

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Fallimentare

G.D. dott. Federico Bonato

*

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2025 R.F.

[REDACTED]

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 14.04.2025 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);*
- 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;

- 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 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 telematici, 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) **alleggi** 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 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, nella medesima data del 14.04.2025 ha effettuato il primo accesso, unitamente al Curatore dott. Riccardo Ferrazzani, presso l'immobile oggetto di stima, dando inizio alle operazioni peritali; pertanto prendeva visione della documentazione in possesso del Curatore e della natura e consistenza dell'immobile oggetto di stima, sito in Comune di Acquapendente (VT), località Zona Artigianale "Ponte Gregoriano" in via Strada Statale Cassia km. 136, effettuando un accurato rilievo fotografico (*all. 3*), nonché un preliminare rilievo celeri metrico, accertando fatti e situazioni, rilevando tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- che, espletati i necessari riscontri preliminari, acquisita tutta la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente (VT), oltreché di quella depositata negli archivi catastali, si

rendeva necessario eseguire un nuovo accesso presso l'immobile staggito per effettuare più dettagliati rilievi metrici e alcuni riscontri e verifiche, pertanto in data 16.12.2025, alle ore 11:00, unitamente al Custode dott. Riccardo Ferrazzani, proseguivano le operazioni con un nuovo accesso all'immobile in questione, venivano verificate tutte consistenze previo accurato rilievo sia diretto che fotografico degli immobili urbani in argomento (*all.ti 2, 3 e 4*), le operazioni si concludevano 12:30 con la stesura del relativo verbale;

- che, dalle risultanze scaturite nei suddetti accessi, 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 catastali dell'Agenzia del Territorio di Viterbo, negli accertamenti compiuti presso gli Uffici del Comune di Acquapendente (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 un opificio industriale sito nel Comune di Acquapendente (VT) in località "Villaggio Artigiano Ponte Gregoriano", con accesso da una traversa interna che si dirama dalla S.S. Cassia al km. 136,00 ed è distinto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Foglio 32, particella 82, categoria D/1, redita € 13.470,60, Via Cassia snc, piano T (*all. 1*).

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 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 ad 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 1, 2 e 5)*.

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 ad effettuare le visure catastali aggiornate *(all.ti 1 e 2)* ed ha accertato che gli attuali dati identificativi catastali del compendio immobiliare appreso alla massa della Liquidazione Giudiziale che ricade nel Comune di Acquapendente (VT) ed è classificato al Catasto fabbricati del medesimo Comune: nel Foglio 32, particella 82, categoria D/1, rendita € 13.470,60 piano T, Via Cassia n. SNC, lo stesso immobile ricade nel lotto classificato nel Catasto Terreni nel foglio 32, particella 82, Ente Urbano di mq 4.980,00 *(all.ti 1 e 2)*;

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 intervenuti 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 09.04.1957**, con atto di divisione notaio Di Corato, registrato ad Acquapendente il 17.04.1957 n. 76 e trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo il 18.04.1957 vol. 1785 n. 1859, i terreni in Acquapendente su cui ricadono oggi gli immobili oggetto di stima e all'epoca distinti al Catasto Terreni nel Foglio 32 con le particelle originarie 64 e 94, furono intestate in capo alla Signora [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] come risulta dal certificato notarile dell'epoca redatto dal dott. Giulio Bartoli (*all. 6*);
- **in data 26.08.1974**, il Comune di Acquapendente (VT) con atto a rogito segretario Comunale rep. n. 1, registrato a Viterbo il 15.08.1974 e trascritto alla Conservatoria dei RR II il 31.10.1974 al reg. part. 9248, ha acquistato dalla signora [REDACTED] nata ad [REDACTED] (VT) il [REDACTED], oltre ad altri fondi anche i terreni in origine censiti al Catasto Terreni nel Foglio 32 con le particelle 64 e 94 dove oggi ricade il complesso immobiliare oggetto di stima (*all. 6 e 7*);
- **in data 16.10.1974**, l'allora proprietà con frazionamento n. 11874 in atti dal 15.02.1975, ha provveduto ad individuare il lotto di terreno dove oggi sorge il complesso oggetto di stima, ed all'epoca classificato al Catasto Terreni nel foglio 32 con le particelle n. 82 (ex 64i) di ha. 0.48.40 e n.94 (ex 66g) di ha 0.01.40 (*all. 1*);
- **in data 12.03.1975**, i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] hanno acquistato dal Comune di Acquapendente (VT), con atto segretario Comunale n. 21 del 12.03.1975 trascritto in conservatoria al reg part. 2029 del 27.03.1975 il terreno all'epoca contraddistinto al Catasto Terreni nel foglio 32 con le particelle 82 ex 64i di mq. 4840 e 94 ex 66g di mq 140, detto terreno faceva parte del comprensorio che l'amministrazione Comunale di Acquapendente ha destinato per i nuovi insediamenti artigianali nel territorio del Comune (*all. 8*);
- **in data 14.12.1983**, con atto notaio Benigni autenticato nelle firme in data 14.12.1983 e trascritto a VT al reg. part. 784 del 02.01.1984 è stata trasformata la società di fatto denominata "[REDACTED]" con sede in Acquapendente via [REDACTED] in società in nome collettivo

responsabilità limitata che assumerà la denominazione di " [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] " [REDACTED] [REDACTED], si evidenzia che l'atto in argomento, all'art. 8, benchè includa anche l'immobile oggetto di stima, non risulta trascritto alla conservatoria dei RR. II. di Viterbo (all. 10);

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 segretario Comunale rep. n. 1, registrato a Viterbo il 15.08.1974 e trascritto alla Conservatoria dei RR II il 31.10.1974 al reg. part. 9248), anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica della Liquidazione Giudiziale stessa (all. 6);

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 21.01.2026 (all. 5), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima:

Trascrizioni/Iscrizioni

Non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima come riscontrabile dalla lettura alla stessa certificazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria del RR II di Viterbo (all. 5), ad esclusione:

- **in data 05.12.1984** al reg. part. 959 è stata iscritta ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore del Banco di Santo Spirito Spa per la somma £. 80.000.000 contro la società “[REDACTED] [REDACTED]” che ha accettato un finanziamento artigiano di £. 50.000.000 (all.ti 5 e 14);
- **in data 31/03/2025** al reg. part. 3925 è stata trascritta la sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale (all.ti 5 e 15);

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 la planimetria urbana in atti (*all. 2*) e il relativo estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziato la esatta ubicazione dell'immobile colpito dalla Liquidazione Giudiziale (*all. 1*), 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. 5/2025 (*all. 11*).

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 14.04.2025 e del 16.12.2025, dalle verifiche e riscontri effettuati si può relazionare quanto segue:

Il lotto con il sovrastante opificio industriale oggetto di relazione è classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente (VT) nel Foglio 32 particella 82, categoria D/1, rendita € 13.470,60, piano T, Via Cassia s.n.c., mentre il terreno dove sorge l'immobile è classificato al Catasto Terreni nel foglio 32 con la particella 82, Ente Urbano di mq 4.980,00. L'intero complesso è stato sempre destinato fin dalla sua origine (1974) alla attività di produzione di mobili in serie e su misura, alla lavorazione e lucidatura di mobili, parti di mobili anche per conto terzi, ricade nella zona artigianale del Comune di Acquapendente (VT) in località “Ponte Gregoriano”, completamente urbanizzata con viabilità interna e completa di allaccio alla rete idrica, elettrica, telefonica e fognaria.

L'opificio si sviluppa in un corpo centrale principale di un solo piano terra in cui, sulla parte fronte strada Cassia, vi è una zona direzionale, servizi e magazzini, di complessivi circa utili mq 221,46 e di altezza utile media di m 3,00; nella parte retrostante una zona più grande di utili circa mq 1.851,41 e di altezza utile di circa m. 3,90 destinata a lavorazione vera e propria. Distaccati dal fabbricato principale e posti sia sul lato adiacente alla strada interna ed in parte sul confine Nord, vi sono oltre a dei locali destinati a deposito in parte accessori di complessivi mq. 181,83, oltre una tettoia ad uso parcheggio di mq 180,29, il tutto asservito da una corte esclusiva posta sull'intero perimetro del fabbricato principale di utili circa mq 2.429,00. Il lotto è completamente recintato con muretti in parte con rete metallica superiore è dotato di due accessi carrabili posti sulla via interna di lottizzazione muniti di cancello metallico, il fondo del piazzale e delle aree di manovra sono costituite da materiale arido di cava. L'intero complesso come composto alla data odierna è stato realizzato in più volte a partire dal 1974 come dimostrato dalle stesse autorizzazioni edilizie che più avanti saranno nel dettaglio documentate. La zona direzionale/servizi ha strutture portanti in c.a. con pareti in muratura tradizionale intonacate e tinteggiate, mentre quelle della zona di lavorazione sono sia verticali che orizzontali ed inclinate di copertura, tutte prefabbricate in acciaio con tamponature esterne in pannelli in c.a. dello spessore di cm 10/12. E' presente un controsoffitto con sovrastante copertura del tipo a capanna con pannelli ondulati prefabbricati in eternit con presenza di amianto, i pavimenti per la zona direzionale/servizi uffici in monocottura di varie forme e colori mentre per la zona lavorazione sono in battuto di calcestruzzo. Gli infissi esterni per la parte direzionale/servizi sono in alluminio anodizzato con vetro semplice, i rimanenti sono in ferro con parti a vetri, sono presenti nelle coperture porzioni traslucide per permettere un minimo di illuminazione naturale. L'opificio internamente è dotato di un impianto elettrico e macchinari il tutto organizzato ed a servizio della attività che ivi si svolgeva.

L'immobile confina con Strada Regionale n. 2 Cassia, proprietà particella 81, Strada di Lottizzazione, proprietà particella 85, salvo altri.

L'immobile alla data di sopralluogo non è utilizzato e versa in stato di abbandono, tutti gli impianti sono distaccati dalle utenze e non sono a norma, sono presenti macchie di umidità da infiltrazione e parte della copertura nella

zona lavorazione risulta danneggiata con presenza di infiltrazioni meteoriche. Il tutto è meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata (all. 2) e visibile dal rilievo fotografico (all. 3).

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. 5/2025 R.G. del 04.03.2025” trascritta alla Conservatoria dei RR II di Viterbo in data 31.03.2025 al reg. part. 3925 (all. 15), risulta in piena proprietà della stessa ditta " [REDACTED] (all. 10), ed è classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente (VT):

- nel Foglio 32 part.lla 82, categoria D/1, rendita € 13.470,60, piano T, Via Cassia snc (all. 2);

Dopo aver effettuato la visura storica dell’immobile (all.ti 1 e 2) 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

- **in data 16.10.1974**, l’allora proprietà con frazionamento n. 11874 in atti dal 15.02.1975 redatto dal Geom. [REDACTED], ha provveduto ad individuare il lotto di terreno dove oggi sorge il complesso oggetto di stima, ed all’epoca classificato al C.T. nel foglio 32 con le particelle n. 82 (ex 64i) di ha. 0.48.40 e n.94 (ex 66g) di ha 0.01.40 (all. 1);
- **in data 23.01.1986** l’allora proprietà “[REDACTED]” con pratica n. 91400 in atti dal 17.05.2001 e stato censito per la prima volta l’immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente, in via Strada Statale Cassia piano T, nel foglio 32, part.lla 82, categoria D/1 rendita € 6.042,55 (all. 2);
- **in data 23.12.2003**, è stata eseguita una Variazione Toponomastica pratica VT0165045 in atti dal 23.12.2003, ed al C.F. l’immobile veniva censito nel al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente, in via Cassia, piano T, nel foglio 32, part.lla 82, categoria D/1 rendita € 6.042,55 (all. 2);
- **in data 06.04.2006**, con variazione d’ufficio pratica VT0040455 in atti dal

- 06.04.2006, ha provveduto al passaggio all'urbano per allineamento mappe delle particelle classificate al C.T. nel foglio 32 n. 82 *(all. 1)*;
- **in data 23.10.2009**, con Tipo Mappale n. VT0194132 in atti dal 23.12.2009 TM B4760/86, richiesta di rettifica n. 193201/09 è stata soppressa la particella 94 e costituito al CT un unico Ente Urbano di mq. 4980 classificato con la particella 82 *(all. 1)*;
 - **in data 08.02.2010**, con Tipo Mappale n. VT0018764 in atti dal 08/02/2010 presentato il 05.02.2010 (n. 18764.1/2010) la mappa è stata aggiornata come oggi risulta in visura *(all. 1)*;
 - **in data 09.02.2010** l'allora proprietà, con pratica Docfa VT0019842 in atti dal 09.02.2010 è stato Ampliato catastalmente l'immobile come oggi risulta in planimetria ed è stato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente, in via Cassia snc, piano T, nel foglio 32, part.lla 82, categoria D/1 rendita € 12.002,00 *(all. 2)*;
 - **in data 09.11.2010**, con pratica VT0174590 in atti dal 09.11.2010 è stato Variato il Classamento dell'immobile come oggi risulta in atti ed è stato allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente, in via Cassia snc, piano T, nel foglio 32, part.lla 82, categoria D/1 rendita € 13.470,60 *(all. 2)*;
 - **in data 18.11.2015**, a seguito di atto di trasformazione società, notaio Maria Teresa Dalsasso di Acquapendente rep. 1136, registrato a Viterbo in data 22.09.2015 al n. 8352 serie 1T, voltura n. 10901.1/2015 – pratica n. VT0076670 in atti dal 18.11.2015, l'immobile è stato intestato a “XXXXXXXXXX” atto come già relazionato che non risulta trascritto nella conservatoria dei RR II di Viterbo *(all.ti 2 e 5)*;

Risposta al Quesito 9):

“verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti 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 identificato negli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Viterbo, Catasto Fabbricati nel Comune di Acquapendente (VT) al piano terra di Via Cassia snc, nel foglio 32, particella 82, categoria D/1, € 13.470,60 è di proprietà con atto notaio Dalsasso Maria Teresa del 18.09.2015 rep. 1136 trasformazione società di cui si evidenzia nuovamente non risulta trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo, della " [REDACTED] [REDACTED] (all. 10), ditta che con sentenza n. 11/2025 emessa in data 24.02/04.03.2025 è sottoposta a Liquidazione Giudiziale n. 5/2025 del 04.03.2025 (all.ti 5 e 15), del Tribunale di Viterbo Parimenti 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”

L'attuale scheda urbana in atti non include 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. 2), nonché la corrispondenza con il rilievo diretto effettuato sul posto.

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;"

L'immobile acquisito dalla Liquidazione Giudiziale, ha una planimetria catastale conforme a quella reale accertata alla data di accesso ad eccezione di una porzione di tramezzo divisorio nella zona uffici. 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;"

L'immobile incluso nella Liquidazione Giudiziale in oggetto, ricade nel Comune di Acquapendente (VT) in LOCALITA' VILLAGGIO ARTIGIANO PONTE GREGORIANO e distinto al N.C.T. al Fg. 32 Part. 82 secondo la vigente Variante Generale al P.R.G., approvata con deliberazione G.R. n. 535 del 26/11/2010 risulta classificato a: *ZONA D - Attività Produttive e Artigianali, Industriali e Commerciali - Sottozona D3 - Artigianale-produttiva*, il tutto come riscontrabile dal relativo C.D.U. rilasciato dal Comune (*all. 12*).

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 Acquapendente è stato possibile risalire agli atti amministrativi con cui è stato edificato l'intero complesso edilizio oggetto di stima.

Da quanto accertato, l'immobile è stato realizzato a più riprese a partire dall'anno 1974 con i seguenti atti amministrativi:

- 1) Permesso di Costruzione n. 49/1973 del 08/08/1974 (pratica n. 34 del 12.10.1973) – Costruzione di un fabbricato artigianale nel villaggio artigiano sito in Acquapendente in Località Ponte Gregoriano *(all.16)*;
- 2) Permesso di Costruzione n. 136/1976 del 02/02/1977 – Ampliamento laboratorio artigianale in Acquapendente in Loc. Villaggio Artigianale *(all.17)*;
- 3) Concessione di Costruzione n. 35/1977 del 04/06/1977 - Ampliamento laboratorio artigianale in Acquapendente in Loc. Villaggio Artigianale *(all.18)*;
- 4) Concessione per la esecuzione di Opere n.53/1983 (pratica n. 64/1982) del 27/08/1983 – Costruzione di un locale per uso mostra mobili interno al Villaggio Artigiano del Comune in Loc. Ponte Gregoriano *(all.19)*;
- 5) C.E. in sanatoria n. 261/86 Condonò Edilizio Legge 47/85– Aumento della superficie utile di lunghezza del capannone *(all.20)*;
- 6) Concessione per la esecuzione di Opere n. 25/1991 (pratica n. 97/1990) del 13/04/1991 – Ampliamento edificio artigiano in Località Ponte Gregoriano – Via Cassia 133 *(all.21)*;
- 7) Concessione per la esecuzione di Opere n. 39/1992 (pratica n. 28/1992) del 20/05/1992 – Realizzazione tettoia aperta uso deposito in Acquapendente Località Ponte Gregoriano “Villaggio Artigiano” *(all.22)*;

Da un attento esame tra quanto progettualmente autorizzato mediante raffronto grafico tra quanto rilevato in sede di sopralluogo, sono state accertate le seguenti difformità:

- una porzione di capannone della superficie di mq. 216,00 ed autorizzata con la C.E. n. 25/1991 di cui al punto 6) doveva essere una tettoia aperta su due lati, invece nello stato di fatto risulta tamponata ed inclusa nel fabbricato principale vero e proprio;
- così pure l'ulteriore porzione autorizzata con la Concessione Edilizia n. 39/1992 di cui al punto 7) della superficie progettuale lorda coperta di mq. 292,32, nella tavola progettuale si chiede l'autorizzazione alla edificazione di una Tettoia che appare aperta su tre lati, invece nello stato di fatto sono stati realizzati ambienti tamponati sempre inclusi nel fabbricato principale. Inoltre sempre questa porzione essendo in eccesso alle disponibilità

urbanistiche del lotto è stata autorizzata dal Comune di Acquapendente (VT) a “condizione che la stessa possa essere rimossa a richiesta dell'amministrazione” (all.22);

- Infine si evidenzia che le dimensioni dell'immobile principale differiscono da quanto autorizzato, inoltre tutti i locali in parte accessori, posti in adiacenza alla strada interna di lottizzazione nonché sul confine Nord del lotto non risultano autorizzati;

Le difformità urbanistiche sopra elencate ad eccezione dei locali accessori e le differenze del fabbricato principale che potrebbero essere regolarizzate nello stato di fatto 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 e successive modifiche ed integrazioni, tutte le difformità urbanistiche eccedenti dovranno essere rimosse previo ripristino dello stato dei luoghi con quanto autorizzato, gli interventi descritti hanno un costo progettuale stimato in €. 30.000,00 compreso oneri e aggiornamento catastale, mentre quelli di demolizione e ripristino dei luoghi può essere stimato in €. 50.000,00.

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 un unico lotto, in quanto trattasi di un solo opificio ricadente all'interno di un zona a destinazione artigianale e quindi per una sua corretta utilizzazione e funzionalità deve essere collocato sul mercato nella sua interezza, anche perché, le sue dimensioni e conformazione lo rendono difficilmente frazionabile, ed anche se ipoteticamente possibile sarebbe necessario preventivamente ottenere apposite autorizzazioni amministrative, con costi notevoli che finirebbero per diminuirne drasticamente l'attuale valore; Di conseguenza questa CTU non ritiene opportuno dividere il presente compendio immobiliare in più 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;”*

L’immobile è esattamente di piena proprietà 1/1 della ditta sottoposta a Liquidazione Giudiziale ed è stato “*appreso 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 condurlo alla vendita in un unico lotto come di seguito riportato.

LOTTO UNICO

diritti della piena proprietà di 1/1 di un opificio industriale ricadente nel Comune di Acquapendente (VT) in località Villaggio Artigiano Ponte Gregoriano e classificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 32 particella 82, categoria D/1, rendita € 13.470,60 piano T, Via Cassia snc (*all. 2*);

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 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 al Liquidatore Giudiziario Dott. Riccardo Ferrazzani.

Dagli accertamenti eseguiti presso L’Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Viterbo, in capo allo stesso immobile ed alla società proprietaria, risultava stipulato un contratto di locazione parziale con la ditta “**[REDAZIONE]**” in data 18.09.2015 con scadenza 17.09.2021 e registrato telematicamente in data

15.10.2015, lo stesso contratto risulta risolto in data 27.02.2018 (*all. 13*);

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;”*

L'intero complesso oggetto di stima risulta nelle disponibilità del Liquidatore Giudiziale.

Gli stessi cespiti in argomento non sono occupati dal soggetto in liquidazione né per esigenze primarie e del proprio nucleo familiare, ne viene utilizzato dal medesimo per lo svolgimento di attività economiche, ne costituisce seconda casa.

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 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.

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, nonché da come certificato dal Comune di Acquapendente (VT), non risulta la presenza di gravami di Uso Civico (*all.ti 10 e 12*).

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 della “località Villaggio Artigiano Ponte Gregoriano” del Comune di Acquapendente, 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.

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 Acquapendente, il tutto come riportato nell’allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie immobiliari e delle relative procedure prese a riferimento *(all.23)*. Dopodiché sono stati presi, come riferimento, i prezzi dell’Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del Comune di Acquapendente (VT) pubblicati ultimamente e riferiti al primo semestre del 2025 *(all.23)*.

Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni immobiliari OMI dell’Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricadenza del cespite in trattazione nel Comune di Acquapendente (VT) ultime pubblicate ultimamente per il primo semestre del 2025 *(all. 23)*.

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 compreso nel caso in specie l’incidenza dell’area pertinenziale del lotto *(all. 24)*.

“Conteggi di Stima”

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

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento *(all. 24)*.

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. 24)*.

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

<i>Comune di Acquapendente</i>				
<i>Distinto al C.F. al foglio 32 P.III 82</i>				
STIMA MEDIA PONDERATA				
LOTTO 1	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	VALORE MEDIO
TOTALE	€ 477.744,09	€ 439.400,37	€ 377.105,52	€ 431.416,66

Stimato l'immobile come sopra riportato, al detto importo si ritiene congruo al caso detrarre: il 5% per assenza di garanzia da vizi occulti; il 30% per il solo costo dello smaltimento dell'amianto presente su tutta la copertura di mq 2.141,37 come indicato nella documentazione progettuale; i costi stimati in euro 30.000,00 per spese tecniche e amministrative per regolarizzazione difformità accertate ed aggiornamento catastale; ed infine il costo stimato in euro 50.000,00 per la demolizione e smaltimento delle costruzioni abusive della superficie utile di circa mq. 362,12 e per il ripristino dei luoghi, oltre all'adeguamento di una porzione della struttura a quanto autorizzato progettualmente, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 508,32 (mq. 216,00 + mq 292,32); di conseguenza il valore dell'immobile da porre in vendita è il seguente:

Stima Lotto 1	€ 431.416,66
a detrarre 5% per assenza di garanzia da vizi occulti	€ 21.570,83
a detrarre 30% per presenza amianto su tutte le coperture	€ 129.425,00
a detrarre costi stimati per spese tecniche e amministrative per regolarizzazione difformità accertate ed aggiornamento catastale	€ 30.000,00
a detrarre costi stimati ripristino con demolizione parti abusive	€ 50.000,00
Valore Lotto 1 da porre in vendita	€ 200.420,83

(diconsi euro duecentomilaquattrocentoventi/83).

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.

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”

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, 30.01.2026

Il C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

1. estratto di mappa catastale con individuazione degli immobili oggetto di stima e visure storiche catastali C.T.;
2. planimetria urbana catastale foglio 32 p.lla 82 e visura storica C.F.;
3. rilievo fotografico degli immobili;
4. planimetria dello stato di fatto dell'immobile accertato alla data di accesso con calcolo delle relative superfici;
5. certificato ipotecario ventennale;
6. certificato notaio Giulio Bartoli del 28.03.1975;
7. atto segretario comunale del 26.08.1974 rep. 1 di acquisto terreno Comune di Acquapendente;
8. atto segretario comunale del 12.03.1975 rep. 21 acquisto terreno [REDACTED] - [REDACTED];
9. Con atto notaio Benigni autenticato nelle firme in data 14.12.1983 e trascritto a VT al reg part. 784 del 02.01.1984 è stata trasformata la società di fatto in società in nome collettivo;
10. Atto notaio Dalsasso Maria Teresa del 18.09.2015 rep. 1136 trasformazione società;
11. visura storica aggiornata C.C.I.A.A. di Viterbo società oggetto di Liquidazione Giudiziale;
12. Certificato di Destinazione Urbanistica
13. contratto di affitto parziale con la "[REDACTED]";
14. ipoteca volontaria iscritta in data 05.12.1984 al reg. part. 959;
15. sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale trascritta in data 31/03/2025 al reg. part. 3925;
16. Permesso di Costruzione 49 del 27/08/1974 (pratica n. 34/1973);
17. Permesso di Costruzione n. 136/1976 del 02/02/1977;
18. Concessione di Costruzione n. 35/1977 del 04/06/1977;
19. Concessione per la esecuzione di Opere n.53/1983 (pratica n. 64/1982) del 27/08/1983;
20. CE in sanatoria Condonò Edilizio Legge 47/85 n. 261/86;
21. Concessione per la esecuzione di Opere n. 25/1991 (pratica n. 97/1990) del 13/04/1991;
22. Concessione per la esecuzione di Opere n. 39/1992 (pratica n. 28/1992) del 20/05/1992;
23. valori pubblicati 1^ semestre 2025 osservatorio val. imm. Provincia di Viterbo e del 1° semestre 2025 dall'OMI Agenzia del Territorio Comune di Acquapendente, valori agenzie immobiliari;
24. foglio di calcolo per la stima ponderata.