 7282;
- 2) in visura risulta Impianto meccanografico del 30/06/1987
- 3) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- 4) VARIAZIONE del 19/08/2016 Pratica n. VT0075932 in atti dal 19/08/2016 aggiornamento planimetrico (n.31015.1/2016);
- 5) VARIAZIONE del 19/08/2016 Pratica n.VT0075935 in atti dal 19/08/2016 aggiornamento planimetrico (n.31017.1/2016);
- 6) VARIAZIONE del 16/07/2021 Pratica n. VT0035914 in atti dal 20/07/2021 diversa distribuzione degli spazi interni-variazione toponomastica (n.13395.1/2021)

n.b. si allega docfa con il quale si è proceduto alla diversa distribuzione degli spazi interni ed all'esatta rappresentazione grafica dell'abitazione con inserimento della grotta al piano S1 (*all. 12*);

Lotto 2 : SUBALTERNO 3 – GROTTA

Il fabbricato da impianto è censito alla particella 46 sub 1 ed attualmente è censito al sub 3 .

- 1) Il primo censimento al N.C.E.U. risale 31.03.1940, effettuato con scheda n. 26643360 con cui viene classificato l'immobile nel foglio 18 con la particella 46 ed il Sub. 1, graficamente il bene viene rappresentato sostanzialmente nella consistenza attuale;

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

- 2) in data 20.06.1953 la sig.ra - OMISSIS - di - OMISSIS -, ha proceduto a depositare a censire al N.C.E.U. l'immobile con schede n. 7291 e 7282;
- 3) in visura risulta Impianto meccanografico del 30/06/1987 – sub 1 , 21 mc;
- 4) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario – sub 1 / 21 mc;
- 5) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie – sub 1 / 21 mc

- 4) VARIAZIONE del 22/07/2021 Pratica n. VT0036807 in atti dal 23/07/2021 ampliamento – variazione di Toponomastica (n. 3 13902.1/2021) – sub 3 / 40,00 mc

n.b. allega docfa con il quale si è proceduto a rappresentare correttamente la grotta che era sbagliata in atti. Con la causale ampliamento il sub 1 di mc 21 diventa sub 3 di mc 40 (*all. 13*);

Risposta al Quesito 9):

“verifici 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 parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque di terzi, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà della fallita, 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 accertato che l'immobile così come sopra identificato negli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Viterbo, Catasto Fabbricati nel Comune di Bolsena. Da un attento esame risulta che nella parte anteriore, opposta alla via pubblica, nella mappa la particella 46 rappresenta il cassone graffato ad una corte esterna, la stessa di fatto è una intercapedine che separa l'abitazione dalla parete del masso naturale, come rappresentato nel rilievo fotografico (*all. 5*); Tale area ancora attualmente presente sulla mappa catastale, però sul posto risulta anziché un area scoperta, una costruzione che è di fatto una intercapedine per prevenire l'ingresso di umidità nell'abitazione, infatti dall'interno dell'immobile dalla porta che immette alla grotta al piano terra, vedi foto n. 1 e 15 (*all. 5*); si vede chiaramente che il

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

fabbricato con la parte di tetto più alta con tegole più di colore acceso rispetto a quelle sottostanti, sia stato edificato in epoca più recente rispetto alla fabbricato originario dove ricade l'abitazione oggetto di stima. Va altresì sottolineato come negli atti di acquisto degli immobili non compare mai la dicitura dell'area esterna presente sulle mappe catastali. I manufatti pignorati non invadono aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

La planimetria del lotto 1 (abitazione) presente in catasto è difforme rispetto a quanto visionato sul posto durante il sopralluogo ed in particolare:

Nell'abitazione sono stati realizzati dei tramezzi divisorii al piano terra (ripostiglio) ed al piano primo (diversa realizzazione del bagno e realizzazione cameretta).

La grotta è invece conforme alla planimetria presente in catasto.

Le opere sull'immobile, con particolare riferimento all'abitazione, sono state realizzate senza autorizzazione urbanistica, infatti come da dichiarazione del Comune di Bolsena del 23/04/2024 protocollo n. 4272 (*all. 16*), non sono stati reperiti titoli abilitativi né a nome del debitore né a nome dei soggetti proprietari dell'immobile prima del debitore.

Va riportata sia in mappa che in planimetria l'intercapedine (una volta regolarizzato l'abuso, altrimenti in caso contrario andrebbe demolito il tetto). Infine si evidenzia che la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini*) è conforme con quella contenuta nel titolo di provenienza.

Risposta al Quesito 10): *“segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque di terzi (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 appreso alla massa dell'attivo, pur conservando autonomi identificativi catastali”*

Le attuali schede urbane in atti non includono porzioni aliene alla proprietà.

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza (*all. 10*), con quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali (*all.ti 3,4*), nonché la corrispondenza con il rilievo diretto effettuato sul posto (*all. 5*).

Risposta al Quesito 11):

“precisi anche, nel caso in cui l’immobile 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 alla società e vincolata con la sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale;”

L’immobile rientrante nella Liquidazione Giudiziale non deriva da un’unica e maggiore consistenza originaria, poi frazionata e/o ceduta a terzi.

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;”

Il Lotto n. 1 (abitazione) inizialmente di 3,5 vani con variazione catastale del 16/07/2021 è divenuta di vani 5 (variazione eseguita senza titoli abilitativi). Si allega copia del docfa dal quale appare che probabilmente è stata realizzata la variazione per inserire la grotta all’abitazione [\(all. 12\)](#).

Si precisa che la planimetria catastale necessita di ulteriore variazione catastale in quanto l’immobile ha subito un’altra ristrutturazione quindi una diversa distribuzione degli spazi interni che però non è stata registrata in catasto e non risulta nemmeno titolo abilitativo alla realizzazione dei nuovi ambienti quali ripostiglio al piano terra, bagno e cameretta al piano primo. La grotta inizialmente di 21 mc con variazione del 22/07/2021 prot. 36807 diventa di 40 mc e nel docfa [\(all. 13\)](#) viene relazionato che si è proceduto ad eseguire la variazione catastale in quanto la grotta non era correttamente rappresentata in atti.

Per procedere all’eventuale aggiornamento catastale è necessario ottenere i necessari titoli edilizi, correlati anche allo stato realmente autorizzato urbanisticamente, pertanto tale incombenza è demandata all’eventuale acquirente. I costi sono stati stimati e già detratti nel valore di vendita determinato.

Risposta al Quesito 13):

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

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

Gli immobili inclusi nella Liquidazione Giudiziale in oggetto, ricadono nel centro urbano del Comune di Bolsena (VT) in *ZONA B edilizia attuale sottozona B1* adiacente al centro storico, il tutto come riscontrabile dal relativo C.D.U. rilasciato dal Comune ([all. 16](#)).

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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l’eliminazione degli abusi”

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bolsena e suffragato dalle mappe catastali d’impianto (1939), risulta che la costruzione dell’immobile è certamente anteriore al 1967 e comunque negli archivi Comunali non sono emersi titoli abilitativi ne’ a nome della prima proprietaria registrata agli atti catastali ne’ a nome dei proprietari che si sono succeduti ([all. 16](#)).

Negli archivi del Comune di Bolsena non sono stati reperite istanze di condono o sanatorie edilizie.

Visti gli abusi riscontrati, in aderenza anche alla recente normativa entrata in vigore (salva casa), si stima per il Lotto 1 un costo tra oblazione e spese tecniche ed eventuali oneri per il ripristino delle opere che risultassero non sanabili a circa € 10.000,00.

Risposta al Quesito 15):

“dica se è possibile vendere i beni appresi alla massa in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) 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 stima, si ritiene opportuno condurre alla vendita in due lotti, in quanto trattasi di due unità immobiliari identificate separate sia fisicamente che catastalmente, ricadenti nel centro urbano del comune di Bolsena e quindi di utilizzazione autonoma;

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

Nella grotta al sub 3 non si è rilevata la presenza di impianti, ma nel caso gli stessi siano collegati con l'abitazione, l'acquirente dovrà provvedere ai lavori per creare un impianto autonomo.

Di conseguenza questa CTU ribadisce che ritiene opportuno condurre alla vendita il compendio immobiliare in due lotti.

Risposta al Quesito 16):

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

dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;”

Gli immobili sono esattamente di piena proprietà 1/1 della ditta sottoposta a

Liquidazione Giudiziale ed sono stati “appresi alla massa” per la sua quota intera 1/1 e riferita alla suddetta proprietà.

Inoltre, come riportato alla risposta del quesito precedente, è consigliabile ed economicamente conveniente condurli alla vendita in n. 2 lotti come di seguito riportato.

Lotto n. 1 : diritti di piena proprietà 1/1 su una abitazione ricadente nel centro urbano del Comune di Bolsena (VT) e distinta al Catasto Fabbricati nel Foglio 18, particella 46, sub. 2, categoria A/4, classe 2[^], consistenza vani 5, superficie catastale Totale mq 121, Totale escluse aree scoperte mq 121, rendita € 296,9, Via Guglielmo Marconi n. 160-162 piano T-1 (*all. 3*);

Lotto n. 2 : diritti di piena proprietà 1/1 su un locale destinato a cantina - deposito derrate, ricadente nel centro urbano del Comune di Bolsena (VT) e distinto al Catasto Fabbricati Foglio 18, particella 46, sub. 3, categoria B/8, classe U, consistenza mq. 40, superficie catastale Totale mq. 18, rendita € 86,76, Via Guglielmo Marconi n. 158 piano S1 (*all. 4*);

Risposta al Quesito 17):

“**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 **della sentenza di liquidazione giudiziale**; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)
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 fallimentare (registrati con data antecedente alla **trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale**) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;”

Alla data del sopralluogo effettuato, l'immobile acquisito dalla procedura risulta in possesso e occupato senza titolo dal Sig. - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, come risulta anche dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Bolsena (*all. 17*);

Dagli accertamenti eseguiti presso L' Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Viterbo, in capo allo stesso immobile ed alla ditta proprietaria, non risultano contratti registrati (*all. 18*), pertanto l'occupazione accertata non è opponibile alla procedura.

Risposta al Quesito 18):

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

Come sopra riportato alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza titolo dal Sig. - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - .

Il valore locativo dei beni in seguito ai dati forniti dall'osservatorio immobiliare del primo semestre del 2025 sono di seguito calcolati :

Abitazione Lotto 1 in condizioni di conservazione ottime, ridotta del 20% per assenza impianto di riscaldamento: mq 72,40 x €/mq 5,4 x 0,75 = € 312,77 al mese;

Cantina Lotto 2 in condizioni di conservazione normali, prezzo di riferimento della abitazione poi rapportato al 25% per la sua specifica fruibilità e conformazione: mq 16,91 x (€/mq 5,40 x 0,25) = € 22,82 al mese.

Risposta al quesito 19):

*“**indichi** l'esistenza sui beni appresi alla liquidazione giudiziale 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*

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)
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.

Si allega copia del CDU dalla lettura del quale viene indicato che l'immobile ricade in zona B – edilizia attuale – sottozona B1, sono presenti i vincoli paesistico – monumentale – sismico.

Non sono presenti gravami di uso civico (*all. 16*).

Risposta al quesito 20):

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

“Criteri di stima”

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione all'interno del centro Urbano del Comune di Bolsena, la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione e mantenimento, la sua dotazione di impianti fissi ed il loro grado di obsolescenza tecnologica e strutturale.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi, con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, ubicati nel citato Comune che ha una particolare vocazione turistica nota ed apprezzata anche a livello internazionale.

A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, oltre ad rapportarsi ad alcune stime di vendite giudiziarie di immobili similari avvenute ed in corso sempre nel territorio del Comune di Bolsena, il tutto come riportato

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)
nell'allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie immobiliari e delle relative procedure prese a riferimento *(all.19)*.

Dopodiché sono stati presi, come riferimento, i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del Comune di Bolsena (VT) pubblicati ultimamente e riferiti al primo semestre del 2025 *(all.19)*.

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 Bolsena (VT) ultime pubblicate ultimamente per il primo semestre del 2025 *(all. 19)*.

Il prezzo finale di ciascun ambiente è stato quindi determinato sulla base della media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguaglio 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 acquisito alla liquidazione giudiziale *(all. 20)*.

“Conteggi di Stima”

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, questa CTU ha proceduto direttamente al calcolo della superficie utile 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. 20)*.

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 2025, una all'Agenzia delle Entrate OMI pubblicate sempre per il primo semestre del 2025 ed infine alle quotazioni sul Libero Mercato, ottenendo così la media dei suddetti valori, per poi determinare il più probabile valore di mercato *(all. 20)*.

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

STIMA MEDIA PONDERATA

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

LOTTO	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	VALORE MEDIO COMPLESSIVO
LOTTO 1 abitazione f. 18 p. 46 sub. 2	€ 156.984,87	€ 114.000,92	€ 154.550,80	€ 141.845,53
LOTTO 2 locale deposito f. 18 p. 46 sub. 3	€ 6.658,31	€ 6.658,31	€ 4.552,67	€ 5.956,43
Totale	€ 163.643,18	€ 120.659,23	€ 159.103,47	€ 147.801,96

Stimati gli immobili come sopra riportato, ai detti valori in particolare a quello del Lotto 1, si deve detrarre le spese tecniche e amministrative per regolarizzazione difformità accertate ed aggiornamento catastale, compreso i costi per la rimozione della copertura del vano intercapedine, il tutto stimato in € 10.000,00, di conseguenza il valore degli immobili da porre in vendita è il seguente:

Stima **Lotto 1** € 141.845,83 a detrarre costi stimati per spese tecniche e amministrative per
regolarizzazione difformità accertate ed aggiornamento catastale € 10.000,00
Valore Lotto 1 da porre in vendita € **131.845,83**

(diconsi euro centotrentunomilaottocentoquarantacinque/83).

Stima **Lotto 2** € 5.956,43

Valore Lotto 2 da porre in vendita € **5.956,43**

(diconsi euro cinquemilanovecentocinquantasei/43).

Risposta al quesito 21):

“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, dai riscontri effettuati l’immobile è occupato senza titolo e quindi non opponibile alla procedura.

Risposta al quesito 22):

“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”

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

E' stata data risposta ad ogni singolo quesito ed alle indagini svolte articolata secondo lo schema sopra esposto.

Risposta dal quesito 23) al quesito 28):

Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizioni ivi impartite dal Curatore dott. Riccardo Ferrazzani e dall'Ill.^{mo} Signor Giudice Delegato e rimane completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito. *

La presente relazione tecnica in prima stesura completa di tutti gli allegati, del quadro sinottico e della versione privacy, in ottemperanza a quanto disposto, viene trasmessa al Curatore previo deposito nel fascicolo della procedura, dando il termine di gg 15 per la trasmissione delle eventuali osservazioni, dopodiché se del caso si procederà al deposito definitivo con la eventuale risposta alle osservazioni pervenute.

Canino li, 10.03.2026

Il C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

1. Verbale accesso;
2. estratto di mappa catastale con individuazione degli immobili oggetto di stima e visure storiche catastali C.T.;
3. Lotto n. 1 planimetria urbana catastale e visura storica C.F.;
4. Lotto n. 2 planimetria urbana catastale e visura storica C.F.;
5. rilievo fotografico degli immobili;
6. planimetria dello stato di fatto degli immobili accertato alla data di accesso
7. con calcolo delle relative superfici;
8. certificato ipotecario ventennale fino alla data del 22.02.2024 aggiornato alla data del 03.03.2026;
9. atto di vendita notaio L. Orzi del 11.09.1989 rep. 34493;
10. denuncia di successione della sig.ra - OMISSIS - aperta in data 08.04.2013;
11. atto di accettazione eredità e compravendita notaio Silvio Dottori del 27.04.2022 rep. 284;
12. nota di trascrizione del 07.02.2024 n 1545 pignoramento immobiliare;
13. Docfa del 16.07.2021 VT0035914;
14. Docfa del 22.07.2021 VT0036807;
15. Nota trascrizione del 31/03/2025 al reg. part. 3926 sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale;
16. Visura storica CCIAA di Viterbo - OMISSIS - di - OMISSIS -;
17. Certificato di destinazione urbanistica e dichiarazione assenza titoli edilizi;
18. Certificato di residenza rilasciato - OMISSIS - rilasciato dal Comune di Bolsena;
19. Attestazione assenza contratti locazione rilasciato dall'Ufficio del Registro di Viterbo;

Liquidazione Giudiziale n. 6/2025 R.F. - Tribunale di Viterbo (VT)

20. valori pubblicati 1° semestre 2025 osservatorio val. imm. Provincia di Viterbo e del 1° semestre 2025 dall'OMI Agenzia del Territorio Comune di Bolsena, valori agenzie immobiliari; 21. foglio di calcolo per la stima ponderata.