

TRIBUNALE di VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Alla c.a. del Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: C.T.U. E.I. R.G. 35/2023
Olympia SPV s.r.l. C/ [REDACTED]
Udienza dell'8 aprile 2026
INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DEL PRECEDENTE C.T.U.

Premesso che:

- nell'Udienza del 24 settembre 2025 il G.E. *"vista la rinuncia dell'esperto estimatore, nomina quale CTU Arch. Camilli Umberto"* con il compito di integrare la Relazione del precedente consulente in merito ai seguenti quesiti:
 - ✓ *non emerge l'iscrizione ipotecaria del 2007 vantata dal creditore precedente e non appare acquisita la relativa nota (cfr. risposta al quesito n. 4 e all. 11);*
 - ✓ *il compendio pignorato è descritto, tra l'altro, come composto di unità immobiliari che se pur catastalmente individuati separatamente, costituiscono in realtà un unico corpo di fabbrica unito tra loro (pag. 6), sicché occorre chiarire se lo stato dei luoghi, in raffronto ai titoli abilitativi (meramente elencati dal Comune – cfr. allegato 12 richiamato dall'ausiliario nella risposta al quesito n. 14), presenti irregolarità e, in tal caso, la relativa incidenza sul valore di stima;*
 - ✓ *ritenuta altresì l'esigenza di comprendere se il compendio pignorato consista, o meno, nell'abitazione di parte esecutata e di chiarire la risposta ai quesiti nn. 20 e 21;*
- il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 6 ottobre 2025 dopodiché ha iniziato la propria attività alla luce della quale riferisce quanto segue in merito ai soli Quesiti per i quali è stato chiamato ad intervenire.



Quesito 4 Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):

ELENCO SINTETICO FORMALITA' [All. A]:

Catasto Fabbricati: Foglio 41 Particella 472 sub 6 (A/4)

1. TRASCRIZIONE del 3 marzo 2023 n. [redacted] del Registro Particolare e [redacted] del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo Repertorio n. 294 dell'8 febbraio 2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

A favore: Olympia SPV s.r.l. – c.f. 05256490268

[redacted]
[redacted]
Atto di cui alla presente procedura.

Catasto Fabbricati: Foglio 41 Particella 472 sub 1

Immobile predecessore dell'immobile Foglio 41 Particella 472 sub 6

1. TRASCRIZIONE del 22 giugno 2007 n. 8090 del Registro Particolare e n. 11592 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Paola Lanzillo Repertorio n. 21156/13442 del 20 giugno 2007 – Atto tra vivi – Compravendita.

[redacted]
[redacted]
[redacted]
Nota di Trascrizione allegata.

2. ISCRIZIONE del 22 giugno 2007 [redacted] del Registro Particolare e n. [redacted] del Registro Generale – Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio n. 21157/13443 del 20 giugno 2007 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: Banca di Roma S.p.A. – c.f. 06978161005

Contro: [redacted] – [redacted]

Contro: [redacted] – c. [redacted]

Nota di Trascrizione allegata [atto richiesto dal Giudice]

3. ISCRIZIONE del 29 luglio 2009 n. [redacted] del Registro Particolare e n. [redacted] del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio n. 117151/71 del 14 luglio 2009 – Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01.



A favore: Equitalia Polis S.p.A. – c.f. 07843060638

Contro: [REDACTED] – c. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 183 del 27 gennaio 2023 Cancellazione Totale

Nota di Trascrizione allegata.

Quesito 7 *Descrivere, 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc) e corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:*

Le unità oggetto della presente procedura si trovano nel Comune di Ischia di Castro (VT) in posizione centrale rispetto al centro abitato ed occupano i piani primo e secondo di un edificio che fa parte della quinta edificata che delimita Piazza Immacolata.

L'accesso avviene attraverso una scala in muratura rivestita in pietra che parte dalla quota stradale, è caratterizzata da un bell'arco rivestito in tufo e conduce al portone d'accesso alle unità.

Il primo ambiente che si incontra è quello di circa 23,00 mq denominato Ingresso-Bar nella planimetria catastale dell'unità contraddistinta con la particella 472 sub 6, cioè l'unità a destinazione residenziale. Da qui partono le scale che conducono al livello superiore dove si trova la camera di 13,00 mq, un disimpegno di 3,60 mq ed un bagno di 6,70 mq; la distribuzione interna di questo livello è difforme rispetto alla planimetria catastale ed a quella dell'ultimo titolo edilizio presentato sull'unità, D.I.A. prot 5061/2009, nelle quali il piano è suddiviso in due camere ed un piccolo bagno. Lo stato di questo livello è documentato nella documentazione fotografica [All. B] e nella pianta di dettaglio [All. C] allegati alla Relazione.

Tornando al locale Ingresso-Bar del piano primo da qui, e solamente da questo locale, si entra nella seconda unità a destinazione commerciale contraddistinta con la particella 472 sub 5 adibita a ristorante. Il primo ambiente è un corridoio di



distribuzione lungo il quale si trova l'ingresso alla cucina ed al grande salone di fondo dotato dei due servizi igienici al servizio dei clienti ed un magazzino; in questa unità non sono state rilevate difformità edilizie.

Per rispondere al Quesito del Giudice si può confermare quanto descritto dal precedente CTU e cioè che le due unità, pur essendo catastalmente divise e separate, nella realtà sono strettamente connesse perché l'accesso all'unità commerciale non può che avvenire attraverso l'unità residenziale e la connessione tra queste due unità è riportata sia nei rispettivi titoli edilizi sia nelle rispettive planimetrie catastali. L'unica difformità riscontrata dal sottoscritto è la modifica della distribuzione interna del secondo livello dell'unità residenziale e graficizzata nella planimetria allegata.

Questa difformità può essere regolarizzata attraverso una pratica edilizia in sanatoria e contestuale aggiornamento della planimetria catastale; il costo di questa operazione può essere quantificato in € 3.000,00 onnicomprensive che saranno detratte dal valore di stima del bene.

Quesito 20 Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:

Si allega Nota dell'Agenzia delle Entrate circa l'inesistenza di contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto [All. E].

Si precisa che al momento del sopralluogo le unità in oggetto sono risultate libere e non nelle condizioni di essere locate per l'assenza di ogni utenza; il [redacted] è residente nel Comune di [redacted] mentre la [redacted] nel Comune di [redacted] [All. D].



Quesito 21 *Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa:*

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, al momento del sopralluogo le unità in oggetto sono risultate libere e non nelle condizioni di essere locate per l'assenza di ogni utenza; il [REDACTED] è residente nel Comune [REDACTED] (GR) mentre la sign [REDACTED] del Comu [REDACTED] All. D].

Quesito 24 *Determinare il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute:*

Il sottoscritto, alla luce del sopralluogo e delle indagini effettuate, ritiene di condividere il valore di stima quantificato dal precedente CTU al quale viene però applicata la detrazione del costo per la regolarizzazione della difformità riscontrata e descritta nella risposta al Quesito 7:

✓ Valore di stima dell'unità residenziale:	20.000,00 €
✓ Valore di stima dell'unità commerciale:	43.000,00 €
✓ Costo per la redazione della Segnalazione Certificata Agibilità:	- 1.500,00 €
✓ Costo per la regolarizzazione della difformità riscontrata:	- <u>3.000,00 €</u>
Valore del bene aggiornato:	58.500,00 €
(cinquantottomilacinquecento,00 euro)	



Il sottoscritto con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a completa disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Si allega:

- A - Ispezione Ipotecaria con la Nota di Trascrizione richiesta
- B - Documentazione fotografica delle difformità riscontrate
- C - Pianta di dettaglio delle difformità riscontrate
- D - Certificato Residenza dei sig.ri Ippolito e Rendina
- E - Nota AdE inesistenza contratti locazione

Viterbo, 3 marzo 2026

Il C.T.U. Umberto Camilli architetto




