

STUDIO TECNICO

Geom. **TESTARELLI Andrea**

Località Fabbreze, 9

01033 Civita Castellana (VT) P.Iva:

01843650563

Cel. 340/2742578



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: **PERIZIA TECNICA**

Esecuzione Immobiliare n.114 R.G.E. 2023

BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

contro



Civita Castellana, lì 28/12/2023

I.C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli



PERIZIA TECNICA

Premesso:

- Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 114 R.G.E. 2023.
- Che il Giudice dell'esecuzione con giusto provvedimento del G.E. dott. Federico Bonato in data 23/11/2023 ha nominato CTU il sottoscritto Geom. Andrea Testarelli regolarmente iscritto al n. 1319 del collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Viterbo, con studio in Civita Castellana, Loc. Fabbreze n. 9.
- Che nella procedura suddetta in data 23/11/2023 dopo l'accettazione ed il giuramento di rito, gli affidava l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato al fine di determinare il valore venale al comune commercio e da provvedere ad espletare quanto disposto dall'ex art.569 c.p.c. di cui si allega copia dei quesiti posti (allegato 1).
- Che un primo sopralluogo è stato fissato dal Custode Avv. Stefania Bibiani per il giorno 27/12/2023 alle ore 10:30 con convocazione delle parti.
- Che all'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al Custode Avv. Stefania Bibiani, l'esecutato assistito dall'Avv.
- Che il sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Viterbo, ubicati sulla Strada Campo Perellosi è svolto alla presenza di tutti i convenuti, e che è stato possibile visionare tutto il compendio pignorato.
- Che alla fine del sopralluogo è stato redatto un verbale d'accesso dal Custode.

Tutto ciò premesso pertanto, a seguito del sopralluogo effettuato, delle ricognizioni visive, della documentazione cartacea richiesta al N.C.E.U., al N.C.T. al Comune e agli altri enti preposti, delle misurazioni effettuate e della documentazione fotografica (allegato 2) il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.



QUESITO 1) verifichi, 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.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

RISPOSTA AL QUESITO n.1:

Visitata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. alla data odierna mediante l'esame della documentazione in atti presso il fascicolo d'ufficio, il sottoscritto ritiene gli stessi complete.

QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO n.2:

Effettuate le visure dei beni pignorati presso l'agenzia del territorio di Viterbo il sottoscritto ha verificato che la descrizione delle unità immobiliari e dei terreni riportati nell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale consentendo quindi la loro univoca identificazione.

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 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 AL QUESITO n.3:

Consultati i registri immobiliari dell'agenzia del territorio, ufficio di pubblicità immobiliare il sottoscritto ha acquisito copia conforme dell'atto di provenienza:

- Atto notarile pubblico, Notaio Giardino Furio del 09/03/2009 repertorio 100292/17840 con il con quale il sig. _____ acquista dai signori _____ gli immobili oggetto di esecuzione(allegato 3).

A loro volta i medesimi immobili erano pervenuti ai signori _____ attraverso i seguenti atti:

- Atto di acquisto a rogito Notaio Teodoro Orzi in data 04/08/1956, rep. 5959 trascritto a Viterbo il 01/09/1956 al n. 3435 r.p. _____ vendono a _____ alcuni degli immobili oggetto di esecuzione.
- Atto di acquisto a rogito Notaio Teodoro Orzi in data 12/09/1959, rep. 8931 trascritto a Viterbo _____



il 08/10/1959 al n. 4445 r.p.dove vende ad
alcuni degli immobili oggetto di esecuzione.

- Atto di acquisto a rogito Notaio Teodoro Orzi in data 19/12/1973, rep. 33754 trascritto a Viterbo il 27/12/1973 al n. 11435 r.p. dove vende a
alcuni degli immobili oggetto di esecuzione.
- Atto di acquisto a rogito dr. Luigi Orzi, coadiutore del Notaio Teodoro Orzi in data 24/10/1979 rep. N. 45197 trascritto a Viterbo il 02/11/1979 al n. 7957 r.p.dove vende a
alcuni degli immobili oggetto di esecuzione.

In tutti gli atti di acquisto a rogito Notaio Orzi alcune particelle catastali sono chiaramente individuabili con gli attuali identificativi mentre altre, in particolare quelle citate negli atti del 1956 e del 1959 hanno un diverso identificativo catastale.

Per ulteriore precisazione sulla cronistoria catastale il sottoscritto ritiene precisare quanto segue:

- Dall'atto a rogito Notaio Teodoro Orzi in data 12/09/1959, rep. 8931 trascritto a Viterbo il 08/10/1959 al n. 4445 r.p. si evince che le particelle catastali indicate nell'atto di provenienza sono effettivamente quelle individuate al foglio 100 mappali 116 (originaria) – 124 (originaria) e le 284 – 286 – 287 – 287 C/2 (derivanti dalla 139 soppressa derivante a sua volta dalla 121 precedentemente soppressa) e compaiono alla partita catastale 12130.
- Dall'atto a rogito Notaio Teodoro Orzi in data 04/08/1956, rep. 5959 trascritto a Viterbo il 01/09/1956 al n. 3435 r.p. si evince che le particelle compravendute distinte al Vecchio Catasto alla sez. 16 mappali 141/BD2 – 142/CE2 – 359/CE2 – 141/BD1/F – 142/CE1/F – 359/CE1/F non hanno una corrispondenza numerica con le attuali particelle pignorate. Infatti non è stato possibile dedurne la identificazione ne presso l'Agenzia del Territorio (non esiste una cartografia che permetta di assimilare le vecchie numerazioni con le nuove), ne presso l'Archivio Notarile (nell'eventualità ci fosse stato qualche estratto catastale allegato agli atti) ne presso l'Archivio di Stato (dove il sottoscritto dopo aver ritrovato la partita catastale e la sezione non ha potuto effettuare una sovrapposizione grafica in quanto le mappe originarie hanno una conformazione grafica assolutamente non riconducibile alle mappe attuali). Per ulteriore scrupolo il sottoscritto ha effettuato le stesse ricerche relativamente alla successione trascritta il 04/04/1936 al n. 1105 del r.p. e alla donazione/divisione trascritta il 10/12/1951 al n. 4667 del r.p. citate nel certificato notarile ma ottenendo le medesime risultanze.

Quindi alla luce di queste verifiche le particelle delle quali non è possibile stabilire una corrispondenza numerica con quelle degli atti notarili originari sono: 213 – 214 – 215 – 221 – 222 – 223 – 288 – 290 EU – 291 – 292 EU – 292 C/2.

Tutti questi atti allegati come allegato 4.



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 fallimento);

RISPOSTA AL QUESITO n.4:

Vista la documentazione agli atti e confrontata la stessa con gli immobili pignorati, consultati gli archivi Catastali presso l'ufficio del territorio, il sottoscritto CTU ritiene gli stessi completi.

Alla data odierna sugli immobili in oggetto risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni nel ventennio (allegato9):

TRASCRIZIONE R.G. 7957 R.P. 9588 del 02/11/1979

Atto notarile pubblico, Notaio Luigi Orzi del 12/10/1979 repertorio 45197 con il con quale il sig. _____ acquista dalla sig.ra _____ gli immobili oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 4191 R.P. 672 del 11/03/2009

Atto notarile pubblico, Notaio Giardino Furio del 09/03/2009 repertorio 100293/17841 con il quale si iscriveva ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore della Banca della Nuova Terra S.p.A. con sede in Milano (MI) contro _____ a garanzia di mutuo per €240.000,00 capitale di € 480.000,00 tasso di interesse annuo 5,5% da rimborsare in 30 anni sugli immobili oggetto di esecuzione.

DOMANDA DI ANNOTAZIONE R.G. 9031 R.P. 968 del 03/07/2012

Atto notarile pubblico, Notaio Giardino Furio del 26/06/2012 repertorio 104025/20582 dove viene erogato il mutuo a saldo.

DOMANDA DI ANNOTAZIONE R.G. 9032 R.P. 969 del 03/07/2012

Atto notarile pubblico, Notaio Giardino Furio del 26/06/2012 repertorio 104025/20582 dove viene stabilito il piano di ammortamento del mutuo.

TRASCRIZIONE R.G. 5197 R.P. 3830 del 25/03/2009

Atto notarile pubblico, Notaio Giardino Furio del 09/03/2009 repertorio 100292/17840 con il con quale il sig. _____ acquista dal sig. _____ parte degli immobili oggetto di esecuzione; in particolare i terreni siti in comune di Viterbo distinti al F. 100 part. 217-218-219-220.

TRASCRIZIONE R.G. 5198 R.P. 3831 del 25/03/2009

Atto notarile pubblico, Notaio Giardino Furio del 09/03/2009 repertorio 100292/17840 con il con quale il sig. _____ acquista dalla sig.ra _____ parte degli immobili oggetto di esecuzione; in particolare i terreni e i fabbricati in comune di Viterbo distinti al F. 100 particelle 213-214-215-221-222-223-288-290-291, il terreno Ente Urbano F. 100 particella 292, il fabbricato Foglio 100 particella 292.



TRASCRIZIONE R.G. 5199 R.P. 3832 del 25/03/2009

Atto notarile pubblico, Notaio Giardino Furio del 09/03/2009 repertorio 100292/17840 con il con quale il sig. _____ acquista dai signori _____ parte degli immobili oggetto di esecuzione; in particolare i terreni e i fabbricati in comune di Viterbo distinti al F. 100 particelle 17-122-125-140-116-124-284-286, il terreno Ente Urbano F. 100 particella 287, il fabbricato Foglio 100 particella 287.

ISCRIZIONE R.G. 5200 R.P. 844 del 25/03/2009

Atto notarile pubblico, Notaio Giardino Furio del 09/03/2009 repertorio 100293/17841 con il quale si iscriveva ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a favore della Banca Della Nuova Terra SpA con sede in Milano (MI) contro il sig. _____ a garanzia di mutuo per € 240.000,00 capitale di € 480.000,00 tasso di interesse annuo 5,5% da rimborsare in 30 anni sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 15759 R.P. 12374 del 20/11/2012

Atto notarile pubblico, atto unilaterale d'obbligo edilizio, Notaio Giardino Furio del 05/12/2012 repertorio 104437/20901 con il con quale il sig. _____ vincola alla inedificabilità, a favore del Comune di Viterbo, tutti i terreni di sua proprietà oggetto dell'esecuzione, della superficie complessiva di HA 3.15.50 per la realizzazione del progetto di "DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEI FABBRICATI, CENSITI AL N.C.E.U. AL FOGLIO 100 PARTICELLE 287,292, INSISTENTI SUL DETTO TERRENO"

TRASCRIZIONE R.G. 1561 R.P. 1222 del 07/02/2019

Atto Giudiziario, repertorio 1874 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili richiesto dalla LA SCALA STAPA con sede in via Correggio n. 43 Milano (MI) a favore della BNT PORTFOLIO SPV SRL con sede in Conegliano (TV) contro _____ sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 9928 R.P. 7976 del 16/09/2023

Atto Giudiziario, repertorio 1307 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili richiesto dalla BNT PORTFOLIO SPV SRL con sede in via V. Alfieri n. 1 Conegliano (TV) a favore della BNT PORTFOLIO SPV SRL con sede in Conegliano (TV) contro _____ sugli immobili oggetto di esecuzione.



QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO n.5:

Acquisite le visure catastali e le mappe censuarie emerge che la descrizione delle unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento sono conformi allo stato attuale come riportato in atti consentendo quindi la loro univoca identificazione come si evince dall'allegato n. 8 (visure e planimetrie catastali) e dall'allegato n. 5 (certificato di destinazione urbanistica).

QUESITO 6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

RISPOSTA AL QUESITO n.6:

L'esecutato ██████████ risulta coniugato con ██████████ regime di separazione dei beni e in stato di separazione personale dei coniugi con sentenza del Tribunale di Viterbo in data 30/03/2018 n. 522/2018.

Il nucleo familiare risulta composto da ██████████

Certificato di matrimonio e stato di famiglia sono allegati come allegato n. 10.

QUESITO 7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

RISPOSTA AL QUESITO n.7:

A seguito del sopralluogo effettuato nella data del 27/12/2023 alle ore 10:30 il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare la consistenza dei beni pignorati.

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in una serie di 25 particelle catastali, per un totale di 31.550 m², site tutte nel Comune di Viterbo, in località Pizzicagno, accessibili dalla strada di Campo Perello, tutte confinanti tra loro che possono essere considerati come un'unica entità; 20 particelle sono terreni, 3 sono ente urbano, 2 sono fabbricati.

Su tutta la proprietà è stato rilasciato dal Comune di Viterbo in data 23/07/2013 un permesso di costruire n. 121/13 pratica edilizia n. 131/09 (allegato n. 6) inerente il "PROGETTO DI



DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI IMMOBILI AGRICOLI E RESIDENZIALI SITI IN LOC. PIZZICAGNO”, progetto redatto ai sensi della legge 38/99 e successive modificazioni ma che non è stato preceduto da un P.U.A. (Piano di Utilizzazione Aziendale). Tale permesso di costruire prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di quattro nuovi fabbricati finalizzati all’attività agricola dell’azienda; due fabbricati residenziali, uno come residenza del proprietario e uno come residenza di un operaio, un fabbricato adibito alla trasformazione dei prodotti agricoli dell’azienda ed un fabbricato come rimessa per attrezzi agricoli. Le superfici lorde dei fabbricati realizzabili da progetto sarebbero rispettivamente: i due fabbricati di tipo residenziale m² 87,52 e m² 112,93, il fabbricato di tipo agricolo m² 105,28 e la rimessa per attrezzi agricoli m²23,47.

Gli immobili sono tutti di proprietà per 1/1 del [REDACTED] e sono distinti al catasto come segue:

- Foglio 100, part. 17 - Terreno frutteto – classe U– Reddito dominicale Euro 19,30 – Reddito agrario Euro 8,91– Superficie catastale m²1.150 circa.
- Foglio 100, part. 116 - Terreno seminativo arborato – classe 2 – Reddito dominicale Euro 23,24 – Reddito agrario Euro 10,33 – Superficie catastale m² 2.500 circa.
- Foglio 100, part. 122 - Terreno vigneto – classe 2 – Reddito dominicale Euro 10,41 – Reddito agrario Euro 5,86 – Superficie catastale m² 1.260 circa.
- Foglio 100, part. 124 - Terreno seminativo arborato – classe 1 – Reddito dominicale Euro 9,76 – Reddito agrario Euro 4,34 – Superficie catastale m² 1.050 circa.
- Foglio 100, part. 125 - Terreno seminativo arborato – classe 1 – Reddito dominicale Euro 4,93 – Reddito agrario Euro 2,19 – Superficie catastale m² 530 circa.
- Foglio 100, part. 140–Porz. AA e AB - Terreno vigneto/uliveto – classe 2/1– Reddito dominicale Euro 6,61/4,35 – Reddito agrario Euro 3,72/1,79– Superficie catastale m²800 + m² 990 circa.
- Foglio 100, part. 213 - Terreno seminativo – classe 4 – Reddito dominicale Euro 0,09 – Reddito agrario Euro 0,06 – Superficie catastale m² 30 circa.
- Foglio 100, part. 214 - Terreno seminativo – classe 3 – Reddito dominicale Euro 1,07 – Reddito agrario Euro 0,37 – Superficie catastale m² 160 circa.
- Foglio 100, part. 215 - Terreno uliveto – classe 1 – Reddito dominicale Euro 1,84 – Reddito agrario Euro 0,76 – Superficie catastale m² 420 circa.
- Foglio 100, part. 217 - Terreno seminativo – classe 4 – Reddito dominicale Euro 2,61 – Reddito agrario Euro 1,90 – Superficie catastale m² 920 circa.



- Foglio 100, part. 218 - Terreno vigneto – classe 2 – Reddito dominicale Euro 21,24 – Reddito agrario Euro 11,95 – Superficie catastale m² 2.570 circa.
 - Foglio 100, part. 219 – Porz. AA e AB - Terreno uliveto/vigneto – classe 1/2 – Reddito dominicale Euro 11,68/4,13 – Reddito agrario Euro 4,81/2,32 – Superficie catastale m² 2.660 + m² 500 circa.
 - Foglio 100, part. 220 – Porz. AA e AB - Terreno uliveto/seminativo – classe 1/4 – Reddito dominicale Euro 5,27/4,03 – Reddito agrario Euro 2,17/2,93 – Superficie catastale m² 1.200 + m² 1.420 circa.
 - Foglio 100, part. 221 - Terreno seminativo – classe 4 – Reddito dominicale Euro 0,85 – Reddito agrario Euro 0,62 – Superficie catastale m² 300 circa.
 - Foglio 100, part. 222 - Terreno seminativo – classe 3 – Reddito dominicale Euro 6,58 – Reddito agrario Euro 2,28 – Superficie catastale m² 980 circa.
 - Foglio 100, part. 223 – Porz. AA e AB - Terreno vigneto/uliveto – classe 2/1 – Reddito dominicale Euro 4,70/2,42 – Reddito agrario Euro 2,64/1,00 – Superficie catastale m² 569 + m² 551 circa.
 - Foglio 100, part. 284 – Porz. AA e AB - Terreno frutteto/uliveto – classe U/1 – Reddito dominicale Euro 17,99/19,31 – Reddito agrario Euro 8,30/7,95 – Superficie catastale m² 1.072 + m² 4.398 circa.
 - Foglio 100, part. 286 - Terreno frutteto – classe U – Reddito dominicale Euro 54,55 – Reddito agrario Euro 25,18 – Superficie catastale m² 3.250 circa.
 - Foglio 100, part. 287 – Ente urbano – Superficie catastale m² 690 circa.
 - Foglio 100, part. 288 - Terreno seminativo – classe 4 – Reddito dominicale Euro 0,83 – Reddito agrario Euro 0,61 – Superficie catastale m² 293 circa.
 - Foglio 100, part. 290 – Ente urbano – Superficie catastale m² 27 circa.
 - Foglio 100, part. 291 - Terreno seminativo – classe 4 – Reddito dominicale Euro 2,67 – Reddito agrario Euro 1,94 – Superficie catastale m² 940 circa.
 - Foglio 100, part. 292 – Ente urbano – Superficie catastale m² 320 circa.
 - Foglio 100, part. 292 – Magazzini e locali di deposito – zona cens. 1 -catC/2 – classe 1– consistenza 23 m² – Sup. catastale 35 m²- Rendita Euro 45,14–Strada Pizzicagna SNC piano T;
 - Foglio 100, part. 287 – Magazzini e locali di deposito – zona cens. 1 -catC/2 – classe 1– consistenza 124 m² – Sup. catastale 136 m² - Rendita Euro 243,35 –Strada Pizzicagna SNC piano T;
- Le particelle 292 e 287 compaiono due volte in quanto oltre al terreno ente urbano sulle stesse insistono anche i fabbricati.



La ricognizione dello stato esistente ha evidenziato quanto segue:

- I terreni pur essendo costituiti da 20 diverse particelle catastali possono essere considerati un unicum. Disseminate sui terreni sono presenti 85 piante di ulivo in discrete condizioni mentre alcuni appezzamenti precedentemente coltivati adesso sono in completo abbandono; in particolare circa 2000m² originariamente coltivati a more e lamponi e circa 2000m² originariamente coltivati ad asparagi adesso sono incolti.

Sul resto dei terreni sono presenti nove strutture metalliche di natura temporanea adibite precedentemente a serre della superficie di m²190 circa, m² 90 circa, m² 120 circa, m² 120 circa, m² 480 circa, m² 480 circa, m² 90 circa, m² 115 circa e m² 115 circa per un totale di m² 1.800circa. Tali strutture sono ancora abbastanza integre per quello che riguarda la componente metallica mentre risulta completamente compromessa la copertura in plastica; il terreno sottostante è comunque totalmente invaso da arbusti e erbe di varia natura.

Tutto il compendio pignorato è recintato in parte con paletti in legno rete metallica e filo spinato ed in parte con paletti in cls rete metallica e filo spinato; il cancello di ingresso è in legno con rete metallica e filo spinato, chiuso con una catena ed un lucchetto ed è in condizioni abbastanza precarie.

L'intera proprietà, di forma pressoché quadrangolare, confina sul lato est con la Strada di Campo Perello, sul lato ovest con il Fosso Serpetello, sui lati nord e sud con due terreni coltivati ad uliveto.

- Il fabbricato distinto al Foglio 100 part. 292 consiste in un piccolo manufatto originariamente delle dimensioni catastali di m² 35,00 circa, sul quale sono state effettuate delle consistenti modifiche rispetto alla planimetria catastale; modifiche relative all'esecuzione dei lavori previsti nel permesso di costruire precedentemente citato e conformi ad esso. Tali lavori sono stati in seguito sospesi ed attualmente la corrispondenza alla planimetria catastale originaria non è più riscontrabile ma i lavori finora eseguiti sono conformi al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Viterbo, infatti l'immobile in oggetto adesso copre una superficie di m² 82,00 circa dei quali m² 23,00 circa di porticato ed il resto di superficie residenziale, come da progetto approvato. La struttura presente è costituita da pilastri in c.a., pilastri in legno e muratura perimetrale in poroton, per la maggior parte senza copertura, mentre la parte coperta è realizzata in tegole in laterizio. Non esiste pavimentazione, non esistono infissi e tantomeno impianti esclusa una presa d'acqua. Il tutto è in uno stato di completo abbandono.

La difformità catastale può essere regolarizzata con aggiornamento catastale inerente il tipo mappale e una successiva variazione catastale con DOCFA considerando l'immobile come F/3



in corso di costruzione, con un costo della prima pratica stimabile in € 1.200,00 e della seconda in € 400,00.

- I fabbricati distinti al Foglio 100 part. 287 sono due e precisamente

Un piccolo manufatto in muratura con copertura in tegole di laterizio realizzata a doppia falda; è posto su due livelli, un livello seminterrato adibito a porcile e ripostiglio delle dimensioni complessive di m² 16,00 circa e un livello superiore di m² 5,00 circa adibito a magazzino, per un totale di m² 21,00 circa; completamente invaso da vegetazione spontanea e quindi di difficile utilizzo.

Un fabbricato di dimensioni maggiori costituito da un magazzino agricolo attualmente attrezzato e utilizzato come residenza temporanea delle dimensioni di m² 66,00 circa con un wc esterno di m² 2,50 circa e tre piccole tettoie rispettivamente di m² 19,00, m² 10,50, m² 3,00 per complessivi m² 101,00 circa. La struttura è in muratura di tufo mista a poroton con alcuni pilastri in c.a. ed altri in legno, la copertura è realizzata per una piccola parte in lamiera e il resto in onduline di eternit (circa 90 m²) ricoperta da un telo plastificato posto in opera in modo precario. E' presente un impianto di illuminazione non a norma di legge ed è presente un impianto idrico. Sia l'esterno che l'interno dell'edificio non sono intonacati e la pavimentazione è presente solo in alcune parti; il tutto risulta essere in condizioni complessivamente fatiscenti.

La copertura in onduline di eternit di questo immobile andrà rimossa e smaltita e si stima un costo per rimozione e trasporto a discarica autorizzata per rifiuti speciali di € 3.000,00.

Nei pressi dei fabbricati sono posizionate varie attrezzature agricole e/o artigianali in stato di abbandono, materiali di risulta da lavorazioni edilizie e cumuli di immondizia varia. Il tutto da considerarsi solo parzialmente recuperabile (solo alcuni materiali edili) ed il resto da trasportare a discarica; viene stimato un costo per rimozione e trasporto a discarica di € 1.800,00.

Questi fabbricati risultano rispondenti alle planimetrie catastali tranne che per la realizzazione del wc esterno che è stato ricavato in una delle tre piccole tettoie che può essere sanato tramite CILA in sanatoria applicando l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 previa sanzione pecuniaria prevista dalla L.R. n. 15 del 2008 art. 19 comma 1 stimabile in € 1.500,00 oltre le spese per la pratica di CILA stimabili in € 1.500,00.

Riepilogando i costi da sostenere per il ripristino della regolarità urbanistica e la bonifica delle situazioni ambientali è il seguente:

- Aggiornamento catastale inerente il tipo mappale € 400,00
- Variazione catastale DOCFA € 1.200,00



- Rimozione e smaltimento copertura in eternit € 3.000,00
- Recupero e trasporto a discarica di materiali di risulta € 1.800,00
- Pratica CILA in sanatoria € 1.500,00
- Sanzione pecuniaria L.R. n. 15 del 2008 art. 19 comma 1 €1.500,00
- Totale spese € 9,400,00

QUESITO 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 AL QUESITO n.8:

Si fa presente che sulla base delle visure effettuate presso il catasto gli immobili pignorati corrispondono esattamente agli identificativi catastali presenti in banca dati consentendo quindi la loro univoca identificazione.

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 pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

RISPOSTA AL QUESITO n.9:

Per l'immobile distinto al Foglio 100 particella 292 le difformità riscontrate durante il sopralluogo sono quelle derivanti dall'esecuzione dei lavori inerenti il permesso di costruire già citato per il quale è ipotizzabile una riproposizione dell'istanza al Comune di Viterbo da parte di un eventuale acquirente che sia imprenditore agricolo come da Legge Regione Lazio n. 38/99 art. 55; al momento essendo decaduto il permesso di costruire in questione gli interventi realizzati possono essere sanati con una pratica di aggiornamento catastale inerente il tipo mappale e una successiva variazione catastale con DOCFA considerando l'immobile come F/3 in corso di costruzione.

Per l'immobile distinto al Foglio 100 particella 287 la difformità riscontrata durante il sopralluogo è quella di un piccolo WC della superficie di m² 2,50 circa che andrà sanato con una CILA in sanatoria applicando l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 previa sanzione pecuniaria prevista dalla L.R. n. 15 del 2008 art. 19 comma 1



QUESITO 10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

RISPOSTA AL QUESITO n.10:

Gli identificativi catastali relativi ai beni pignorati non includono porzioni aliene comuni non pignorate.

QUESITO 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 AL QUESITO n.11:

Gli immobili non derivano da una maggiore consistenza.

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;

RISPOSTA AL QUESITO n.12:

Come già riportato alla risposta al quesito numero 9 si specifica che le difformità riscontrate possono essere sanate nelle modalità già esposte previa redazione di CILA in sanatoria e pratiche catastali già descritte.

Queste difformità non compromettono l'eventuale trasferimento dei beni pignorati.

QUESITO 13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA AL QUESITO n.13:

La zona del piano regolatore generale in cui sono ubicati i terreni e gli immobili è contraddistinta come Zona E "Agricola" – sottozona E4 "Agricola normale".

Per tali zone il P.R.G. del Comune di Viterbo prevede:

ZONA E – ZONA AGRICOLA Tale zona comprende la parte di territorio comunale attualmente destinata all'agricoltura di diverse specie. Tale funzione si intende conservare in considerazione sia del carattere paesistico di tale zona, che nella coltura che vi si praticano. All'interno della Zona E¹⁷ è ammesso il risanamento delle case coloniche attualmente esistenti e non ricadenti nella zona A2, con la possibilità di aumentare la cubatura esistente nella massima misura del 20%.



17) Nell'ambito della zona agricola lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzione di trasformazione culturale, di allevamento zootecnico, ecc) sia finalizzata, per quanto possibile, all'attuazione delle direttive della Comunità Economica Europea per la riforma dell'agricoltura di cui alle leggi nazionali n. 153/1975 e n. 352/1976, recepite dalla legge regionale 27 settembre 1978 n. 63.

L'utilizzazione dell'indice previsto dalle norme per le residenze non è consentita nei riguardi dei fondi frazionati successivamente all'approvazione della variante generale al vigente piano regolatore qualora risulti che sul fondo originariamente occupato esisteva una preesistente costruzione la quale aveva utilizzato in tutto o in parte l'indice stesso.

L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altra concessione alla edificazione alla superficie stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nell'ambito della zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e nelle forme di legge.

Non è consentita l'apertura e la coltivazione di cave che non siano comprese nel piano regolatore vigente o in sue successive varianti, nonché alcuna attività connessa allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo.

Per le cave eventualmente esistenti e non rappresentate negli elaborati di piano, può essere consentita la ulteriore coltivazione solo sulla base di un progetto di utilizzazione globale del giacimento con relativa convenzione ed atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie al proseguimento della coltivazione stessa e delle opere di sistemazione delle parti già sfruttate.

Nella zona E è esclusa ogni tipo di lavorazione di tipo insalubre, ai sensi del decreto ministeriale 12 febbraio 1971.

Nell'ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade o a modifiche sostanziali di quelle esistenti senza che ciò non sia previsto nel piano regolatore vigente o in sue successive varianti. Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili, o le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime.

Non è consentita inoltre l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tale attività deve trovare opportuna collocazione all'interno della zona industriale e/o artigianale e non devono comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza.

In questo caso l'atto d'obbligo va esteso soltanto al lotto, con riferimento al frazionamento catastale attuale su cui insiste l'edificio.

“L'edificazione in tale zona potrà essere consentita alle seguenti dizioni:

a) l'altezza massima del fabbricato non potrà essere superiore a mt. 7,50 a cui corrisponde un numero massimo di 2 piani fuori terra;

b) i distacchi da tutti i confini del lotto non dovranno essere inferiore a ml 15,00 ;

In deroga alle norme suddette e previo parere favorevole della G.C. (Giunta Comunale) nella zona E, con esclusione delle sottozone E1 delle aree interessate da bosco ceduo delle sottozone – E2 potranno essere consentite costruzioni ad un solo piano connesse con l'esercizio dell'attività agricola (stalle, serre, silos, ecc.) a condizioni che:

1) i distacchi dai confini del lotto non siano inferiori all'altezza del fabbricato e comunque non inferiori a ml. 6;

2) che l'indice di edificabilità non sia superiore a 0,07 mc/mq Tale indice si somma a quello proprio della sottozona agricola in cui ricade l'area interessata.

Le zone E sono divise nelle seguenti 4 sottozone:

(omissis)

SOTTOZONA E4 ¹⁹

¹⁹“Tale sottozona è destinata all'esercizio dell'attività agricola diretta o connessa all'agricoltura.

In tale sottozona sono consentite:

a) case rurali e fabbricati rustici annessi a servizio dell'agricoltura:



- b) stalle, porcili, e in genere, edifici per allevamenti;
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- e) allevamenti industriali.

Nella sottozona in questione si applicano i seguenti parametri di utilizzazione:

- distacco minimo delle costruzioni dai confini: ml. 20,00
- altezza massima per le residenze rurali: ml. 7,00
- distacco minimo dal ciglio delle strade: secondo quanto previsto dal decreto interministeriale n. 1404/1968.
- l'indice di utilizzazione fondiaria delle sottozone E4 può essere contenuto nella misura massima di 0,07 mc/mq dei quali solo 0,03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale;
- la superficie minima di intervento per la costruzione di residenza rurale può fissarsi in mq 10.000, in conformità di quanto stabilito dalla legge regionale 6 luglio 1977, n. 24;
- può essere annullata la prescrizione relativa alla cubatura massima realizzabile per ogni azienda da destinare a residenza rurale;

per le attività consentite alle lettere d) ed e) i parametri di utilizzazione devono essere rapportati al tipo dell'azienda ed alle attività che si vogliono impiantare, tenendo conto delle leggi regionali e nazionali, e relativi regolamenti, e la relativa concessione deve essere subordinata al nulla-osta della Regione (ERSAL, Ass. Agricoltura e Foreste e Ass. Urbanistica).

In tale sottozona, infine, è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature e telefono che devono, però essere individuati con i relativi vincoli di rispetto sulle planimetrie dello strumento urbanistico. (.....).

Per la sottozona E4, infine, tenuto conto della necessità che frequentemente si appalesa di far fronte a richieste di miglioramento delle abitazioni rurali già esistenti prima dell'adozione della variante in questione, per comprovate necessità di risanamento igienico e di sovraffollamento, non compatibili con la dimensione del lotto asservito alle abitazioni stesse, appare opportuno che possa ammettersi, nel rispetto dei distacchi prescritti, l'ampliamento "una tantum" nei seguenti limiti:

- incremento di volume pari al 30%, con un massimo di mc 100, per unità abitative di superficie lorda minore di 90 mq;
- incremento di volume pari al 20%, con un massimo di mc 75, per unità abitative di superficie lorda tra i 90,01 ed i 110 mq;
- incremento di volume pari al 10%, con un massimo di mc 500, per unità abitative di superficie lorda tra i 110,01 ed i 130 mq;
- nessun aumento di volume è ammissibile, in difetto della dimensione del lotto asservito, per unità abitative di superficie lorda superiore ai 130 mq. (omissis)

Si allega certificato di destinazione urbanistica (allegato 5)

***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;*

RISPOSTA AL QUESITO n.14:

Su tutta la proprietà è stato rilasciato dal Comune di Viterbo in data 23/07/2013 un permesso di costruire n. 121/13 pratica edilizia n. 131/09 (allegato n. 6) inerente il "PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI IMMOBILI AGRICOLI E RESIDENZIALI SITI IN LOC. PIZZICAGNO", progetto redatto ai sensi della legge 38/99 e successive modificazioni ma che non è stato preceduto da un P.U.A. (Piano di utilizzazione aziendale). Tale permesso di costruire, che



prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di quattro nuovi fabbricati finalizzati all'attività agricola dell'azienda, ad oggi risulta scaduto e pertanto le modificazioni apportate all'immobile distinto al Foglio 100 particella 292, seppur conformi al titolo abilitativo ormai però decaduto, devono considerarsi da regolarizzare con una pratica di aggiornamento catastale inerente il tipo mappale e una successiva variazione catastale con DOCFA considerando l'immobile come F/3 in corso di costruzione.

Per l'immobile distinto al Foglio 100 particella 287 la difformità riscontrata durante il sopralluogo è quella di un piccolo WC della superficie di m² 2,50 circa che andrà sanato con una CILA in sanatoria applicando l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 previa sanzione pecuniaria prevista dalla L.R. n. 15 del 2008 art. 19 comma 1cpme già esposto alla risposta al quesito n. 7; in sede di acquisizione di tale titolo abilitativo è opportuno che vengano regolarizzati entrambi gli immobili.

QUESITO 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

RISPOSTA AL QUESITO n.15:

Non sono presenti istanze di condono.

QUESITO 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 AL QUESITO n.16:

Non sono presenti titoli gravanti da censo, livello o uso civico, si allega certificazione del Comune di Viterbo (allegato 7).

QUESITO 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 AL QUESITO n.17:

Non è presente un condominio.



QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO n.18:

Per quanto riguarda la formazione dei lotti, considerando la natura dei terreni, la loro posizione e la conformazione del compendio pignorato, si ipotizza la vendita in un unico lotto.

QUESITO 19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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;

RISPOSTA AL QUESITO n.19:

Gli immobili sono pignorati per intero e risultano di proprietà al 100% dell'esecutato.

Il compendio pignorato, anche ai fini di una congrua e conveniente collocazione sul mercato, non può essere divisibile in natura e va considerato come lotto unico.

QUESITO 20) 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 del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'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;

RISPOSTA AL QUESITO n.20:

Gli immobili oggetto di pignoramento risulta occupato dal debitore.

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

RISPOSTA AL QUESITO n.21:

Gli immobili oggetto di pignoramento risulta occupato dal debitore.



QUESITO 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritto 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 trascritto in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

RISPOSTA AL QUESITO n.22:

L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni e in stato di separazione personale dei coniugi con sentenza del Tribunale di Viterbo in data 30/03/2018 n. 522/2018.

Il regime patrimoniale del debitore al momento dell'acquisto del diritto pignorato è quello di CELIBE, come risulta dall'ATTO DI NASCITA INTEGRALE rilasciato dal Comune di Roma – II Municipio. Si precisa che in questo atto non è citato il matrimonio contratto dall'esecutato in data 23/11/2009 presso il Comune di Cerveteri (RM) che è allegato agli atti della perizia originaria e risulta essere successivo all'acquisto dei beni pignorati. Inoltre si omette di allegare alla presente l'atto di nascita integrale (comunque in possesso del sottoscritto CTU) in quanto contenente informazioni riservate inerenti la privacy dell'esecutato e non attinenti all'esecuzione in oggetto, informazioni che, essendo tale atto di nascita integrale un documento di natura descrittiva, non è possibile stralciare.

QUESITO 23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA AL QUESITO n.23:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in parte all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 c. 1 lettera b) del D. Lgs. 42/04 (art. 142 comma 1, lettera g) del D. Lgs. 42/04, vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato 5); come già esposto alla risposta al quesito n. 16 non sono presenti titoli gravanti da censo, livello o uso civico, si allega certificazione del Comune di Viterbo (allegato 7).



QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO n.24:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato è il seguente:

Lotto unico

Terreni coltivati a uliveto, vigneto e frutteto

- Foglio 100, part. 17 - Terreno frutteto – m² 1.150 circa.
- Foglio 100, part. 122 - Terreno vigneto – m² 1.260 circa.
- Foglio 100, part. 140–Porz. AA e AB - Terreno vigneto/uliveto –m² 800 + m² 990 circa.
- Foglio 100, part. 215 - Terreno uliveto – m² 420 circa.
- Foglio 100, part. 218 - Terreno vigneto – m² 2.570 circa.
- Foglio 100, part. 219 – Porz. AA e AB - Terreno uliveto/vigneto –m² 2.660+m² 500 circa.
- Foglio 100, part. 220 – Porz. AA - Terreno uliveto – m² 1.200
- Foglio 100, part. 223 – Porz. AA e AB - Terreno vigneto/uliveto – m² 569 + m² 551 circa.
- Foglio 100, part. 284 – Porz. AA e AB -Terreno frutteto/uliveto–m² 1.072+m² 4.398 circa.
- Foglio 100, part. 286 - Terreno frutteto – m² 3.250 circa.

Totali m² 21.390 x €/ m² 2,50 = € 53,475,00

Terreni coltivati a seminativo e seminativo arborato

- Foglio 100, part. 116 - Terreno seminativo arborato – m² 2.500 circa.
- Foglio 100, part. 124 - Terreno seminativo arborato – m² 1.050 circa.
- Foglio 100, part. 125 - Terreno seminativo arborato – m² 530 circa.
- Foglio 100, part. 213 - Terreno seminativo – m² 30 circa.
- Foglio 100, part. 214 - Terreno seminativo – m² 160 circa.
- Foglio 100, part. 217 - Terreno seminativo – m² 920 circa.
- Foglio 100, part. 220 – Porz. AB - Terreno seminativo – m² 1.420 circa.
- Foglio 100, part. 221 - Terreno seminativo – m² 300 circa.
- Foglio 100, part. 222 - Terreno seminativo – m² 980 circa.
- Foglio 100, part. 288 - Terreno seminativo – m² 293 circa.



-Foglio 100, part. 291 - Terreno seminativo – m² 940 circa.

Totali m² 9.123 x €/ m² 2,00 = € 18,246,00

Fabbricati

- Foglio 100, part. 292 – Magazzini e locali di deposito che sono stati demoliti ed è stata iniziata la nuova costruzione inerente il permesso di costruire già citato, attualmente la parte realizzata è una struttura grezza di m² 82 senza la maggior parte della copertura.

Totali m² 82 x €/ m² 350,00 = € 28.700,00

- Foglio 100, part. 287 – Magazzini e locali di deposito dove i lavori previsti nel citato permesso di costruire ancora non sono mai iniziati e che pertanto mantengono la superficie originaria di 136 m²

Totali m² 136 x €/ m² 500,00 = € 68.000,00

Complessivamente il valore del lotto risulta essere di € 168.421,00 (Euro centoquarantaseimilaseicentoventuno/00)

Dalla presente stima vanno detratte le spese descritte alla risposta al punto 7 ultimo paragrafo che ammontano ad € 9.400,00 pertanto il valore del lotto ammonta a € 159.021,00 che per comodità in sede di asta viene arrotondato a **€159.000,00(Euro centocinquantanovemila/00)**

Si fa infine presente che nel giudizio di stima il sottoscritto ha tenuto conto della assenza di garanzia per i vizi

QUESITO 25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:

25.1 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;

25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;

25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;

25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

RISPOSTA AL QUESITO n.25:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio pignorato in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare un criterio di stima basato su quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo relativamente al primo semestre 2023 comparato con quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al primo semestre 2023,



nonché da indagine diretta presso le più accreditate agenzie immobiliari della zona.

Il valore dei terreni oggetto di pignoramento viene determinato in base alle loro caratteristiche catastali paragonate per similitudine, quindi viene considerato un valore analogo per terreni coltivati ad uliveto, a vigneto e a frutteto; un altro valore analogo per terreni coltivati a seminativo e seminativo arborato. Ai terreni facenti parte dell'ente urbano non viene attribuito un valore in quanto considerati parte integrante degli immobili che vi insistono.

Per quanto riguarda i fabbricati vengono individuati due valori distinti, uno per gli immobili agricoli esistenti e che non sono stati modificati a seguito del permesso di costruire già citato e uno per la struttura grezza in fase di costruzione e afferente il medesimo permesso di costruire.

Pertanto vengono assunti come valori di riferimento, in relazione a quanto sopra esposto, alla destinazione d'uso, alla dislocazione, alla vetustà ed alle condizioni generali degli immobili, i seguenti valori:

- Immobili agricoli esistenti €/m² 400,00
- Struttura grezza in fase di costruzione €/ m² 250,00
- Terreno uliveto, vigneto, frutteto€/ m² 2,50
- Terreno seminativo, seminativo arborato€/ m² 2,00

QUESITO 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 AL QUESITO n.26:

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e dalla consistenza degli immobili e dei terreni oggetto di pignoramento le prospettive di un utile collocamento, a giudizio del sottoscritto C.T.U., sono quelle che mantengono la natura attuale dei beni.

QUESITO 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 se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

RISPOSTA AL QUESITO n.27:

Non è presente un contratto di locazione degli immobili né dei terreni.



Allegati:

- Quesiti del giudice (Allegato 1)
- Documentazione fotografica (Allegato 2)
- Atto di provenienza (Allegato 3)
- Atti di provenienza antecedenti il ventennio (Allegato 4)
- Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 5)
- Permesso di costruire (Allegato 6)
- Usi civici (Allegato 7)
- Visure e planimetrie catastali (Allegato 8)
- Visure ipotecarie (Allegato 9)
- Certificato di matrimonio e stato di famiglia (Allegato 10)
- Particelle soppresse (Allegato 11)
- Partita catastale 12130 (Allegato 12)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tanto dovev'ail sottoscritto C.T.U. in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

