

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n° 12/2025 promossa da:**

.....

**CONTRO**

.....

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Originale per L'Ufficio**

**Per l'udienza del 03/12/2025  
Del giudice dell'esecuzione  
Dott. Federico Bonato**

## PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa da BCC NPLS 2018-2 S.R.L. in danno al Sig. .... il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch. ...., Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 10/07/2025

## OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo, il C.T.U. effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Grotte di Castro, nel frattempo il C.T.U. provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Grotte di Castro, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato.

### **Quesito n. 1**

Verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.n.c. nel fascicolo d'ufficio;

### **Risposta n. 1**

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

### **Quesito n. 2**

Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione del bene;

### **Risposta n. 2**

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

Visure storiche per immobile –

N.C.E.U. Comune di Grotte di Castro - foglio 8 p.lla 466

N.C.T. Comune di Grotte di Castro - foglio 8 p.lla 466

Planimetrie catastali ufficiali –

N.C.E.U. Comune di Grotte di Castro - foglio 8 p.lla 466

### **Quesito n. 3**

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

### **Risposta n. 3**

I passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

## IMMOBILI

- N.C.E.U. Comune di Grotte di Castro - foglio 8 p.lla 466 – cat. D/7 – Rendita € 2.737,22

- N.C.T. Comune di Grotte di Castro - foglio 8 p.lla 466 – ente urbano – 2.900 mq

### Attuale Proprietà:

Giovan Battista nato a GROTTI DI CASTRO (VT) il 25/07/1937 - ..... - Proprietà 1/1, in quanto Il Sig. ...., aveva acquistato i beni con atto del 1981, insieme alla moglie Sig.ra ....., per la proprietà di 1/2 ciascuno.

La Sig.ra ..... è deceduta in data 11/08/2013, e conseguentemente è stata presentata una dichiarazione di successione, precisamente la n. 3249 vol. 9990 del 10/12/2015, trascritta a Viterbo (VT) in data 05/02/2016 al n. 1146 di formalità, nella quale si ha come unico erede il marito, Sig. ...., in quanto il figlio Sig. ...., ha rinunciato all'eredità (rinuncia allegata alla presente). Per tale successione è inoltre presente l'accettazione tacita di eredità.

Alla data odierna, catastalmente risulta ancora che l'immobile è di proprietà 1/2 ciascuno dei Sig.ri ....., in quanto nella successione sopracitata, gli immobili oggetto del presente pignoramento non sono presenti.

### STORIA ULTRAVENTENNALE

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Teodoro Orzi, del 02/05/1981 rep. 48346, trascritto a Viterbo (VT) il 08/05/1981 al n. 4249 di formalità, il Sig. .... nato a Roma (RM) il 08/11/1950, con C.F. .... e la Sig.ra ..... nata a Onano (VT) il 21/12/1955, vendevano al Sig. .... nato a Grotte di Castro (VT) il 25/07/1937, con C.F. .... ed alla Sig.ra ..... nata ad Acquapendente (VT) il 09/04/1942, con C.F. ...., il terreno censito al N.C.T. del Comune di Grotte di Castro – fg. 8 p.lla 466.
- In data 22/06/1983 a seguito di costituzione n. 5.356/1983, veniva costituito l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grotte di Castro – fg. 8 p.lla 466.
- In data 23/06/1983, a seguito di tipo mappale n. 301.1/1983, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Grotte di Castro – fg. 8 p.lla 466, diventava ente urbano.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 01/04/2025 per immobile Comune di Grotte di Castro:

Fabbricati:

- fg. 8 p.lla 466

Terreni:

-fg. 8 p.lla 466

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

### Quesito n. 4

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimenti);

### Risposte n. 4

### ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI GROTTI DI CASTRO

- 1) **ISCRIZIONE** del 09/12/2006 - Registro Particolare 3758 Registro Generale 23448  
Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 80468/30495 del 05/12/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- 2) **ISCRIZIONE** del 10/06/2014 - Registro Particolare 706 Registro Generale 7556  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 43 del 15/01/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 252 del 16/02/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3) **TRASCRIZIONE** del 22/01/2025 - Registro Particolare 685 Registro Generale 803  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 4303 del 24/12/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **Quesito n. 5**

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (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;

#### **Quesito n. 6**

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

#### **Risposte n. 5-6**

Per verifica e completezza della documentazione in atti è stato acquisito:

- l'estratto di mappa del catasto terreni, del Comune di Grotte di Castro, relativo al fg. 8 p.lla 466,
- l'estratto di nascita del sig. .... da cui si evince che lo stesso ha contratto matrimonio con la sig.ra ..... in data 21/08/1965 ad Acquapendente,
- L'estratto di matrimonio con annotazione ai margini dove dato che non è annotata alcuna specifica si può dedurre che il regime patrimoniale degli stessi è in comunione legale dei beni.
- Il certificato di morte della sig.ra ..... deceduta il 11/08/2013.
- Il certificato di stato civile libero per decesso del coniuge.

#### **Quesito n. 7**

Descriva previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc..)

#### **Risposta n. 7**

- 1. Immobile sito in Grotte di Castro (VT) via Della Repubblica n. 1, piano terra e primo distinto in catasto al – NCEU Fg 8 part.lla 466**

#### **proprietà 1/1 -- .....**

Allo stato attuale catastalmente il bene è intestato per 1/2 a ..... e per 1/2 a .....in quanto questo immobile non è presente all'interno della successione avvenuta dopo il decesso della sig.ra Ronca Norma, come meglio specificato in risposta al quesito n. 3.

L'immobile si trova nel comune di Grotte di Castro (VT) **via Della Repubblica n. 1**, distinti in catasto al

**NCEU**

**FG 8 part.lla 466 , cat. D/7, rendita 2.737,22 €**

**NCT**

**FG 8 part.lla 466, ente urbano, 2900,00 mq.**

confinante con via della Repubblica, Strada Regionale 74 Maremma, fg 8 part.lla 465.

#### DESCRIZIONE:

Il capannone è stato realizzato all'interno del piano di lottizzazione denominato "Località Pieve", a destinazione artigianale. Tale lottizzazione è stata approvata con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 7 del 01/03/1978 e n. 43 del 02/05/1978, successivamente ratificate dalla Regione Lazio nella seduta del 25/05/1978, con decisione n. 135/2, protocollo n. 10484.

In data 08/08/1978 è stata stipulata la convenzione urbanistica tra il Comune di Grotte di Castro e i lottizzanti, nella quale sono stati definiti gli obblighi a carico di questi ultimi, necessari per l'edificazione dei lotti. In particolare, la convenzione prevedeva:

- la cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade e aree verdi pubbliche);
- l'assunzione a carico dei lottizzanti degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, quali: rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, e spazio verde attrezzato.

A garanzia dell'adempimento di tali obblighi, i lottizzanti hanno presentato una polizza fideiussoria pari all'intero importo delle opere da realizzare, come meglio specificato nella convenzione allegata alla presente. Con deliberazione della Giunta Municipale n. 64 del 24/05/2005, è stato incaricato il tecnico comunale di procedere al collaudo degli interventi realizzati dal Consorzio CO.C.I.A. di Grotte di Castro nell'area artigianale in località Pieve, e di curare la successiva presa in carico da parte del Comune delle infrastrutture ricadenti nelle aree di interesse pubblico. In seguito al sopralluogo effettuato in data 21/06/2005, il tecnico comunale ha certificato la collaudabilità delle opere realizzate e ha dichiarato l'avvenuta presa in carico da parte del Comune di Grotte di Castro delle aree pubbliche, come meglio specificato nel certificato di collaudo allegato alla presente.

L'immobile si trova nelle immediate vicinanze del centro urbano ed è costituito da un capannone ad un solo piano, ad eccezione di una porzione che si sviluppa su due livelli. Il capannone, destinato ad officina per mezzi agricoli, è situato nella zona artigianale in località Pieve, all'interno del piano di lottizzazione "Pieve". È composto da una porzione frontale destinata ad esposizione di circa 104,00 m<sup>2</sup>, mentre la restante parte ha destinazione officina, con una superficie di circa 436,50 m<sup>2</sup>, all'interno della quale è presente anche una comprensiva dei servizi igienici pari a circa 14,00 m<sup>2</sup>. Adiacente al capannone è presente una struttura a due piani: al piano terra si trova un magazzino di circa 77,00 m<sup>2</sup>, mentre al piano primo si sviluppano gli uffici, suddivisi in quattro stanze rispettivamente di circa 12,50 m<sup>2</sup>, 30,00 m<sup>2</sup>, 18,40 m<sup>2</sup> e 13,00 m<sup>2</sup>, oltre a due bagni di circa 4,00 m<sup>2</sup> e 4,60 m<sup>2</sup>. Sul retro del capannone, adiacente allo stesso, è presente una tettoia in lamiera installata su una soletta in cemento. Sempre nella parte retrostante, ma nell'area esterna, è stata realizzata una rampa in muratura, con altezza di circa 1,40 metri, destinata a facilitare le operazioni di scarico dei mezzi agricoli dai camion. La struttura portante del capannone è realizzata con pilastri in acciaio, mentre le pareti perimetrali di tamponamento tra i pilastri sono in pannelli prefabbricati. La copertura, da un'analisi visiva effettuata da terra, risulta probabilmente costituita da pannelli grecati metallici. Sono presenti evidenti infiltrazioni d'acqua e macchie di umidità sia sulla copertura che sui muri laterali, indici di possibili problemi di impermeabilizzazione o sigillatura dei giunti del tetto. Il pavimento è in cemento industriale (battuto), e gli infissi sono in alluminio. L'impianto elettrico risale all'anno di costruzione, presumibilmente il 1982, e non rispetta le normative vigenti. La struttura adiacente, che ospita al piano terra il magazzino e al piano primo gli uffici, è realizzata con struttura portante in cellubloc. Al piano primo sono presenti radiatori in alluminio, presumibilmente alimentati a gasolio, ma attualmente non è presente il serbatoio. L'impianto elettrico non è conforme alle normative attuali, sebbene sia dotato di interruttore differenziale (salvavita). Sono inoltre presenti condizionatori. Gli infissi sono in legno, con doppie finestre in alluminio. I pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni in maiolica, mentre pareti e soffitti risultano tinteggiati.

Le condizioni generali del capannone sono mediocri, con evidenti infiltrazioni di umidità e carenza di manutenzione ordinaria. Al contrario, le condizioni del piano primo adibito ad uffici sono discrete.

**Quesito n. 8**

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**Risposta n. 8**

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi

**Quesito n. 9**

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello stato quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

**Risposta n. 9**

Il C.T.U., insieme al custode, ha effettuato il sopralluogo riscontrando la corrispondenza tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune difformità consistenti nella presenza di due aperture sulla parete perimetrale del capannone, di una tettoia in lamiera sul retro e di una rampa di scarico per i mezzi agricoli, come meglio descritto nella risposta al quesito n. 14.

Per quanto riguarda invece la corrispondenza tra la descrizione degli immobili contenuta nei titoli di proprietà e quanto rappresentato nella planimetria catastale nonché nello stato dei luoghi, questa non è verificabile, in quanto il debitore esecutato ha acquistato un lotto di terreno sul quale ha successivamente edificato l'immobile.

**Quesito n. 10**

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

**Risposta n. 10**

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

**Quesito n. 11**

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

**Risposta n. 11**

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata.

**Quesito n. 12**

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

**Risposta n. 12**

Dove sono presenti delle difformità non possono essere svolte tali attività in quanto necessitano di titoli edilizi, come meglio specificato in risposta al quesito n. 14.

### **Quesito n. 13**

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

### **Risposta n. 13**

Zona di piano regolatore generale D, sottozona D1a, – Artigianale e commerciale.

Nella sottozona D1a, disciplinata dal piano un piano di lottizzazione convenzionata approvato con Delibera Consigliare n. 7 del 01/03/1978 e delibera Consigliare n. 43 del 02/05/1978, il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i parametri e gli indici previsti dal Piano di Lottizzazione approvato. Sono consentite destinazioni d'uso artigianali e commerciali.

### **Quesito n. 14**

- Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

### **Risposta n. 14**

**Immobile sito in Grotte di Castro (VT) via Della Repubblica n. 1, piano terra e primo distinto in catasto al – NCEU FG 8 part.IIIa 466, cat. D/7, rendita 2.737,221 €**

L'immobile si trova nelle immediate vicinanze del centro urbano di Grotte di Castro (VT), in via Della Repubblica n. 1.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Grotte di Castro è emerso, dalla consultazione dei registri di archivio, che sono state presentate due concessioni edilizia una a marzo del 1981 con cui si chiedeva la costruzione di un capannone per officina meccanica ed uffici annessi ed una variante a gennaio 1982, ma come da dichiarazione del tecnico comunale allegata alla presente non è stato possibile reperire gli allegati presentati, pertanto dato che non è possibile reperire i titoli edilizi riguardanti il fabbricato in oggetto, si applica l'art. 9-bis del Testo unico dell'edilizia 380/01 ovvero che "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi." La planimetria catastale in atti presso l'Agenzia è stata presentata il 12/05/1983 presumibilmente con lo stato finale della costruzione.

Le difformità presenti tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale consistono nella presenza di due aperture sulle pareti perimetrali di tamponamento sanabili tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria presso il comune di Grotte di Castro ed inoltre nella presenza di una struttura in lamiera posta sul retro del fabbricato la quale non avendo a disposizione i titoli edilizi con cui è stato costruito il capannone non si può desumere se è presente superficie residua per sanare un ampliamento per cui in via cautelativa, data anche la modesta entità e la precarietà della struttura si considera non sanabile. E' anche presente nello stato dei luoghi anche un manufatto accessorio all'utilizzo del capannone che viene utilizzato per scaricare i mazzi agricoli dai camion e che può essere assimilabile da un punto edilizio ad un vano tecnico pertanto anche questo può essere sanato con una scia in sanatoria pe quanto riguarda il comune ma essendo una struttura di altezza 1,40 m. quindi superiore ad un metro deve essere sanata anche da un punto di vista strutturale pertanto è necessario oltre alla presentazione di una SCIA in Sanatoria al Comune di Grotte di Castro, anche di una Sanatoria al Genio Civile in quanto la struttura del manufatto risulta in muratura portante. Per la presentazione della Sanatoria al Genio Civile, è necessario fare dei calcoli strutturali delle opere realizzate per verificare se queste, così come sono state realizzate, rispettano i valori imposti dalla normativa esistente, se dalla verifica la normativa è rispettata è possibile fare la sanatoria presentando al genio civile la pratica senza la necessità di fare interventi strutturali, se invece la struttura abusiva non rispetta i limiti imposti dalla normativa è necessario fare degli interventi strutturali sul manufatto tali da rendere il manufatto conforme alla normativa vigente. Tali calcoli devono essere effettuati da un ingegnere che opera in questo settore ed i relativi costi sono di

difficile individuazione proprio per la mancanza, allo stato attuale, di tutti gli elementi necessari per valutare la situazione dello stato di fatto e gli eventuali interventi da realizzare.

I costi della sanatoria sia per le aperture che per la realizzazione del manufatto, da stabilire poi in sede di richiesta insieme al tecnico del comune, consistono nel pagamento a titolo di oblazione stabilita dalla L.R. 15/2008 “ Vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia” art. 22 –accertamento di conformità- che cita al comma 2 lett.c “nei casi previsti dall’articolo 19,(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività) di un importo da un minimo di mille euro ad un massimo di 10 mila euro, in relazione alla gravità dell’abuso.,” e dato che le irregolarità sanabili risultano di lieve entità l’oblazione si può considerare di 1000,00 € i costi amministrativi di presentazione oltre le spese per gli onorari del tecnico incaricato posso essere quantificati in 2000,00 €.

Per quanto riguarda la tettoia adiacente al capannone i costi necessari consistono nei costi per la demolizione e trasporto a discarica di tali opere quantificabili in circa 1500,00 €,i costi amministrativi per presentazione della SCIA in demolizione e le spese per gli onorari del tecnico incaricato che posso essere quantificati in 1000,00 €.

Il totale delle spese per rendere vendibile il bene è di circa 5500,00 €.

### **Quesito n. 15**

Verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985.

### **Risposta n. 15**

Non sono presenti istanze di condono presentate sugli immobili oggetto di pignoramento e gli stessi non si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985.

### **Quesito n. 16**

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

### **Risposta n. 16**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello e non sono presenti usi civici come si evidenzia dalla certificazione rilasciata dal Comune di Grotte di Castro servizio Patrimonio allegata alla presente.

### **Quesito n. 17**

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

### **Risposta n. 17**

Il bene pignorato è un capannone che ospitava una officina per macchine agricole ad oggi non operante, è presente all’interno del capannone una porzione dove il proprietario vende dei pezzi di ricambio accessori per macchine agricole pertanto non ci sono spese condominiali in quanto non è presente un condominio.

### **Quesito n. 18**

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

### **Quesito n. 19**

Dica se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all’identificativo 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 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.

#### **Risposte n. 18-19**

I beni in oggetto sono pignorati per intero ai debitori eseguiti con le seguenti quote di proprietà:

**proprietà 1/1 -- .....**

Allo stato attuale catastalmente il bene è intestato per 1/2 a ..... e per 1/2 a ..... in quanto questo immobile non è presente all'interno della successione avvenuta dopo il decesso della sig.ra ....., come meglio specificato in risposta al quesito n. 3 considerando il capannone una unica entità economiche a se stante, capaci e/o suscettibili di produrre un reddito proprio e si è proceduto all'individuazione di un lotto unico:

#### **LOTTO UNICO**

Il lotto n. 1 è composto dai beni siti nel comune di Grotte di Castro (VT) via Della Repubblica n. 1 piano terra e primo distinti in catasto al

**NCEU**

**FG 8 part.lla 466, cat. D/7, rendita 2.737,22 €**

#### **Quesito n. 20**

Accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

#### **Quesito n. 21**

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

#### **Risposte n. 20-21**

L'immobile attualmente risulta occupato dal debitore e lo stesso ci svolge la propria attività di vendita di pezzi di ricambio accessori per macchine agricole, pertanto si stabilisce il valore locativo in base alle condizioni dell'immobile ed i valori OMI / CCIA e di mercato in € 900,00 mensili.

#### **Quesito n. 22**

Ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguitato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

#### **Risposte n. 22**

Vedi risposta quesito 20-21

### **Quesito n. 23**

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli 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;

### **Risposta n. 23**

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli di natura condominiale né usi civici come da attestazione di assenza di usi civici rilasciata dal comune e allegata alla presente.

### **Quesito n. 24**

- Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro 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;

### **Quesito n. 25**

Indichi il 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](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti 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 del pignoramento;

### **Risposta n. 24-25**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), quali Domus Immobiliare (Viterbo), Tecnocasa (Viterbo, Montefiascone), Immobiliare Montefiascone, dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

## **VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere suddivisi in un lotto unico.

### **LOTTO UNICO**

#### **DATI DI CONSISTENZA**

Il bene in oggetto è pignorato per intero al debitore esecutato con le seguenti quote di proprietà:  
**proprietà 1/1 -- .....**

Allo stato attuale catastalmente il bene è intestato per 1/2 a ..... e per 1/2 a .....in quanto questo immobile non è presente all'interno della successione avvenuta dopo il decesso della sig.ra ....., come meglio specificato in risposta al quesito n. 3.

Il lotto è composto dai beni siti nel comune di Grotte di Castro (VT) via Della Repubblica n. 1 piano terra e primo distinti in catasto al

**NCEU**

**FG 8 part.lla 466, cat. D/7, rendita 2.737,22 €**

|  | SUP. UTILE PRINCIPALE | SUP. UTILE SECONDARIA | COEFF. PONDERAZ. | MQ. PONDER.   |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------|---|
| <b>PIANO TERRA</b>   |                       |                       |                  |   |
| locale esposizione   | 104,00                |                       |                  |   |
| bagni  | 17,00                 |                       |                  |   |
| officina   | 436,50                |                       |                  |   |
| magazzino  |                       | 77,00                 | 0.50             | 38.50   |
| Area esterna   |                       | 2200                  | 0.025            | 55  |
| <b>TOTALE<br/>TOT. SUPERFICIE UTILE<br/>EQUIPARATA CAPANNONE</b> | 634,50                |                       |                  | 93,50<br><b>651,00 mq.<br/>utili<br/>equiparati</b> |
| <b>PIANO PRIMO</b>   |                       |                       |                  |   |
| bagno  | 4,60                  |                       |                  |   |
| bagno  | 3,80                  |                       |                  |   |
| ufficio  | 13,00                 |                       |                  |   |
| ufficio  | 18,40                 |                       |                  |   |
| ufficio  | 30,00                 |                       |                  |   |
| ufficio  | 12.50                 |                       |                  |   |
| balconi  |                       | 2.00                  | 0.30             | 0,60  |
|  |                       |                       |                  |   |
| Tot.   | 96.60                 |                       | Tot.             | 06,00   |
| <b>TOT. SUPERFICIE UTILE<br/>EQUIPARATA</b>                      |                       |                       |                  | <b>97.00 mq.<br/>utili<br/>equiparati</b>           |

**SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:**

**PIANO TERRA**

**capannone 580,00 mq.lordi + 93,50 mq. equiparati = 673,50 mq equiparati**

**PIANO PRIMO**

**Uffici 103,00 mq. lordi + 6,00 mq equiparati = 109,00 mq equiparati**

**Totale 782,50 mq equiparati**

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche ( età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze ) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento ( strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc. );

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

**Superficie lorda commerciale equiparata  
782,50 mq**

300,00 Euro/mq. sup lorda (trecentoeuro)  
782,50 mq/lordi (equiparati)  
782,50 mq x 300,00 € = 234.750,00 €

**VALORE ALLO STATO ATTUALE  
234.750,00 €**

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA'  
5500,00 €

**VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA  
234.750,00 € - 5500,00 € = 229.250,00 € - approssimato a 230.000,00 €  
(duecentotrentamilaeuro)**

**VALORE LOCATIVO**

Dato che l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e lo stesso ci svolge la propria attività di vendita di pezzi di ricambio accessori per macchine agricole, si stabilisce il valore locativo in base alle condizioni dell'immobile ed i valori OMI / CCIA e di mercato in € 900,00 mensili.

**Quesito n. 26**

Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.

**Risposta n. 26**

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento più idoneo sul mercato è quello attuale.

**Quesito n. 27**

Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

**Risposta n. 27**

Vedi risposta quesito 21.

**CONCLUSIONE**

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 20 allegati.

Viterbo lì 19/08/2025

IL C.T.U.  
Arch. ....

**ALLEGATI**

- Visure storiche
- Visure attuali
- Estratto di mappa
- Atto ultraventennale
- Documentazione ipocatastale

- Risposta assenza contratti di locazione
- Dichiarazione assenza usi civici
- CDU
- Certificato stato civile debitore esecutato
- Estratto di matrimonio debitore esecutato
- Estratto di nascita debitore esecutato
- Collaudo lottizzazione
- Convenzione e approvazione lottizzazione
- Delibera direttive per collaudo
- Elenco archivio concessioni rilasciate
- Risposta ufficio tecnico accesso agli atti
- Elaborato grafico delle difformità
- Perizia Versione Privacy
- Quadro sinottico
- Planimetria catastale
- Certificato di morte coniuge debitore esecutato
- Successione
- Accettazione tacita eredità
- Quotazioni OMI
- Osservatorio commerciale CCIA
- Documentazione fotografica
- Ricevuta di consegna della perizia Creditore precedente e Debitore esecutato