

STUDIOTECNICO

AG
GI
01033 Civita Castellana (VT)
3
[REDACTED]



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Oggetto: **PERIZIA TECNICA**



Esecuzione Immobiliare n. 51 R.G.E. 2023



MARTE SPV SRL



contro



Civita Castellana, li 06/11/2023



Il C.T.U.
[REDACTED]



Premesso:

- Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 51 R.G.E. 2023.
- Che con giusto provvedimento del G.E. dott. Federico Bonato in data 25/05/2023 è stato nominato CTU il sottoscritto [REDACTED] regolarmente iscritto [REDACTED] del Collegio Nazionale Geometri e Geometri Laureati della provincia di Viterbo, con studio in Civita Castellana (VT), [REDACTED] il quale ha prestato giuramento in data 27/07/2023.
- Che nella procedura suddetta dopo l'accettazione ed il giuramento di rito, gli veniva affidato l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato al fine di determinare il valore venale al comune commercio e di 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 Dott. Riccardo Ferrazzani per il giorno 01/08/2023 alle ore 10:00 con convocazione delle parti e che in detta data è stato possibile procedere su parte degli immobili all'accesso convocando un secondo sopralluogo in data 30/09/2023 per l'accesso su degli immobili non visionati nel primo accesso e tale sopralluogo non ha avuto esito positivo come da verbale allegato.
- Che alla fine del sopralluogo è stato redatto un verbale d'accesso dal custode e controfirmato.

Pertanto, tutto ciò premesso, a seguito dei sopralluoghi effettuati, delle ricognizioni visive, della documentazione cartacea richiesta al N.C.E.U., al N.C.T., al Comune ed ai vari enti preposti, delle misurazioni effettuate e della documentazione fotografica (allegato 2) e rilievi planimetrici il sottoscritto C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

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 completi.

RISPOSTA AL QUESITO n.2

Effettuate le visure del bene pignorato presso l'agenzia del territorio di Viterbo il sottoscritto ha verificato che la descrizione delle unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento sono conformi a quelle attuali consentendo quindi la loro univoca identificazione.

RISPOSTA AL QUESITO n.3:

Consultati i registri immobiliari dell'agenzia del territorio ufficio di pubblicità immobiliare e l'Archivio Notarile Distrettuale di Viterbo il sottoscritto indica tutti i passaggi di proprietà dei beni pignorati tra la trascrizione del pignoramento e il primo atto di provenienza anteriore al ventennio (di cui acquisito copia):

- Atto amministrativo, denuncia di successione del 19/11/1974 numero 76 volume 505 con il con il quale il sig. _____ a seguito di morte avvenuta in data 08/09/1974 lasciava alla propria figlia _____ la nuda proprietà con la riserva d'usufrutto alla moglie _____ sui terreni oggetto di esecuzione. (allegato 3)

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 ritiene gli stessi completi.

Alla data odierna sugli immobili in oggetto risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni nel ventennio (Allegato 4 – Ispezioni ipotecarie):

TRASCRIZIONE R.G. 11900 R.P. 10175 del 04/12/1974

Atto amministrativo, denuncia di successione del 19/11/1974 numero 76 volume 505 con il con il quale il sig. _____ a seguito di morte avvenuta in data 08/09/1974 lasciava alla propria figlia _____ la nuda proprietà con la riserva d'usufrutto alla moglie _____ sui terreni oggetto di esecuzione. (Allegato 3)

TRASCRIZIONE R.G. 11342 R.P. 9156 del 20/08/1992

Atto notarile pubblico, scrittura privata con sottoscrizione autentica Notaio ~~_____~~ del 23/07/1992 repertorio 40933 con il con quale i la società SNAM S.p.A. costituisce una servitù di metanodotto per tutta la durata d'esercizio dello stesso sui terreni oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 23169 R.P. 4431 del 05/12/2007

Atto notarile pubblico Notaio [REDACTED] sede Toscana (VT) del 04/12/2007 rep. 14588 –
IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di finanziamento – Capitale € 130.000,00 -
Tasso interesse annuo 6,451% - Totale € 260.000,00 – Durata 20 anni con il con quale si concede
mutuo e si iscrive ipoteca sugli immobili oggetto di esecuzione a favore della BNL SPA.

ISCRIZIONE R.G. 23169 R.P. 4431 del 05/12/2007

Atto giudiziario Tribunale di Viterbo del 26/11/2013 rep. 5256/13 – IPOTECA GIUDIZIALE –
Sentenza di Condanna – Capitale € 52.709,83 Totale € 100.000,00 e si iscrive ipoteca sugli immobili
oggetto di esecuzione a favore della società

con sede in Montefiascone (VT).

TRASCRIZIONE R.G. 8484 R.P. 6727 del 25/05/2022

Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario
di Viterbo - Verbale di pignoramento immobili del 01/03/2023 numero di repertorio 509 emesso
da Uff. Giudiziario Tribunale di Viterbo sede di Viterbo a favore di Marte SPV Srl Sede
Conegliano (TV) Contro per la proprietà di 1/1 sugli immobili oggetto di
esecuzione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 5:

La descrizione delle unità immobiliari riportata nell'atto di pignoramento è conforme allo stato
attuale come riportato in atti consentendo solo sui terreni ed alcuni immobili la loro univoca
identificazione come si evince dall'allegato n. 5 (mappe e visure catastali) mentre per gli immobili
censiti al catasto come porzioni fabbricati rurali e distinti al foglio 18 p.lla 119 sub. 1-2-3-5 non
sono identificabili.

RISPOSTA AL QUESITO n.6:

L'esecutata risulta essere coniugata con [REDACTED] dal 08/06/1974 ma tali beni provengono
da successione e pertanto sono beni personali (Allegato 6)

RISPOSTA AL QUESITO n.7:

A seguito del secondo sopralluogo effettuato in data 30/09/2023 il sottoscritto C.T.U. ha potuto
verificare solo in parte la consistenza dei beni pignorati.
Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Celleno, in Via Viterbo snc e
consistono in delle porzioni di fabbricato facente parte di un complesso edilizio, dei
magazzini/rimesse e terreni agricoli il tutto distinto al catasto come segue;

Al catasto terreni del comune di Celleno:

- 1) Terreni agricoli CT Foglio 12, partt. 30, 59, 60, 61, 63, 67 e 68;
- 2) Terreni agricoli CT Foglio 18, partt. 17, 21, 222;
- 3) Terreni agricoli con soprastanti fabbricati rurali CT Foglio 18, partt. 8 e 9;
- 4) Fabbricati rurali CT Foglio 18, part. 119, Sub. 1-2-3 e 5.

Si accede ai terreni e fabbricati rurali tramite una strada sterrata comunale.

I terreni distinti al foglio 18 p.lla 17, 21, 222 riguardano terreni agricoli e pertanto tali sono privi di coltivazioni e definiti terreni nudi.

I terreni distinti al foglio 12, p.lla 30, 59, 60, 61, 63, 67 e riguardano terreni agricoli e pertanto tali sono privi di coltivazioni e definiti terreni nudi.

I terreni distinti al foglio 18, partt. 8 e 9 riguardano terreni agricoli privi di coltivazioni ma con soprastanti fabbricati riportati nella mappa catastale ma non censiti al catasto fabbricati.

I fabbricati rurali distinti al foglio 18, part. 119, Sub. 1-2-3 e 5 non sono accessibili in quanto non identificati catastalmente ovvero privi di scheda planimetrica e pertanto non identificabili

Gli immobili nel complesso si presentano condizioni pessime di manutenzione.

La proprietà è interamente della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Riepilogando i costi da sostenere per il ripristino della regolarità catastale relativamente sui fabbricati distinti nel foglio 18 part.lla 8 e 9 e la bonifica della copertura a detti fabbricati con copertura in eternit è il seguente:

- Aggiornamento catastale inerente il tipo mappale € 800,00
- Variazione catastale DOCFA € 1.200,00
- Rimozione e smaltimento copertura in eternit € 1.500,00
- _____ Totale spese € 3.500,00

Sui terreni distinti al foglio 18 p.lla 17, 21 e 222 necessita la costituzione di una servitù di passaggio carrabile in quanto i terreni essendo interclusi in altri lotti non hanno la possibilità di accesso carrabile e viene stimato un importo pari ad € 2.000,00.

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.

RISPOSTA AL QUESITO n.9:

Durante il sopralluogo si sono riscontrate delle difficoltà all'identificazione dei fabbricati rurali (foglio 18, part. 119, Sub. 1-2-3 e 5) in quanto privi di planimetrie catastali ed eventuali licenze edilizie che identificano il bene oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda i fabbricati distinti al foglio 18, partt. 8 e 9 gli stessi sono stati di facile identificazione e dalla documentazione in possesso si è potuto riscontrare l'effettivo ingombro ma non la regolarità del bene in quanto non sono presenti planimetrie catastali.

Si fa comunque presente che gli immobili risultano essere realizzati in data anteriore al 01 settembre 1967 e comunque prima degli strumenti urbanistici del comune di Celleno.

Infine per quanto riguarda i terreni gli stessi hanno in parte materializzato sul posto gli effettivi confini ma necessita di una verifica degli stessi a mezzo di rilievo topografico per la effettiva regolarità dei confini infissi sul posto.

Riepilogando i costi da sostenere per il ripristino della regolarità catastale relativamente sui fabbricati distinti nel foglio 18 part.ile 8 e 9 e la bonifica della copertura a detti fabbricati con copertura in eternit è il seguente:

- Aggiornamento catastale inerente il tipo mappale € 800,00
- Variazione catastale DOCFA € 1.200,00
- Rimozione e smaltimento copertura in eternit € 1.500,00
- _____ Totale spese € 3.500,00

RISPOSTA AL QUESITO n.10:

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

RISPOSTA AL QUESITO n.11:

Gli immobili non derivano da una maggiore consistenza.

RISPOSTA AL QUESITO n.12:

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate delle difformità sia alla Licenza Edilizia che alla planimetria catastale.

RISPOSTA AL QUESITO n.13:

La zona del P.R.G. in cui sono ubicati gli immobili è contraddistinta come ZONA Agricola”

Quindi non è possibile nessuna ulteriore edificazione rispetto all'esistente.

RISPOSTA AL QUESITO n.14:

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati realizzati in data anteriore al 01 settembre 1967 e comunque prima dell'entrata in vigore degli strumenti urbanistici del Comune di Celleno.

Riepilogando i costi da sostenere per il ripristino della regolarità catastale relativamente sui fabbricati distinti nel foglio 18 part.lla 8 e 9 e la bonifica della copertura a detti fabbricati con copertura in eternit è il seguente:

- Aggiornamento catastale inerente il tipo mappale € 800,00
- Variazione catastale DOCFA € 1.200,00
- Rimozione e smaltimento copertura in eternit € 1.500,00
- ---

 Totale spese € 3.500,00

RISPOSTA AL QUESITO n.15:

Non sono presenti istanze di condono.

RISPOSTA AL QUESITO n.16:

Come da attestazione del comune di Celleno i terreni distinti al foglio 12 part.lla 59, 60,61,63 e foglio 18 part.lla 119, 17, 21, 222, 8, 9 non sono sottoposti ad uso civico mentre i terreni distinti al foglio 12 part.lla 30, 67, 68 sono gravati da uso civico di pascolo e gli stessi devono essere affrancati tramite in comune per una spesa di circa 10.000,00 euro. (Allegato 7).

RISPOSTA AL QUESITO n.17:

Non è presente un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO n.18:

E' possibile vendere i beni pignorati in tre lotti distinti.

- **Lotto uno**

Al catasto terreni del Comune di Celleno

- Foglio 12, part. 30, terreno porz. AA seminativo, classe 3, Consistenza 1632 mq, Reddito dominicale € 9,69 e Reddito agrario € 2,95 e porz. AB bosco misto classe 2 consistenza 1558 mq Reddito dominicale € 1,61 e Reddito agrario € 0,32
- Foglio 12, part. 59, terreno bosco misto, classe 2, Consistenza 11360 mq, Reddito dominicale € 11,73 e Reddito agrario € 2,35.
- Foglio 12, part. 60, terreno seminativo, classe 1, Consistenza 27710 mq, Reddito dominicale € 214,67 e Reddito agrario € 78,71
- Foglio 12, part. 61, terreno porz. AA seminativo, classe 3, Consistenza 739 mq, Reddito dominicale € 4,39 e Reddito agrario € 1,34 e porz. AB bosco misto classe 2 consistenza 861 mq Reddito dominicale € 0,89 e Reddito agrario € 0,18
- Foglio 12, part. 63, terreno porz. AA seminativo, classe 1, Consistenza 100 mq, Reddito dominicale € 0,77 e Reddito agrario € 0,28 e porz. AB bosco ceduo classe U consistenza 150 mq Reddito dominicale € 0,10 e Reddito agrario € 0,02
- Foglio 12, part. 67, terreno seminativo, classe 2, Consistenza 19370 mq, Reddito dominicale € 130,05 e Reddito agrario € 50,02
- Foglio 12, part. 68, terreno porz. AA seminativo, classe 3, Consistenza 21819 mq, Reddito dominicale € 129,59 e Reddito agrario € 39,44 e porz. AB uliveto classe 1 consistenza 61 mq Reddito dominicale € 0,14 e Reddito agrario € 0,08

Proprietà:

per 1/1.

- **Lotto due**

Al catasto terreni del Comune di Celleno

- Foglio 18, part.17, terreno porz. AA seminativo arbor, classe 2, Consistenza 629 mq, Reddito dominicale € 4,55 e Reddito agrario € 1,95 e porz. AB uliveto classe 2 consistenza 1201 mq Reddito dominicale € 2,79 e Reddito agrario € 1,55
- Foglio 18, part. 222, terreno seminativo, classe 2, Consistenza 25765 mq, Reddito dominicale € 172,98 e Reddito agrario € 66,53.

Foglio 18, part. 21, terreno porz. AA seminativo arbor, classe 1, Consistenza 7427 mq, Reddito dominicale € 61,37 e Reddito agrario € 24,93 e porz. AB uliveto classe 1 consistenza 703 mq Reddito dominicale € 1,63 e Reddito agrario € 0,91

Proprietà:

per 1/1.

- **Lotto tre**

- Foglio 18, part. 8, terreno porz. AA seminativo, classe 2, Consistenza 21500 mq, Reddito dominicale € 144,35 e Reddito agrario € 55,52 e porz. AB seminativo irriguo classe U consistenza 1400 mq Reddito dominicale € 16,63 e Reddito agrario € 6,87

- Foglio 18, part. 9, terreno seminativo arbor, classe 2, Consistenza 2316 mq, Reddito dominicale € 16,75 e Reddito agrario € 7,18

Proprietà:

per 1/1.

RISPOSTA AL QUESITO n.19:

Gli immobili sono pignorati per intero. Gli immobili non sono divisibili in natura.

RISPOSTA AL QUESITO n.20:

Gli immobili siti in Celleno, al momento del sopralluogo avvenuto nella data del 01/08/2023 risultano occupati dagli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO n.21:

Per la determinazione del più probabile valore locativo dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima basata 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.

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 dell'immobile, i seguenti valori:

- € 400 mensili per un totale di € 4.800,00 annui.

RISPOSTA AL QUESITO n.22:

Gli immobili siti in Celleno, al momento del sopralluogo avvenuto nella data del 01/08/2023 risultano occupati dagli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO n.23:

L'immobile oggetto di esecuzione risulta gravato da vincolo D. Lgs 42/2004 PTPR Regione Lazio Art. 8 NTA lettere C e D dei beni di insieme e art. 44 D. Lgs 42/2004 PTPR Regione Lazio bellezze panoramiche.

RISPOSTA AL QUESITO n.24:

Il più probabile valore di mercato dei singoli lotti è il seguente:

Lotto uno

Al catasto terreni del Comune di Celleno

- Foglio 12, part. 30, terreno porz. AA seminativo, classe 3, Consistenza 1632 mq, Reddito dominicale € 9,69 e Reddito agrario € 2,95 e porz. AB bosco misto classe 2 consistenza 1558 mq Reddito dominicale € 1,61 e Reddito agrario € 0,32
- Foglio 12, part. 59, terreno bosco misto, classe 2, Consistenza 11360 mq, Reddito dominicale € 11,73 e Reddito agrario € 2,35.
- Foglio 12, part. 60, terreno seminativo, classe 1, Consistenza 27710 mq, Reddito dominicale € 214,67 e Reddito agrario € 78,71
- Foglio 12, part. 61, terreno porz. AA seminativo, classe 3, Consistenza 739 mq, Reddito dominicale € 4,39 e Reddito agrario € 1,34 e porz. AB bosco misto classe 2 consistenza 861 mq Reddito dominicale € 0,89 e Reddito agrario € 0,18
- Foglio 12, part. 63, terreno porz. AA seminativo, classe 1, Consistenza 100 mq, Reddito dominicale € 0,77 e Reddito agrario € 0,28 e porz. AB bosco ceduo classe U consistenza 150 mq Reddito dominicale € 0,10 e Reddito agrario € 0,02
- Foglio 12, part. 67, terreno seminativo, classe 2, Consistenza 19370 mq, Reddito dominicale € 130,05 e Reddito agrario € 50,02
- Foglio 12, part. 68, terreno porz. AA seminativo, classe 3, Consistenza 21819 mq, Reddito dominicale € 129,59 e Reddito agrario € 39,44 e porz. AB uliveto classe I consistenza 61 mq Reddito dominicale € 0,14 e Reddito agrario € 0,08

Proprietà:

per 1/1.

Quindi il valore del lotto risulta da:

- sup. utile terreni agricoli 85.360,00 mq x €/mq 1,50 = € 128.040,00

Pertanto il valore del lotto arrotondato per comodità ammonta ad € **128.000,00**
(centoventottomila/00)

Al quale vanno detratte le spese per l'affrancazione degli usi civici per un importo di € 10.000,00, pertanto il valore quota reale pignorato ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad € 118.00,00 (centodieciottomilaeuro/00)

- **Lotto due**

Al catasto terreni del Comune di Celleno

- Foglio 18, part.17, terreno porz. AA seminativo arbor, classe 2, Consistenza 629 mq, Reddito dominicale € 4,55 e Reddito agrario € 1,95 e porz. AB uliveto classe 2 consistenza 1201 mq Reddito dominicale € 2,79 e Reddito agrario € 1,55
- Foglio 18, part. 222, terreno seminativo, classe 2, Consistenza 25765 mq, Reddito dominicale € 172,98 e Reddito agrario € 66,53.
- Foglio 18, part. 21, terreno porz. AA seminativo arbor, classe 1, Consistenza 7427 mq, Reddito dominicale € 61,37 e Reddito agrario € 24,93 e porz. AB uliveto classe 1 consistenza 703 mq Reddito dominicale € 1,63 e Reddito agrario € 0,91

Proprietà:

per 1/1.

Quindi il valore del lotto risulta da:

- sup. utile terreni agricoli 35.425,00 mq x €/mq 1,50 = € 53.137,50

Pertanto il valore del lotto arrotondato per comodità ammonta ad € **53.100,00**
(cinquantatremilacentoeuro/00)

Al quale vanno detratte le spese per la costituzione di una servitù di passaggio carrabile per un importo di € 2.000,00, pertanto il valore quota reale pignorato ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad € 51.100,00 (cinquantunomilacentoeuro/00)

- **Lotto tre**

- Foglio 18, part. 8, terreno porz. AA seminativo, classe 2, Consistenza 21500 mq, Reddito dominicale € 144,35 e Reddito agrario € 55,52 e porz. AB seminativo irriguo classe U consistenza 1400 mq Reddito dominicale € 16,63 e Reddito agrario € 6,87
- Foglio 18, part. 9, terreno seminativo arbor, classe 2, Consistenza 2316 mq, Reddito dominicale € 16,75 e Reddito agrario € 7,18

Proprietà:
per 1/1.

- sup. utile terreni agricoli 25.216,00 mq x €/mq 1,50 = € 37.824,00

Pertanto il valore del lotto arrotondato per comodità ammonta ad € **37.800,00**
(trentasettemilaottocento/00)

Al quale vanno detratte le spese sopra citate per un importo relativo agli abusi descritti ai punti 7, 9 e 14 della presente relazione, di € 3.500,00, pertanto il valore quota reale pignorato ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad € 34.300,00 (trentaquattromilatrecento/00)

RISPOSTA AL QUESITO n.25:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima basata 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 secondo semestre 2023, nonché da indagine diretta presso le più accreditate agenzie immobiliari della zona.

Inoltre il sottoscritto C.T.U. ha tenuto in debita considerazione il fatto che tutti i parametri proposti dai suddetti enti ed agenzie immobiliari, relativamente agli immobili, sono riferiti a superfici lorde, (mentre le superfici calcolate nella presente perizia, come richiesto al punto 7, sono superfici nette calpestabili).

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:

- Terreni €/mq 1,50

RISPOSTA AL QUESITO n.26:

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

RISPOSTA AL QUESITO n.27:

Non è presente un contratto di locazione.

- Quesiti del giudice (Allegato 1)
- Documentazione fotografica (Allegato 2)
- Atto amministrativo denuncia di successione (Allegato 3)
- Visure ipotecarie (Allegato 4)
- Planimetria catastale e visure catastali (Allegato 5)
- Estratti anagrafici (Allegato 6)
- Certificazione usi civici (Allegato 7)

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

STUDIOTECNICO

Geom. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

01033 Civita Castellana (VT)

P. Iva: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Cel. ~~XXXXXXXXXXXX~~

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: INTEGRAZIONE PERIZIA TECNICA

Esecuzione Immobiliare n. 51 R.G.E. 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

MARTE SPV SRL

contro

~~XXXXXXXXXXXX~~

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Civita Castellana, lì 19/07/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

II C.T.U.

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE PERIZIA TECNICA

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.3:

Considerato che la denuncia di successione rappresenta una dichiarazione di parte ed efficace ai soli fini fiscali la stessa copre il ventennio e in fase di vendita è necessaria l'accettazione tacita dell'eredità che sicuramente il GE emetterà un provvedimento di redazione dello stesso da parte del creditore.

Alla data del 05/04/2024 è stata effettuata la nota di trascrizione relativamente all'accettazione tacita dell'eredità pertanto risulta quanto segue:

TRASCRIZIONE R.G. 5118 R.P. 4240 del 05/04/2024

Atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità, relative alla successione volume 505 denuncia n. 76 del 08/09/1974, accettazione tacita di eredità contro il sig. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ de cuius a favore di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ sugli immobili oggetto di esecuzione..

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.4:**ISCRIZIONE R.G. 7219 R.P. 903 del 29/06/2020**

Atto giudiziario Tribunale di Viterbo del 26/11/2013 rep. 5256/13 – IPOTECA GIUDIZIALE – Sentenza di Condanna – Capitale € 52.709,83 Totale € 100.000,00 e si iscrive ipoteca sugli immobili oggetto di esecuzione a favore della società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A.~~ S.p.A. Semplice Agricola con sede in Montefiascone (VT).

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n. 5:

In merito hai fabbricati distinti al catasto al foglio 18, part.IIa 119, Sub. 1, 2, 3 e 5 il sottoscritto CTU ha difficoltà connesse alla identificazione di detti immobili rurali quali quelli oggetto della procedura in quanto essendo fabbricati rurali non sono annotati al catasto fabbricati ma solo al catasto terreni come "porzioni di fabbricato rurale", privi quindi delle planimetrie e dei relativi piani necessari per la loro reale identificazione, per ciò che concerne il fabbricato rurale al foglio 18, particella 119, sub. 1, 2, 3 e 5, non risulta possibile identificare univocamente le porzioni dell'immobile pignorato in quanto lo stesso insiste in una porzione di un fabbricato più ampio, nel quale sussistono quote di proprietà riconducibili a soggetti terzi, disposto altresì su più livelli e con diversi accessi, circostanza che, in assenza delle planimetrie catastali, non permette di conoscere le effettive quote immobiliari oggetto di esecuzione.

Si fa' presente pertanto che non è stato possibile visionare il fabbricato rurale di cui al foglio 18.

part.lla 119, Sub. 1, 2, 3 e 5 in quanto, come dichiarato dalla debitrice eseguita in fase di sopralluogo, le uniche chiavi di accesso all'immobile erano detenute da un soggetto terzo estraneo alla procedura.

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.7:

I terreni distinti al foglio 18, partt. 8 e 9 riguardano terreni agricoli privi di coltivazioni ma con sovrastanti fabbricati riportati nella mappa catastale ma non censiti al catasto fabbricati, anch'essi privi di planimetrie catastali ma identificabili sul posto.

L'immobile distinto al catasto al foglio 18 particella 9 al momento del sopralluogo risulta essere una rimessa agricola di dimensioni di 6,00 ml x 5,00 ml ed una superficie di circa 30,00 mq, realizzato in blocchetti di tufo non intonacati ne internamente ne esternamente con copertura in eternit.

Per quanto riguarda l'immobile distinto al foglio 18 particella 8 risulterebbe essere una cantina/magazzino non accessibile in quanto lo stesso è in precarie condizioni e pertanto il sottoscritto non ha proceduto all'accesso per motivi di sicurezza dell'immobile.

Si fa presente che nella particella 9 del foglio 18 insiste un fabbricato intestato all'esecutata e non pignorata ma faccio presente che necessita la costituzione di una servitù per l'accesso al fabbricato non oggetto di pignoramento e pertanto il sottoscritto non indica il costo di una servitù in quanto la stessa deve essere imputabile all'intestatario dell'immobile non oggetto di esecuzione, diversamente il sottoscritto suggerisce al GE un eventuale frazionamento in loco del terreno oggetto di esecuzione.

Stessa cosa per la particella 203 del foglio 18.

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.8:

In merito ai fabbricati distinti al catasto al foglio 18, part.lla 119, Sub. 1, 2, 3 e 5 il sottoscritto CTU ha difficoltà connesse alla identificazione di detti immobili rurali quali quelli oggetto della procedura in quanto essendo fabbricati rurali non sono annotati al catasto fabbricati ma solo al catasto terreni come "porzioni di fabbricato rurale", privi quindi delle planimetrie e dei relativi piani necessari per la loro reale identificazione, per ciò che concerne il fabbricato rurale al foglio 18, particella 119, sub. 1, 2, 3 e 5, non risulta possibile identificare univocamente l'immobile pignorato in quanto lo stesso consiste in una porzione di un fabbricato più ampio, nel quale sussistono quote di proprietà riconducibili a soggetti terzi, disposto altresì su più livelli e con diversi accessi, circostanza che, in assenza delle planimetrie catastali, non permette di conoscere le effettive quote immobiliari oggetto di esecuzione.

Si fa' presente pertanto che non è stato possibile visionare il fabbricato rurale di cui al foglio 18, part.lla 119, Sub. 1, 2, 3 e 5 in quanto, come dichiarato dalla debitrice eseguita in detta occasione, le uniche chiavi di accesso all'immobile erano detenute da un soggetto terzo estraneo alla

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.9:

Il sottoscritto fa presente che gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere porzioni di fabbricato e non l'intero cassone ovvero l'ingombro/sagoma e pertanto a parere del sottoscritto non è necessario effettuare un rilievo sull'intero ingombro del fabbricato.

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.10:

Il subalterno 4 del foglio 18 particella 119 non pignorato ed intestato a persone terze anch'esso non individuabile all'interno della consistenza della particella 119

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.18:

Come già descritto nei precedenti punti le porzioni di fabbricato distinte al foglio 18 particella 119 sub. 1-2-3-5 non essendo individuabili e quindi non avendole potute visionare non è stato possibile redigere una descrizione dettagliata degli immobili oggetto di pignoramento.

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.24:

Il più probabile valore di mercato dei singoli lotti è il seguente:

Lotto uno

Al catasto terreni del Comune di Celleno

- Foglio 12, part. 30, terreno porz. AA seminativo, classe 3, Consistenza 1632 mq, Reddito dominicale € 9,69 e Reddito agrario € 2,95 e porz. AB bosco misto classe 2 consistenza 1558 mq Reddito dominicale € 1,61 e Reddito agrario € 0,32
- Foglio 12, part. 59, terreno bosco misto, classe 2, Consistenza 11360 mq, Reddito dominicale € 11,73 e Reddito agrario € 2,35.
- Foglio 12, part. 60, terreno seminativo, classe 1, Consistenza 27710 mq, Reddito dominicale € 214,67 e Reddito agrario € 78,71
- Foglio 12, part. 61, terreno porz. AA seminativo, classe 3, Consistenza 739 mq, Reddito dominicale € 4,39 e Reddito agrario € 1,34 e porz. AB bosco misto classe 2 consistenza 861 mq Reddito dominicale € 0,89 e Reddito agrario € 0,18
- Foglio 12, part. 63, terreno porz. AA seminativo, classe 1, Consistenza 100 mq, Reddito dominicale € 0,77 e Reddito agrario € 0,28 e porz. AB bosco ceduo classe U consistenza 150 mq Reddito dominicale € 0,10 e Reddito agrario € 0,02

- Foglio 18, part. 8, terreno porz. AA seminativo, classe 2, Consistenza 21500 mq, Reddito dominicale € 144,35 e Reddito agrario € 55,52 e porz. AB seminativo irriguo classe U consistenza 1400 mq Reddito dominicale € 16,63 e Reddito agrario € 6,87 su cui insiste un fabbricato rurale ancora non censito al catasto fabbricati ma solo al casato terreni attualmente non accessibile in quanto pericolante.
- Foglio 18, part. 9, terreno seminativo arbor, classe 2, Consistenza 2316 mq, Reddito dominicale € 16,75 e Reddito agrario € 7,18 su cui insiste un fabbricato rurale ancora non censito al catasto fabbricati ma solo al catasto terreni di dimensioni di 6,00 ml x 5,00 ml ed una superficie di circa 30,00 mq attualmente destinato a rimessa Agricola.

Proprietà: ~~XXXXXXXXXX~~ nato ~~XXXXXXXXXX~~ s.s. C. F. ~~XXXXXXXXXX~~ per 1/1.

- sup. utile terreni agricoli 25.216,00 mq x €/mq 1,50 = € 37.824,00

Pertanto il valore del lotto arrotondato per comodità ammonta ad € **37.800,00** (trentasettemilaottocento/00)

Al quale vanno detratte le spese sopra citate per un importo relativo agli abusi descritti ai punti 7, 9 e 14 della presente relazione, di € 3.500,00, pertanto il valore quota reale pignorato ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad € 34.300,00 (trentaquattromilatrecento/00)

Per le porzioni di fabbricato rurale distinto in catasto al foglio 18 particella 119 sub. 1-2-3-5 non è possibile eseguire la valutazione come da descrizione nei punti precedenti in quanto non individuabili catastalmente.

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. in evasione all'incarico ricevuto.

STUDIOTECNICO

Geom. ~~XXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXX~~

01033 Civita Castellana (VT)

~~XXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXX~~

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: INTEGRAZIONE PERIZIA TECNICA

Esecuzione Immobiliare n. 51 R.G.E. 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

MARTE SPV SRL

contro

~~XXXXXXXXXXXX~~

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Civita Castellana, li 23/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

~~XXXXXXXXXXXX~~

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO n.16:

Come da attestazione del comune di Celleno i terreni distinti al foglio 12 part.lla 30, 67, 68 sono gravati da uso civico di pascolo e sono terre di proprietà privata su cui grava un diritto di uso civico in favore della collettività, gli stessi devono essere affrancati tramite un'istanza fatta al comune e quanto dichiarato dallo stesso la somma varia dai 1000€ ai 3000€ l'ettaro, che poi si attesta intorno ai 2000€ come dichiarato dall'ufficio tecnico, si allega alla presente dichiarazione del comune di Celleno.

Allegati:
ASTE
GIUDIZIARIE®

- Certificazione usi civici (Allegato 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. in evasione all'incarico ricevuto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Il C.T.U.


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIOTECNICO

Geom. ~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~ 9

~~XXXXXXXXXX~~ 01033 Civita Castellana (VT)

~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: **INTEGRAZIONE PERIZIA TECNICA**

Esecuzione Immobiliare n. 51 R.G.E. 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

MARTE SPV SRL

contro

~~XXXXXXXXXX~~

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Civita Castellana, li 08/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

Geom. ~~XXXXXXXXXX~~

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.3:

Considerato che la denuncia di successione rappresenta una dichiarazione di parte ed efficace ai soli fini fiscali la stessa copre il ventennio e in fase di vendita è necessaria l'accettazione tacita dell'eredità che sicuramente il GE emetterà un provvedimento di redazione dello stesso da parte del creditore.

Alla data del 05/04/2024 è stata effettuata la nota di trascrizione relativamente all'accettazione tacita dell'eredità pertanto risulta quanto segue:

TRASCRIZIONE R.G. 5118 R.P. 4240 del 05/04/2024

Atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità, relative alla successione volume 505 denuncia n. 76 del 08/09/1974, accettazione tacita di eredità contro il sig. ~~XXXXXXXXXX~~ de cuius a favore di ~~XXXXXXXXXX~~ sugli immobili oggetto di esecuzione.

Dalla certificazione notarile depositata in atti e dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso i pubblici registri non è stato rinvenuto alcun atto di provenienza anteriore al ventennio a far data dal 1974.

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n. 5:

In merito hai fabbricati distinti al catasto al foglio 18, part.lla 119, Sub. 1, 2, 3 e 5 il sottoscritto CTU ha difficoltà connesse alla identificazione di detti immobili rurali quali quelli oggetto della procedura in quanto essendo fabbricati rurali non sono annotati al catasto fabbricati ma solo al catasto terreni come "porzioni di fabbricato rurale", privi quindi delle planimetrie e dei relativi piani necessari per la loro reale identificazione, per ciò che concerne il fabbricato rurale al foglio 18, particella 119, sub. 1, 2, 3 e 5, non risulta possibile identificare univocamente le porzioni dell'immobile pignorato in quanto lo stesso insiste in una porzione di un fabbricato più ampio, nel quale sussistono quote di proprietà riconducibili a soggetti terzi, disposto altresì su più livelli e con diversi accessi, circostanza che, in assenza delle planimetrie catastali, non permette di conoscere le effettive quote immobiliari oggetto di esecuzione.

Si fa' presente pertanto che non è stato possibile visionare il fabbricato rurale di cui al foglio 18, part.lla 119, Sub. 1, 2, 3 e 5 in quanto, come dichiarato dalla debitrice eseguita in fase di sopralluogo, le uniche chiavi di accesso all'immobile erano detenute da un soggetto terzo estraneo alla procedura.

Faccio presente che il sottoscritto non avendo elementi chiari della proprietà dell'esecutata lo stesso

non può entrare nelle proprietà altrui.

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.7:

Il sottoscritto ha citato nella cronistoria ipotecaria la trascrizione del metanofotto in favore della SNAM

Si fa presente che nella particella 9 del foglio 18 insiste un fabbricato intestato all'esecutata e non pignorata ma faccio presente che necessita la costituzione di una servitù per l'accesso al fabbricato non oggetto di pignoramento e pertanto il sottoscritto non indica il costo di una servitù in quanto la stessa deve essere imputabile all'intestatario dell'immobile non oggetto di esecuzione, diversamente il sottoscritto suggerisce al GE un eventuale frazionamento in loco del terreno oggetto di esecuzione.

Stessa cosa per la particella 203 del foglio 18.

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.8:

In merito ai fabbricati distinti al catasto al foglio 18, part.IIa 119, Sub. 1, 2, 3 e 5 il sottoscritto **CTU ha difficoltà connesse alla identificazione di detti immobili rurali quali quelli oggetto della procedura** in quanto essendo fabbricati rurali non sono annotati al catasto fabbricati ma solo al catasto terreni come "*porzioni di fabbricato rurale*", privi quindi delle planimetrie e dei relativi piani necessari per la loro reale identificazione, **per ciò che concerne il fabbricato rurale al foglio 18, particella 119, sub. 1, 2, 3 e 5, non risulta possibile identificare univocamente l'immobile pignorato in quanto lo stesso consiste in una porzione di un fabbricato più ampio, nel quale sussistono quote di proprietà riconducibili a soggetti terzi, disposto altresì su più livelli e con diversi accessi, circostanza che, in assenza delle planimetrie catastali, non permette di conoscere le effettive quote immobiliari oggetto di esecuzione.**

Si fa presente pertanto che non è stato possibile visionare il fabbricato rurale di cui al foglio 18, part.IIa 119, Sub. 1, 2, 3 e 5 in quanto, come dichiarato dalla debitrice esecutata in detta occasione, le uniche chiavi di accesso all'immobile erano detenute da un soggetto terzo estraneo alla procedura.

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.9:

Il sottoscritto fa presente che gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere porzioni di fabbricato e non l'intero cassone ovvero l'ingombro/sagoma e pertanto a parere del sottoscritto non è necessario effettuare un rilievo sull'intero ingombro del fabbricato.

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.10:

Il subalterno 4 del foglio 18 particella 119 non pignorato ed intestato a persone terze anch'esso non individuabile all'interno della consistenza della particella 119

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.16:

Come da attestazione del comune di Celleno i terreni distinti al foglio 12 part.lla 30, 67, 68 sono gravati da uso civico di pascolo e sono terre di proprietà privata su cui grava un diritto di uso civico in favore della collettività, gli stessi devono essere affrancati tramite un'istanza fatta al comune e quanto dichiarato dallo stesso la somma varia dai 1000€ ai 3000€ l'ettaro, che poi si attesta intorno ai 2000€ come dichiarato dall'ufficio tecnico, si allega alla presente dichiarazione del comune di Celleno. (vedi allegato depositato nel fascicolo).

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.18:

In merito hai fabbricati distinti al catasto al foglio 18, part.lla 119, Sub. 1, 2, 3 e 5 il sottoscritto CTU ha difficoltà connesse alla identificazione di detti immobili rurali quali quelli oggetto della procedura in quanto essendo fabbricati rurali non sono annotati al catasto fabbricati ma solo al catasto terreni come "porzioni di fabbricato rurale", privi quindi delle planimetrie e dei relativi piani necessari per la loro reale identificazione, per ciò che concerne il fabbricato rurale al foglio 18, particella 119, sub. 1, 2, 3 e 5, non risulta possibile identificare univocamente l'immobile pignorato in quanto lo stesso consiste in una porzione di un fabbricato più ampio, nel quale sussistono quote di proprietà riconducibili a soggetti terzi, disposto altresì su più livelli e con diversi accessi, circostanza che, in assenza delle planimetrie catastali, non permette di conoscere le effettive quote immobiliari oggetto di esecuzione.

Si fa' presente pertanto che non è stato possibile visionare il fabbricato rurale di cui al foglio 18, part.lla 119, Sub. 1, 2, 3 e 5 in quanto, come dichiarato dalla debitrice eseguita in detta occasione, le uniche chiavi di accesso all'immobile erano detenute da un soggetto terzo estraneo alla procedura.

INTEGRAZIONE RISPOSTA AL QUESITO n.24:

Il più probabile valore di mercato dei singoli lotti è il seguente:

- **Lotto tre**

- Foglio 18, part. 8, terreno porz. AA seminativo, classe 2, Consistenza 21500 mq, Reddito dominicale € 144,35 e Reddito agrario € 55,52 e porz. AB seminativo irriguo classe U consistenza 1400 mq Reddito dominicale € 16,63 e Reddito agrario € 6,87 su cui insiste un fabbricato rurale ancora non censito al catasto fabbricati ma solo al casato terreni attualmente non accessibile in quanto pericolante.
- Foglio 18, part. 9, terreno seminativo arbor, classe 2, Consistenza 2316 mq, Reddito dominicale € 16,75 e Reddito agrario € 7,18 su cui insiste un fabbricato rurale ancora non censito al catasto fabbricati ma solo al catasto terreni di dimensioni di 6,00 ml x 5,00 ml ed una superficie di circa 30,00 mq attualmente destinato a rimessa Agricola.

Proprietà: ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ C. F. ~~XXXXXXXXXX~~
per 1/1.

- sup. utile terreni agricoli 25.216,00 mq x €/mq 1,50 = € 37.824,00

Pertanto il valore del lotto arrotondato per comodità ammonta ad € **37.800,00**
(trentasettemilaottocento/00)

Al quale vanno detratte le spese sopra citate per un importo relativo agli abusi descritti ai punti 7, 9 e 14 della presente relazione, di € 3.500,00, pertanto il valore quota reale pignorato ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad € 34.300,00 (trentaquattromilatrecento/00)

Per le porzioni di fabbricato rurale distinto in catasto al foglio 18 particella 119 sub. 1-2-3-5 non è possibile eseguire la valutazione come da descrizione nei punti precedenti in quanto non individuabili catastalmente.

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. ~~XXXXXXXXXX~~

STUDIOTECNICO

Geom. ~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~
01033 Civita Castellana (VT)
~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: **INTEGRAZIONE PERIZIA TECNICA**

Esecuzione Immobiliare n. 51 R.G.E. 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

MARTE SPV SRL

contro

~~XXXXXXXXXX~~

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Civita Castellana, li 03/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

II C.T.U.

~~XXXXXXXXXX~~

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tenuto conto delle osservazioni pervenute in data 16/10/2024, ad integrazione della perizia e delle relative integrazioni già agli atti, si evidenzia quanto segue:

con riguardo al quesito n. 3:

Pur condividendo che la denuncia di successione non rappresenta un titolo di provenienza del compendio, si rappresenta che è stata effettuata in data 5/4/2024 RG 5118 RP 4240 l'accettazione tacita dell'eredità, già depositata agli atti (all.01).

A tal riguardo il CTU evidenzia che la denuncia di successione, e la relativa nota di trascrizione, reca erroneamente il nome di ~~XXXXXXXXXX~~ in luogo di quello corretto dell'esecutata ~~XXXXXXXXXX~~. Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate, come da provvedimento del GE, di effettuare la correzione della nota di trascrizione della suddetta denuncia. In data 10/1/2025 l'Ufficio della Conservatoria ha informato che per procedere alla correzione dell'errore materiale occorre ripresentare ex novo la dichiarazione di successione (all.02).

con riguardo al quesito n. 5:

Con riferimento alla osservazione riferita agli immobili di cui al foglio 18, part.IIa 119, cubb. 1, 2, 3 e 5 si rinvia alle precedenti perizie e relazioni agli atti.

con riguardo al quesito n. 7:

Il CTU ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione della servitù di metanodotto a favore della SNAM di cui si allega copia (all.03).

Per ciò che concerne l'immobile di cui al foglio 18, part.IIa 183 consistente in un fabbricato rurale di proprietà dell'esecutata ma non pignorato nella presente procedura ed insistente sul foglio 18, part.IIa 9 pignorata, il CTU dichiara che l'eventuale costituzione di una servitù di passaggio in favore della proprietaria non appare essere onere in capo alla procedura ma nel caso in capo alla proprietaria dell'immobile.

Con riferimento alla particella 203 e 2018 del foglio 18 di proprietà della sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ non pignorata nella presente procedura esecutiva, si conferma che, a parere di chi scrive, l'eventuale costituzione di una servitù di passaggio debba essere onere della proprietaria e non della procedura.

con riguardo al quesito n. 8, 9, 10 e 18

Si rinvia a quanto già evidenziato e depositato agli atti con riferimento all'immobile di cui al foglio 18, part.IIa 119 subb. 1, 2, 3 e 5

con riguardo al quesito n. 16

Come da attestazione del comune di Celleno i terreni distinti al foglio 12 part. Ite 30, 67, 68 sono gravati da uso civico di pascolo e sono terre di proprietà privata su cui grava un diritto di uso civico in favore della collettività, gli stessi devono essere affrancati tramite un'istanza fatta al comune e quanto dichiarato dallo stesso la somma varia dai 1000€ ai 3000€ l'ettaro, che poi si attesta intorno ai 2000€ come dichiarato dall'ufficio tecnico, si allega alla presente dichiarazione del comune di Celleno.

con riguardo al quesito n. 24

- Lotto tre

- Foglio 18, part. 8, terreno porz. AA seminativo, classe 2, Consistenza 21500 mq, Reddito dominicale € 144,35 e Reddito agrario € 55,52 e porz. AB seminativo irriguo classe U consistenza 1400 mq Reddito dominicale € 16,63 e Reddito agrario € 6,87 su cui insiste un fabbricato rurale ancora non censito al catasto fabbricati ma solo al casato terreni attualmente non accessibile in quanto pericolante.
- Foglio 18, part. 9, terreno seminativo arbor, classe 2, Consistenza 2316 mq, Reddito dominicale € 16,75 e Reddito agrario € 7,18 su cui insiste un fabbricato rurale ancora non censito al catasto fabbricati ma solo al catasto terreni di dimensioni di 6,00 ml x 5,00 ml ed una superficie di circa 30,00 mq attualmente destinato a rimessa Agricola.

Proprietà: ~~_____~~ nato a ~~_____~~ il ~~_____~~ D.C. F. ~~_____~~

per 1/1.

• sup. utile terreni agricoli 25.216,00 mq x €/mq 1,50 = € 37.824,00

Pertanto il valore del lotto arrotondato per comodità ammonta ad € 37.800,00

(trentasettemilaottocento/00)

Al quale vanno detratte le spese sopra citate per un importo relativo agli abusi descritti ai punti 7, 9 e 14 della presente relazione, di € 3.500,00, pertanto il valore quota reale pignorato ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad € 34.300,00 (trentaquattromilatrecento/00)

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. in evasione all'incarico ricevuto.

IIC.T.U.

Geom. ~~_____~~



QUADRO SINOTTICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.51/2023-TRIBUNALE DI VITERBO

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà dell'intera quota appartenente al debitore esecutato per 1/1 su terreni siti in Comune di Celleno (VT):

- Foglio 12, part. 30, terreno porz. AA seminativo, classe 3, Consistenza 1632 mq, Reddito dominicale € 9,69 e Reddito agrario € 2,95 e porz. AB bosco misto classe 2 consistenza 1558 mq Reddito dominicale € 1,61 e Reddito agrario € 0,32
- Foglio 12, part. 59, terreno bosco misto, classe 2, Consistenza 11360 mq, Reddito dominicale € 11,73 e Reddito agrario € 2,35.
- Foglio 12, part. 60, terreno seminativo, classe 1, Consistenza 27710 mq, Reddito dominicale € 214,67 e Reddito agrario € 78,71
- Foglio 12, part. 61, terreno porz. AA seminativo, classe 3, Consistenza 739 mq, Reddito dominicale € 4,39 e Reddito agrario € 1,34 e porz. AB bosco misto classe 2 consistenza 861 mq Reddito dominicale € 0,89 e Reddito agrario € 0,18
- Foglio 12, part. 63, terreno porz. AA seminativo, classe 1, Consistenza 100 mq, Reddito dominicale € 0,77 e Reddito agrario € 0,28 e porz. AB bosco ceduo classe U consistenza 150 mq Reddito dominicale € 0,10 e Reddito agrario € 0,02
- Foglio 12, part. 67, terreno seminativo, classe 2, Consistenza 19370 mq, Reddito dominicale € 130,05 e Reddito agrario € 50,02
- Foglio 12, part. 68, terreno porz. AA seminativo, classe 3, Consistenza 21819 mq, Reddito dominicale € 129,59 e Reddito agrario € 39,44 e porz. AB uliveto classe 1 consistenza 61 mq Reddito dominicale € 0,14 e Reddito agrario € 0,08

CONFINI: confina a nord con la particella 929, a est con la particella 933, a ovest con la particella 935, a sud con la particella 951.

TITOLI ABILITATIVI: non presenti.

DIFFORMITA' SANABILI: non presenti.

DIFFORMITA' NON SANABILI: non presenti

VINCOLI: Vincolo paesaggistico come da tavola di P.T.P.R.

SERVITU': costituita servitù di metanodotto sulle part. I.e 30 – 59 – 60 – 61 – 67 – 68

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato

PREZZO BASE D'ASTA € 126.000,00 (centoventiseimilaeuro/00) già detratti i costi per la per l'affrancazione degli usi civici presso il comune (pari ad € 2.000,00 (duemilaeuro/00)

Il Giudice dell'Esecuzione

Pagina 1 di 1

QUADRO SINOTTICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.51/2023 – TRIBUNALE DI VITERBO

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà dell'intera quota appartenente al debitore esecutato per 1/1 su terreni siti in Comune di Celleno (VT):

- Foglio 18, part.17, terreno porz. AA seminativo arbor, classe 2, Consistenza 629 mq, Reddito dominicale € 4,55 e Reddito agrario € 1,95 e porz. AB uliveto classe 2 consistenza 1201 mq Reddito dominicale € 2,79 e Reddito agrario € 1,55
- Foglio 18, part. 222, terreno seminativo, classe 2, Consistenza 25765 mq, Reddito dominicale € 172,98 e Reddito agrario € 66,53.
- Foglio 18, part. 21, terreno porz. AA seminativo arbor, classe 1, Consistenza 7427 mq, Reddito dominicale € 61,37 e Reddito agrario € 24,93 e porz. AB uliveto classe 1 consistenza 703 mq Reddito dominicale € 1,63 e Reddito agrario € 0,91

CONFINI: confina a nord con la particella 929, a est con la particella 933, a ovest con la particella 935, a sud con la particella 951.

TITOLI ABILITATIVI: non presenti.

DIFFORMITA' SANABILI: non presenti.

DIFFORMITA' NON SANABILI: non presenti

VINCOLI: Vincolo paesaggistico come da tavola di P.T.P.R.

SERVITU': non presente

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato

PREZZO BASE D'ASTA € 51.100,00 (cinquantunomilacentoeuro /00) già detratti i costi per la costituzione di eventuale servitù di passaggio (pari ad € 2.000,00 (duemilaeuro/00)

Il Giudice dell'Esecuzione

QUADRO SINOTTICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.51/2023- TRIBUNALE DI VITERBO

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà dell'intera quota appartenente al debitore esecutato per 1/1 su terreni siti in Comune di Celleno (VT):

- Foglio 18, part. 8, terreno porz. AA seminativo, classe 2, Consistenza 21500 mq, Reddito dominicale € 144,35 e Reddito agrario € 55,52 e porz. AB seminativo irriguo classe U consistenza 1400 mq Reddito dominicale € 16,63 e Reddito agrario € 6,87 su cui insiste un fabbricato rurale ancora non censito al catasto fabbricati ma solo al casato terreni attualmente non accessibile in quanto pericolante.
- Foglio 18, part. 9, terreno seminativo arbor, classe 2, Consistenza 2316 mq, Reddito dominicale € 16,75 e Reddito agrario € 7,18 su cui insiste un fabbricato rurale ancora non censito al catasto fabbricati ma solo al catasto terreni di dimensioni di 6,00 ml x 5,00 ml ed una superficie di circa 30,00 mq attualmente destinato a rimessa Agricola.

Sulla particella 9 insistono due fabbricati rurali di proprietà di terzi.

CONFINI: confina a nord con la particella 929, a est con la particella 933, a ovest con la particella 935, a sud con la particella 951.

TITOLI ABILITATIVI: non presenti.

DIFFORMITA' SANABILI: non presenti.

DIFFORMITA' NON SANABILI: non presenti

VINCOLI: Vincolo paesaggistico come da tavola di P.T.P.R.

SERVITU': non presente

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato

PREZZO BASE D'ASTA € 34.300,00 (trentaquattromilatrecentoeuro /00) già detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità sanabili (pari ad € 3.500,00 (tremilacinquecentoeuro/00))

Il Giudice dell'Esecuzione