

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 108/2020  
DEBITORE: OMISSIS  
CREDITORE PROCEDENTE: OMISSIS  
CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. CLAUDIA DOTTARELLI  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FEDERICO BONATO

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 108/20 il G.E. dott. Antonino Geraci vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta architetto Alessandra Bianchi, con studio in Viterbo, Via Donizetti n. 12, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n.° 487 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza il giorno 24/09/2020 prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai quesiti di seguito riportati:
  - 1) **verific**hi, 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;**
  - 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

- 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 la 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;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri 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);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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;
- 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 identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 di esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 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;

- 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;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'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;**
- 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;**
- 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;**
- 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;
- 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;

- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo 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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 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 pignoramento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 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 e riscatto;
- 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti

di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- 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;
- 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;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia)**;
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazione al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente**;
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;



- 33) **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenza compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento,
- 35) **alleggi** alla relazione:
- la planimetria del bene,
  - la visura catastale attuale,
  - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
  - copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
  - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
  - copia atto di provenienza,
  - quadro sinottico in triplice copia,
  - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- c) che il sottoscritto CTU, contattato dal Custode dell'esecuzione Avv. Serena Celestini per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, il giorno 01/12/2020 alle ore 9:30 si è recato unitamente al Custode presso gli immobili del compendio pignorato situati nel Comune di Viterbo, e che le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio con il sopralluogo durante il quale il sottoscritto CTU ha preso visione dei beni e delle loro caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1), alle ore 12:10 si sono concluse le operazioni peritali;
- d) che per le sopravvenute disposizioni relative all'emergenza epidemiologica nazionale per Covid19, la sottoscritta, non avendo potuto eseguire l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo, chiedeva al G.E. in data 22/12/2020 una proroga dei termini di consegna della perizia di giorni 90, che è stata concessa dal G.E. in data

27/12/2020 e che successivamente si riscontravano su alcuni terreni delle servitù di elettrodotto per la cui verifica è stato necessario richiedere in data 19/03/2021 una ulteriore proroga di 45 giorni concessa dal G.E.;

e) che la procedura citata in oggetto colpisce i seguenti immobili:

- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 51, qualità porzione di:
  - AA Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie ha 02.60.00, Deduzione A2, Reddito dominicale 261,84 euro - agrario 127,56 euro;
  - AB Pascolo, Classe 1, Superficie ha 00.25.00, Deduzione A2, Reddito dominicale 2,32 euro - agrario 0,90 euro;
  - AC Pascolo, Classe 2, Superficie ha 00.25.00, Deduzione A2, Reddito dominicale 1,68 euro - agrario 0,52 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 52, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, Classe 1, Superficie ha 00.01.90, Reddito dominicale 0,11 euro - agrario 0,05 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 54, qualità porzione di:
  - AA Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie ha 00.15.00, Reddito dominicale 10,07 euro - agrario 3,49 euro;
  - AB Pascolo arborato, Classe 2, Superficie ha 01.48.80, Reddito dominicale 9,99 euro - agrario 3,07 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 76, qualità porzione di:
  - AA Seminativo arborato, Classe 2, Superficie ha 00.10.01, Reddito dominicale 0,67 euro - agrario 0,21 euro;
  - AB Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.05.99, Reddito dominicale 4,02 euro - agrario 1,39 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 112, qualità porzione di:

- AA Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.35.00, Reddito dominicale 23,50 euro - agrario 8,13 euro;
  - AB Pascolo, Classe 1, Superficie ha 00.23.00, Reddito dominicale 2,14 euro - agrario 0,83 euro;
  - AB Pascolo arborato, Classe 2, Superficie ha 14.69.30, Reddito dominicale 98,65 euro - agrario 30,35 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 120, qualità porzione di:
- AA Pascolo arborato, Classe 2, Superficie ha 02.85.43, Reddito dominicale 19,16 euro - agrario 5,90 euro;
  - AB Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.02.57, Reddito dominicale 1,73 euro - agrario 0,60 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 136, qualità porzione di:
- AA Pascolo arborato, Classe 2, Superficie ha 02.86.95, Reddito dominicale 19,27 euro - agrario 5,93 euro;
  - AB Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.05.75, Reddito dominicale 3,86 euro - agrario 1,34 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 137, qualità porzione di:
- AA Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.03.98, Reddito dominicale 2,67 euro - agrario 0,92 euro;
  - AB Pascolo arborato, Classe 2, Superficie ha 00.66.02, Reddito dominicale 4,43 euro - agrario 1,36 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 138, qualità PASCOLO ARBORATO, Classe 2, Superficie ha 00.81.10, Reddito dominicale 5,45 euro - agrario 1,68 euro;



- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 139, qualità PASCOLO ARBORATO, Classe 2, Superficie ha 00.17.50, Reddito dominicale 1,17 euro - agrario 0,36 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 140, qualità porzione di:
  - AA Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.03.00, Reddito dominicale 2,01 euro - agrario 0,70 euro;
  - AB Pascolo arborato, Classe 2, Superficie ha 00.59.00, Reddito dominicale 3,96 euro - agrario 1,22 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 141, qualità porzione di:
  - AA Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.02.97, Reddito dominicale 1,99 euro - agrario 0,69 euro;
  - AB Pascolo arborato, Classe 2, Superficie ha 00.44.83, Reddito dominicale 3,01 euro - agrario 0,93 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 148, qualità porzione di:
  - AA Seminativo, Classe 4, Superficie ha 00.80.00, Reddito dominicale 22,72 euro - agrario 16,53 euro;
  - AB Pascolo arborato, Classe 2, Superficie ha 01.32.00, Reddito dominicale 8,86 euro - agrario 2,73 euro;
  - AC Pascolo, Classe 1, Superficie ha 00.27.00, Reddito dominicale 2,51 euro - agrario 0,98 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 149, qualità porzione di:
  - AA Pascolo arborato, Classe 2, Superficie ha 00.22.04, Reddito dominicale 1,48 euro - agrario 0,46 euro;
  - AB Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.00.26, Reddito dominicale 0,17 euro - agrario 0,06 euro;

- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 150, qualità porzione di:
  - AA Pascolo arborato, Classe 2, Superficie ha 00.13.12, Reddito dominicale 0,88 euro - agrario 0,27 euro;
  - AB Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.01.18, Reddito dominicale 0,88 euro - agrario 0,27 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 151, qualità porzione di:
  - AA Pascolo, Classe 1, Superficie ha 00.00.40, Reddito dominicale 0,04 euro - agrario 0,01 euro;
  - AB Pascolo arborato, Classe 2, Superficie ha 00.06.00, Reddito dominicale 0,40 euro - agrario 0,12 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 152, qualità porzione di:
  - AA Pascolo, Classe 1, Superficie ha 00.05.17, Reddito dominicale 0,48 euro - agrario 0,19 euro;
  - AB Pascolo arborato, Classe 2, Superficie ha 00.98.23, Reddito dominicale 6,60 euro - agrario 2,03 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 153, qualità porzione di:
  - AA Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.04.00, Reddito dominicale 2,69 euro - agrario 0,93 euro;
  - AB Pascolo arborato, Classe 2, Superficie ha 01.20.30, Reddito dominicale 8,08 euro - agrario 2,49 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 348, qualità SEMINATIVO IRRGUO, Classe 3, Superficie ha 21.44.28, Reddito dominicale 2.325,60 euro - agrario 1.052,06 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 349, qualità ENTE URBANO, superficie ha 00.68.22;

- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 221, Particella 349, categoria D1, rendita 5.768,00 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 222, Particella 71, qualità porzione di:
  - AA Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie ha 01.59.46, Deduzione A1, Reddito dominicale 156,47 euro - agrario 78,24euro;
  - AB Uliveto, Classe 2, Superficie ha 00.05.24, Reddito dominicale 1,62 euro - agrario 0,81 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 222, Particella 77, qualità porzione di:
  - AA Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.21.23, Reddito dominicale 14,25 euro - agrario 4,93 euro;
  - AB Uliveto, Classe 2, Superficie ha 01.16.27, Reddito dominicale 36,03 euro - agrario 18,01 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 222, Particella 98, qualità porzione di:
  - AA Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.01.00, Reddito dominicale 0,67 euro - agrario 0,23 euro;
  - AB Pascolo arborato, Classe 2, Superficie ha 00.12.00, Reddito dominicale 0,81 euro - agrario 0,25 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 239, Particella 1, qualità AREA RURALE, Superficie ha 00.00.69;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 239, Particella 136, qualità porzione di:
  - AA Seminativo, Classe 4, Superficie ha 00.05.00, Reddito dominicale 1,42 euro - agrario 1,03 euro;
  - AB Pascolo arborato, Classe 1, Superficie ha 00.30.80, Reddito dominicale 2,86 euro - agrario 0,80 euro;

- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 239, Particella 139, qualità SEMINATIVO, Classe 4, Superficie ha 01.90.50, Reddito dominicale 54,11 euro - agrario 39,35 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 240, Particella 54, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 2, Superficie ha 02.37.50, Reddito dominicale 404,77 euro - agrario 153,32 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 240, Particella 62, qualità porzione di:
  - AA Seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 00.10.00, Reddito dominicale 17,04 euro - agrario 6,46 euro;
  - AB Pascolo arborato, Classe 2, Superficie ha 00.12.00, Reddito dominicale 1,12 euro - agrario 0,31 euro.

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze nel modo che segue:

#### **QUESITO N.° 1**

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (certificazione notarile relativa agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e ne ha accertato la completezza.

#### **QUESITO N.° 2**

La sottoscritta ha effettuato le visure storiche catastali aggiornate degli immobili pignorati presso l'Ufficio del Catasto (All. 2) e dall'analisi di questi documenti ha accertato che i dati attuali identificativi dei beni oggetto dell'Atto di pignoramento Rep. n. 648 redatto il 01/07/2020 su istanza della OMISSIS e trascritto al Reg. Part. n. 6177 e Reg. Gen n. 7965 di formalità in data 13/07/2020 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene.

### QUESITO N.° 3

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, riscontrando quanto segue:

▪ **Immobili censiti a Viterbo al Fgl. 221 P.lle 51-52-53-54-76-112-120-136-137-138-139-140-141-148-149-150-151-152-153**

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (13/07/2020) è costituito dall'atto di Divisione del 21/03/1965 rogato dal notaio De Facendis Mario, Rep. n. 46457 e Racc. n. 5279, trascritto a Viterbo il 14/04/1965 al n. 2729/2179 di formalità con il quale i terreni, censiti al vecchio catasto terreni in maggior consistenza sono pervenuti al Sig.re OMISSIS per successione al Sig.re OMISSIS, (apertasi il n15/12/1943, devoluta per testamento olografo reso pubblico con verbale del notaio Riccardo Vannini, in data 12/01/1944 Rep. n. 524 vol. 168, trascritto presso l'Ufficio del Registro di Viterbo in data 14/07/1944 trascritta 10/10/1944 ai nn.1422/1275) . (All. 3)

- **i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è costituito dal solo Atto di Compravendita del 12/03/2004 rogato dal notaio D'Alessandro Luciano, rep.426374/28228, trascritto presso l'Ufficio del Registro di Viterbo in data 23/03/2004 al n. 4596 Reg. Gen. e n. 3195 Reg. Part. di formalità, in favore del Sig. OMISSIS contro i Sig.re OMISSIS (All.3)

▪ **Immobili censiti a Viterbo al Fgl. 222 P.lle 71-77-98, Fgl. 239 P.lle 1-136-139 ed al Fgl. 240 P.lle 54-62**

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (13/07/2020) è costituito dall'Atto di Compravendita del 20/01/1997 rogato dal notaio Benigni Giuseppe, Rep. n. 49244 e Racc. n. 14164, trascritto presso

l'Ufficio di Viterbo in data 13/02/1997 al n. 1717 Reg. Gen. e n.1406 Reg. Part. di formalità, in favore del Sig.re OMISSIS contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS. (All. 3)

- **Non sono presenti passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento. (All.3)

**Le variazioni catastali e i frazionamenti** avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto i beni pignorati vengono individuati con l'esame delle risultanze delle visure storiche catastali aggiornate dalla scrivente e allegate alla relazione peritale (All. 2):

#### Nuovo Catasto Terreni

- **Immobile censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 51**

- a) Variazione del 21/12/2009 protocollo n.VT0192950 in atti dal 21/12/2009 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.4836.1/2009);
- b) Variazione del 09/02/2005, in atti dal 06/04/2005 – VARIAZIONE DI COLTURA (n. 15023.1/2005);
- c) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico;

- **Immobile censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 52**

- a) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico;

- **Immobile censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 54**

- a) Variazione del 21/12/2009 protocollo n.VT0192951 in atti dal 21/12/2009 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.4837.1/2009);
- b) Variazione del 13/12/2007 protocollo n.VT0248725 –TRASMISSIONE DATI AGE AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N.262 (n.59259.1/2007)



- c) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.2/1979) - con questa variazione sono stati variate le particelle 145,146,147 del foglio 221;
- d) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico;
- **Immobile censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 76**
- a) Variazione del 14/05/2014 protocollo n.VT0128674 in atti dal 09/12/2014 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.5209.1/2014);
- b) Variazione del 09/03/2007 protocollo n.VT0083564 –TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.30730.1/2007);
- c) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico;
- **Immobile censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 112**
- a) Variazione del 21/12/2009 protocollo n.VT0192952 in atti dal 21/12/2009 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.4838.1/2009);
- b) Variazione del 31/12/2007 protocollo n.VT0248729 –TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.59263.1/2007);
- c) Variazione 27/03/1993 in atti dal 01/04/1993 – VARIAZIONE D'UFFICIO VER. STR.2424/79 (n.70.6/1993);
- d) Variazione 27/03/1993 in atti dal 01/04/1993 – VARIAZIONE D'UFFICIO VER. STR.2424/79 (n.70.3/1993);
- e) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.6/1979) - con questa variazione sono stati variate le particelle 155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,166,167,168,169,170 del foglio 221;
- f) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico;
- **Immobile censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 120**
- a) Variazione del 14/05/2014 protocollo n.VT0128675 in atti dal 09/12/2014 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.52010.1/2014);

- b) Variazione del 31/12/2007 protocollo n.VT0248730 –TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.59264.1/2007);
- c) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico;
- **Immobile censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 136**
- a) Variazione del 14/05/2014 protocollo n.VT0128677 in atti dal 09/12/2014 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.52012.1/2014);
- b) Variazione del 31/12/2007 protocollo n.VT0248731 –TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.59265.1/2007);
- c) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.1/1979) - con questa variazione sono stati variate le particelle 53,137,138,139,140,141,142,143,144 del foglio 221;
- d) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico della ex. Particella 53;
- **Immobile censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 137**
- a) Variazione del 14/12/2011 protocollo n.VT0232705 –TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.9547.1/2011);
- b) Variazione del 31/12/2007 protocollo n.VT0248729 –TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.59266.1/2007);
- c) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.1/1979) - con questa variazione sono stati variate le particelle 53,136,138,139,140,141,142,143,144 del foglio 221;
- d) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico della ex. Particella 53;
- **Immobile censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 138**
- a) Variazione del 31/12/2007 protocollo n.VT0248733 –TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.59267.1/2007);
- b) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.1/1979) - con questa variazione sono stati variate le particelle 53,136,137,139,140,141,142,143,144 del foglio 221;
- c) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico della ex. Particella 53;

▪ **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 139**

a) Variazione del 13/12/2007 protocollo n.VT0248734 in atti dal 13/12/2007 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.59268.1/2007);

b) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.1/1979) - con questa variazione sono stati variate le particelle 53,136,137,138,140,141,142,143,144 del foglio 221;

c) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico della ex. Particella 53;

▪ **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 140**

a) Variazione del 21/12/2009 protocollo n.VT0192954 in atti dal 21/12/2009 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.4840.1/2009);

b) Variazione del 13/12/2007 protocollo n.VT0248735 in atti dal 13/12/2007 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.59269.1/2007);

c) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.1/1979) - con questa variazione sono stati variate le particelle 53,136,137,138,139,141,142,143,144 del foglio 221;

d) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico della ex. Particella 53;

▪ **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 141**

a) Variazione del 14/12/2011 protocollo n.VT022706 in atti dal 14/12/2011 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.9548.1/2011);

b) Variazione del 13/12/2007 protocollo n.VT0248736 in atti dal 13/12/2007 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.59270.1/2007);

c) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.1/1979) - con questa variazione sono stati variate le particelle 53,136,137,138,139,140,142,143,144 del foglio 221;

- d) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico della ex. Particella 53;
- **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 148**
    - a) Variazione del 09/03/2007 protocollo n.VT0083575 in atti dal 09/03/2007 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.30740.1/2007);
    - b) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.3/1979) - con questa variazione sono stati variate le particelle 55,149,150,151 del foglio 221;
    - c) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico della ex. Particella 55;
  - **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 149**
    - a) Variazione del 14/05/2014 protocollo n.VT0128678 in atti dal 09/12/2014 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.5213.1/2014);
    - b) Variazione del 13/12/2007 protocollo n.VT0248737 in atti dal 13/12/2007 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.59271.1/2007);
    - c) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.3/1979) - con questa variazione sono stati variate le particelle 55,148,150,151 del foglio 221;
    - d) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico della ex. Particella 55;
  - **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 150**
    - a) Variazione del 14/05/2014 protocollo n.VT018679 in atti dal 09/12/2014 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.5214.1/2014);
    - b) Variazione del 13/12/2007 protocollo n.VT0248738 in atti dal 13/12/2007 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.59272.1/2007);

- c) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.3/1979) - con questa variazione sono stati variate le particelle 55,148,149,151 del foglio 221;
- d) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico della ex. Particella 55;
- **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 151**
- a) Variazione del 13/12/2007 protocollo n.VT0248739 in atti dal 13/12/2007 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.59273.1/2007);
- b) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.3/1979) - con questa variazione sono stati variate le particelle 55,148,149,150 del foglio 221;
- c) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico della ex. Particella 55;
- **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 152**
- a) Variazione del 21/12/2009 protocollo n.VT0192955 in atti dal 21/12/2009 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.4841.1/2009);
- b) Variazione del 13/12/2007 protocollo n.VT0248740 in atti dal 13/12/2007 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.59274.1/2007);
- c) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.4/1979) - con questa variazione è stata variata la particella 60 del foglio 221;
- d) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico della ex. Particella 60;
- **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 153**
- a) Variazione del 21/12/2009 protocollo n.VT0192956 in atti dal 21/12/2009 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.4842.1/2009);

- b) Variazione del 13/12/2007 protocollo n.VT0248741 in atti dal 13/12/2007 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.59275.1/2007);
- d) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.5/1979) - con questa variazione sono stati variate le particelle 61,154 del foglio 221;
- c) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico della ex. Particella 61;
- **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 348**
- a) Variazione del 21/12/2009 protocollo n.VT0088324 in atti dal 10/08/2006 – TIPO MAPPALЕ (n.88324.1/2006) - con questa variazione è stata soppressa la particella 53 foglio 221 (221.250mq) e variata la particella 349 foglio 221 (6.822mq) a seguito dell'edificazione del fabbricato su quest'ultima e di conseguenza la variazione della particella 348 foglio 221 (214.428mq);
- b) Variazione del 09/02/2005 protocollo n.VT0037941 in atti dal 06/04/2005 – VARIAZIONE DI COLTURA (n.1523.1/2005) - con questa variazione sono state variate la particella 51 del foglio 221, le particelle 54,62 del foglio 240, le particelle 34 del foglio 236;
- c) Variazione 27/03/1993 in atti dal 01/04/1993 – VARIAZIONE D'UFFICIO VER. STR.2424/79 (n.70.6/1993);
- d) Variazione 27/03/1993 in atti dal 01/04/1993 – VARIAZIONE D'UFFICIO VER. STR.2424/79 (n.70.4/1993);
- e) Variazione 11/01/1993 in atti dal 11/02/1993 – VARIAZIONE D'UFFICIO VER. STR.2424/79 (n.38.3/1993);
- e) Variazione 11/02/1993 in atti dal 11/02/1993 – VARIAZIONE D'UFFICIO VER. STR.2424/79 (n.38.2/1993);
- f) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.1/1979) - con questa variazione sono state variate le particelle 136,137,138,139,140,141,142,143,144 del foglio 221;
- g) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico della ex. Particella 53;



▪ **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 349**

- a) Variazione del 10/08/2006 protocollo n.VT0088324 in atti dal 10/08/2006 – TIPO MAPPALЕ (n.88324.1/2006) - con questa variazione è stata soppressa la particella 53 foglio 221 (221.250mq) e variata la particella 348 foglio 221 (214.428mq) a seguito dell'edificazione del fabbricato sulla particella 349 foglio 221 (6.822mq);
- b) Variazione del 09/02/2005 protocollo n.VT0037941 in atti dal 06/04/2005 – VARIAZIONE DI COLTURA (n.1523.1/2005) - con questa variazione sono state variate la particella 51 del foglio 221, le particelle 54,62 del foglio 240, le particelle 34 del foglio 236;
- c) Variazione 27/03/1993 in atti dal 01/04/1993 – VARIAZIONE D'UFFICIO VER. STR.2424/79 (n.70.4/1993);
- d) Variazione 11/01/1993 in atti dal 11/02/1993 – VARIAZIONE D'UFFICIO VER. STR.2424/79 (n.38.3/1993);
- f) Variazione 11/02/1993 in atti dal 11/02/1993 – VARIAZIONE D'UFFICIO VER. STR.2424/79 (n.38.2/1993);
- e) Variazione del 13/02/1992, in atti dal 30/06/1992 – FRAZIONAMENTO TF 325/88/89 (n. 11309.1/1979) - con questa variazione sono state variate le particelle 136,137,138,139,140,141,142,143,144 del foglio 221;
- f) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico della ex. Particella 53;

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

▪ **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 349**

- a) Variazione del 25/03/2016, protocollo n. VT0023244, in atti dal 25/03/2016 – TVARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7099.1/2016).;
- b) Variazione del 03/09/2007, protocollo n. VT0169246, in atti dal 03/09/2007 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10036.1/2007);
- c) COSTITUZIONE del 07/09/2006 protocollo n. VT0093584, in atti dal 07/09/2006.

Nuovo Catasto Terreni:

▪ **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 222 P.lla 71**

a) Variazione del 14/12/2011 protocollo n.VT0232714 in atti dal 14/12/2011 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.9556.1/2011);

b) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico;

▪ **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 222 P.lla 77**

a) Variazione del 13/12/2007 protocollo n.VT0248749 in atti dal 13/12/2007 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.59286.1/2007);

b) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico;

▪ **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 222 P.lla 98**

a) Variazione del 21/12/2009 protocollo n.VT0192957 in atti dal 21/12/2009 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.4843.1/2009);

b) Variazione del 09/03/2007 protocollo n.VT0083615 in atti dal 09/03/2007 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.30772.1/2007);

c) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico;

▪ **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 239 P.lla 1**

a) Variazione 14/09/2018 protocollo n. VT0059011 in atti dal 14/09/2018 – VARIAZIONE D'UFFICIO (n.7618.1/2018), Variazione di destinazione (da Fabbricato rurale ad Area rurale) nell'ambito delle operazioni connesse alle attività dell'art. 13 comma 14-ter d.l. 6 dicembre 2011 n. 201;

d) Istrumento del 10/06/1974, in atti dal 09/11/1976 – ATTO PUBBLICO (n.108076) - con questa variazione sono state variate le particelle 136,139 del foglio 239;

e) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico;

- **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 239 P.lla 136**
  - a) Variazione del 21/12/2009 protocollo n.VT0192973 in atti dal 21/12/2009 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.4859.1/2009);
  - b) Variazione del 09/03/2007 protocollo n.VT0084156 in atti dal 09/03/2007 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.31050.1/2007);
  - c) Istrumento del 10/06/1974, in atti dal 09/11/1976 –ATTO PUBBLICO (n.108076) - con questa variazione sono state variate le particelle 1,139 del foglio 239;
  - d) Variazione del 18/03/1976, in atti dal 09/11/1976 – FRAZIONAMENTO (n.107976) - con questa variazione è stata modificata la particella 184 del foglio 239;
  - e) Immissione in data 01/10/1971 nell’impianto meccanografico;
- **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 239 P.lla 139**
  - a) Istrumento del 10/06/1974, in atti dal 09/11/1976 –ATTO PUBBLICO (n.108076) - con questa variazione sono state variate le particelle 1,136 del foglio 239;
  - b) Variazione del 18/03/1976, in atti dal 09/11/1976 – FRAZIONAMENTO (n.107976) - con questa variazione è stata modificata la particella 183 del foglio 239;
  - c) Immissione in data 01/10/1971 nell’impianto meccanografico;
- **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 240 P.lla 54**
  - a) Variazione del 09/02/2005 protocollo n.VT0037941 in atti dal 06/04/2005 – VARIAZIONE DI COLTUTA (n.15023.1/2005) - con questa variazione sono state modificate le particelle 53,51, del foglio 221, 62 del foglio 240, 34,36 del foglio 236;
  - b) Immissione in data 01/10/1971 nell’impianto meccanografico;
- **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 239 P.lla 136**
  - a) Variazione del 13/12/2007 protocollo n.VT0249101 in atti dal 13/12/2007 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO N.262 DEL 03.10.2006 (n.59622.1/2007);
  - b) Variazione del 09/02/2005 protocollo n.VT0037941 in atti dal 06/04/2005 – VARIAZIONE DI COLTURA (n.15023.1/2005);

c) Immissione in data 01/10/1971 nell'impianto meccanografico



#### QUESITO N.° 4

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 4) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 221 P.lla 51-52-54-76-112-120-136-137-138-139-140-141-148-149-150-151-152-153-348-349; Fgl. 222 P.lla 71-77-98; Fgl. 239 P.lla 1-136-139; Fgl. 240 P.lla 54-62**

**Iscrizione** 06/08/2010 Registro Generale 14066 - Registro Particolare 2766 - Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO - Rep. 485337/40852 del 05/08/2010 – **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia finanziamento -**

**Iscrizione** 26/04/2012 Registro Generale 5353 - Registro Particolare 564 - Pubblico Ufficiale CAMMARANO ERMANNO - Rep. 171/110 del 24/04/2012 – **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario -**

**Trascrizione** 13/07/2020 Registro Generale 7965 - Registro Particolare 6177 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo - Rep. 648 del 01/07/2020 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili -**

#### QUESITO N.° 5

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione del bene sono state acquisite dalla sottoscritta presso i competenti uffici le planimetrie dell'unità immobiliare urbana depositate in Catasto (All. 2) e i certificati di destinazione urbanistica dei terreni pignorati (All.5).



#### QUESITO N.° 6

Il CTU ha consultato l'ufficio di stato civile del Comune di Viterbo ed ha fatto istanza di richiesta di copia di certificato di matrimonio con annotazioni a margine ovvero certificato di stato libero per gli esecutati (All. 6). Dall'indagine è risultato l'esecutato è residente a Viterbo dal 24/08/1964 e al momento attuale risulta di stato celibe.

## QUESITO N.° 7

Il compendio pignorato oggetto della stima è formato da diversi immobili situati nel Comune di Viterbo nelle immediate vicinanze della strada statale 675 che collega Viterbo a Tuscania. Il Primo blocco di immobili si trova in località Pian Gentile ed è costituito da due capannoni prefabbricati, da una concimaia e da numerosi terreni ad essi circostanti a servizio dell'attività agricolo-pastorizia dell'esecutato. Il compendio pignorato si raggiunge dalla SP 11 Vetrallese, percorrendo poi la strada Laghetto ed infine la Strada Sambuchete (All.7 foto 1). L'accesso al compendio pignorato avviene da una strada sterrata (All.7 foto 2-5). L'intero compendio pignorato risulta recintato da pali e rete metallica. In prossimità dell'accesso sono presenti due colonnine Enel per l'allaccio alla rete elettrica ed il serbatoio gpl (All.7 foto 3-4). Il primo fabbricato adibito ad ovile è costituito da un capannone prefabbricato con una struttura portante realizzata con pilastri in cemento armato ad interasse di 5 metri e travi reticolari in acciaio da 18 metri. Le tamponature esterne sono costituite da pannelli prefabbricati in cemento armato mentre la copertura è realizzata con pannelli sandwich a due falde inclinate. La pavimentazione interna è realizzata in cemento. Il corpo di fabbrica destinato al solo ricovero degli animali è di forma rettangolare e si sviluppa in pianta per una superficie di circa 1080 mq (60 m x 18 m) ed ha una altezza interna di 4,30 metri all'intradosso della trave reticolare (All.7 foto 29-30-31). In aderenza a questo fabbricato, disposto nella mezzeria del suo lato maggiore si sviluppa un piccolo corpo di fabbrica esposto a sud di forma anch'esso rettangolare di 130 mq (13 m x 10 m) con una altezza interna di 3.20 metri (All.7 foto 12-13-14-15). Quest'ultimo comunica con il vicino capannone mediante due bucatore che consentono il trasferimento degli ovini fino alla postazione di mungitura. L'accesso al locale adibito alla mungitura è consentito anche dall'esterno grazie ad una porta laterale metallica, che si trova in prossimità dei due silos per lo stoccaggio dei cereali (All.7 foto 27-28). Il piccolo corpo di fabbrica ospita oltre alla sala di mungitura, alla sala stoccaggio latte, allo spogliatoio con bagno, ed al magazzino anche un ampio locale dove è presente un piccolo angolo cottura (All.7 foto 16-17-20-21-22-25-26). Quest'ultimo locale è attualmente utilizzato come appoggio occasionale dall'esecutato durante lo svolgimento delle sue attività. Negli elaborati di progetto e al catasto quest'ambiente doveva ospitare la sala trasformazione e la cella frigo (All.7 foto 23-

24). Tutti i locali sono pavimentati e dotati di un impianto elettrico realizzato fuori traccia, mentre nel locale stoccaggio latte è presente un generatore per la produzione dell'acqua calda sanitaria (All.7 foto 18-19).

Il secondo fabbricato adibito a fienile è costituito da un capannone prefabbricato con una struttura portante realizzata in pilastri in cemento armato con interasse 5 metri e travi reticolari in acciaio da 16 metri. Le tamponature esterne sono costituite da pannelli prefabbricati in cemento armato realizzati su solo tre lati, mentre la copertura è realizzata con pannelli sandwich a due falde inclinate (All.7 foto 6-7-8). La pavimentazione interna è realizzata in cemento. Il corpo di fabbrica destinato sia a fienile che a ricovero attrezzi si sviluppa in pianta per una superficie di circa 640 mq (40 m x 16 m) ed ha una altezza 5,50 metri all'intradosso della trave reticolare (All.7 foto 9-10). I due capannoni sono separati tra loro e distano circa 20 m l'uno dall'altro (All.7 foto 11). Lo spazio di manovra che separa i due corpi di fabbrica principali consente di raggiungere agevolmente con i mezzi agricoli la concimaia che si trova nelle immediate vicinanze del fienile (All.7 foto 31). Il terreno di pertinenza dei fabbricati oggetto del pignoramento è pianeggiante e copre una superficie di circa 6822 mq. I restanti terreni, ad eccezione delle aree boschive, sono a servizio dell'attività agricola per il pascolo e si sviluppano per circa 553.208 mq (All.7 foto 32-33). L'ampia area di terreni confinano a nord e ad ovest con il fosso Rigomero, a sud con proprietà di terzi e ad est con la strada Provinciale Vetralla-Tuscania per un lungo fronte stradale.

Il Secondo blocco di immobili, siti in località Volpara è costituito da tre appezzamenti di terreno che si trovano in aperta campagna e si sviluppano per una superficie di circa 31.520 mq. Il compendio pignorato confina a nord con il fosso Coccia Lepri mentre a sud, est ed ovest con proprietà di terzi. L'accesso al compendio pignorato avviene da una strada interpodereale (All.7 foto 35-36). Il fondo si presenta con una acclività moderata verso il fosso Coccia Lepri ove una fitta vegetazione delimita in maniera naturale il confine, mentre gli altri confini sono di tipo artificiale (paletti e rete metallica). Il compendio pignorato è in buono stato di manutenzione, si presenta per metà coltivato con piante di ulivo (circa 130 piante) mentre la restante parte è incolto (All.7 foto 38-39).



Il Terzo blocco di immobili, siti anch'essi in località Volpara, si raggiunge percorrendo la strada vicinale Sterparelle dalla quale poi si dirama una strada sterrata che conduce al compendio pignorato (All.7 foto 40). I terreni che costituiscono questo blocco di immobili sono divisi tra loro da una strada vicinale. Il primo appezzamento di terreno per una superficie di 22.630 mq (3.580 mq + 19.050 mq + 69 mq) è costituito dalle particelle 136, 139 e 1. Il fondo è di forma triangolare e costeggia con uno dei suoi lati la strada vicinale consentendo un facile accesso al lotto mentre gli altri due lati degradano verso una fascia di fitta vegetazione che funge da confine naturale con i terreni adiacenti di proprietà di terzi. La porzione di lotto che costeggia la strada vicinale è recintata con una rete metallica con pali di legno. Ancorata alla struttura di delimitazione del fondo è stata costruita, anch'essa in legno, una mangiatoia ed un abbeveratoio alimentato da un serbatoio metallico. Il terreno adibito al pascolo del bestiame (ovini e caprini) non presenta nessun tipo di costruzione, seppur a livello catastale è riportata la presenza di una area rurale di 69 mq (particella 1). Sul lotto è presente un elettrodotto ad alta tensione. Per la realizzazione dei pali sono state costituite tre servitù che sono state esplicitate nel quesito 23 (All. 13). Il secondo appezzamento di terreno è costituito dalle particelle 62 e 54 per una superficie totale di 25.950 mq. Il fondo di forma trapezoidale confina su uno dei suoi lati con la strada vicinale consentendo un agevole accesso al lotto mentre gli altri lati confinano con terreni di proprietà di terzi. Il compendio pignorato risulta completamente delimitato. Il terreno al suo interno non presenta coltivazioni o piantumazioni di alcun genere.

#### **QUESITO N.° 8**

I dati contenuti negli Atti di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione dei beni.

#### **QUESITO N.° 9**

La descrizione dei cespiti contenuta negli atti di provenienza dei beni risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale.

Sono emerse delle piccole difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo del bene immobile con destinazione attività industriale e lo stato rappresentato nella planimetria

presente nel N.C.E.U., censita al foglio 221, particella 349 (All. 2), che riguarda la variazione di spazi interni. Nello specifico la difformità riguarda l'assenza del tramezzo divisorio tra la cella frigo e la sala trasformazione.

La difformità riscontrata è rappresentata graficamente dal CTU nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 12).

#### **QUESITO N.° 10**

Gli identificativi dei beni pignorati individuano esclusivamente i beni pignorati, non includono e non debordano su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

#### **QUESITO N.° 11**

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento non provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

#### **QUESITO N.° 12**

Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non procedere alla variazione catastale delle difformità riscontrate dal confronto della documentazione depositata in Catasto con lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo (quesito n. 9), perché ha ritenuto opportuno che prima venissero risolte giuridicamente e urbanisticamente le irregolarità riscontrate (quesito n 14).

#### **QUESITO N.° 13**

Gli immobili oggetto della perizia sono tutti individuati nella tavola 05-E10, Foglio 10, Scala 1:10000 della Variante Generale al Piano Regolatore di Viterbo (All. 8) e ricadono all'interno delle zone di PRG di seguito meglio precisate:

- Terreni in località Piano del Gentile, distinti in catasto al foglio 221, particelle 51-52-54-76-112-120-136-137-138-139-140-141-148-149-150-151-152-153-348-349: i terreni ricadono nella Zona E, Agricola, in parte nella Sottozona E4 – Zona Agricola Normale, che è destinata all'esercizio dell'attività agricola diretta o connessa all'agricoltura, e in parte

nella Sottozona E2 – *Bosco ceduo e aree*. Si rappresenta, come descritto nel CDU (All. 5) che alcuni terreni ricadono all'interno del perimetro del vincolo idrogeologico e in parte nel vincolo di inedificabilità assoluta per motivi naturalistici o paesistici ai sensi dell'art 134, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 42/04 (art. 142, comma 1, lettera c) e lettera g) del D. Lgs. 42/04). Le unità immobiliari edificate che si trovano in queste particelle risultano avere una utilizzazione allineata con gli strumenti urbanistici vigenti sopracitati che consentono, fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle NTA, l'edificazione di case rurali e fabbricati rustici annessi a servizio dell'agricoltura, stalle, porcili, e in genere, edifici per allevamenti, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, allevamenti industriali. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate negli articoli 11, 20, 24 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che viene allegato alla Relazione (All. 8);

- Terreni in località Volpara, distinti in catasto al foglio 222, particelle 71-77-98: i terreni ricadono nella Zona E, *Agricola*, Sottozona E4 – *Zona Agricola Normale*. Detti terreni in minima parte sono ricompresi nel vincolo di inedificabilità assoluta per motivi naturalistici o paesistici (All. 5), e ricadono quasi completamente all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 42/04 (art. 142, comma 1, lettera c) e lettera g) del D. Lgs. 42/04). Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate negli articoli 11, 20 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (All. 8);
- Terreni in località Volpara, distinti in catasto al foglio 239, particelle 1-136-139: i terreni ricadono quasi completamente nella *Fascia di rispetto stradale* e in minima parte nella Zona E, *Agricola*, Sottozona E4 – *Zona Agricola Normale* e sono ricompresi quasi completamente all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 42/04 (art. 142, comma 1, lettera c) e lettera g) del D. Lgs. 42/04). Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate negli articoli 11, 20, 22 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (All. 8);
- Terreni in località Volpara, distinti in catasto al foglio 240, particelle 54-62: i terreni ricadono quasi completamente nella *Fascia di rispetto stradale* e in minima parte nella

Zona E, Agricola, Sottozona E4 – Zona Agricola Normale e sono quasi completamente all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 42/04 (art. 142, comma 1, lettera c) e lettera g) del D. Lgs. 42/04). Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate negli articoli 11, 20, 22 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (All. 8).

#### QUESITO N.° 14

La verifica di conformità urbanistica tra il fabbricato facente parte del compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trova il bene e la documentazione relativa all'immobile reperita presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Viterbo. La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti dalla quale è emerso che nell'archivio comunale risultano essere presenti le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare pignorata (All. 9):

- Permesso di Costruire n. 157 del 24/06/2004 rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Viterbo, pratica edilizia n. 186/04, su istanza del Sig. OMISSIS in qualità di proprietario avente ad oggetto la *Costruzione di un capannone da adibire ad ovile e di un fienile*;
- Denuncia di Inizio Attività n. 356/06 del 27/04/2006 prot. n°0014825, a firma del dott. Trucca Luciano riguardante il *Progetto per la realizzazione di una concimaia*.

Il fabbricato risulta sprovvisto di Certificato di agibilità.

Per verificare la conformità urbanistica è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e lo stato concesso descritto negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rilasciate e si sono riscontrate le seguenti difformità: *diversa distribuzione degli spazi interni* per la mancata realizzazione di un tramezzo divisorio all'interno del laboratorio per la lavorazione del latte, che doveva separare la cella frigorifera dalla zona trasformazione e *modifiche prospettiche* per la diversa conformazione della finestra nel locale stoccaggio e di altre bucatore realizzate ad una quota diversa da quella di progetto.

Le difformità riscontrate sono **sanabili** attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. I costi necessari per garantire la conformità urbanistico-catastale dell'immobile

(sanzioni amministrative, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, rilascio certificato di agibilità, ecc.) sono quantificati in **2.000,00 euro**.



#### **QUESITO N.° 15**

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo non risulta essere mai stata presentata alcuna istanza di condono avente ad oggetto gli immobili pignorati.



#### **QUESITO N.° 16**

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Viterbo per la certificazione degli usi civici ed è emerso che gli immobili del compendio pignorato non risultano gravati da usi civici (All. 10). Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli per i beni del compendio oggetto del procedimento esecutivo.

#### **QUESITO N.° 17**

Dalle informazioni assunte e sulla base della tipologia dei beni staggiti non risulta l'esistenza di un condominio costituito, né spese fisse di gestione o altro.



#### **QUESITO N.° 18**

Nel caso oggetto della presente stima considerata la differente conformazione e localizzazione dei beni, la loro autonomia e le specifiche caratteristiche di ciascuna unità immobiliare, si ritiene che ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati, senza la necessità di identificare nuovi confini e provvedere alla redazione del frazionamento:

- LOTTO 1: beni immobili situati a Viterbo in Località Piano del Gentile, censiti al N.C.E.U. al Foglio 221, particella 349 e N.C.T. al Foglio 221, Particelle 51-52-54-76-112-120-136-137-138-139-140-141-148-149-150-151-152-153-348-349;
- LOTTO 2: beni immobili situati a Viterbo in Località Volpara, censiti al N.C.T. al Foglio 222, Particelle 71-77-98;



- LOTTO 3: beni immobili situati a Viterbo in Località Volpara, censiti al N.C.T. al Foglio 239, Particelle 1-136-139;
- LOTTO 4: beni immobili situati a Viterbo in Località Volpara, censiti al N.C.T. al Foglio 240, Particelle 54-62.

#### **QUESITO N.° 19**

I diritti di proprietà degli immobili oggetto del procedimento sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà.

Si ritiene che i beni pignorati siano divisibili in natura senza necessità di identificare nuovi confini e redigere un frazionamento attraverso la formazione dei singoli lotti separati individuati nel quesito 18.

#### **QUESITO N.° 20**

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di primo sopralluogo del 01/12/2020 contenuto all'interno del fascicolo è emerso che all'interno del bene immobile censito in Catasto al foglio 221, particella 349, sito in Viterbo, Strada Sambuchete snc, si svolge l'attività agricola dell'esecutato per lo più legata all'allevamento degli ovini e allo stoccaggio del latte, mentre i vari terreni che costituiscono il compendio pignorato vengono attualmente impiegati per il pascolo degli ovini. Per gli immobili pignorati la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate in data 05/10/2020 per verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati aventi ad oggetto il compendio immobiliare, contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191, riferite al debitore in qualità di locatore. In riferimento alla richiesta avanzata l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che risultano presso l'Ufficio Territoriale atti di locazione intestati all'esecutato che detiene la proprietà degli immobili oggetto del procedimento (All. 11). Alcuni di questi contratti riguardano particelle non colpite dal pignoramento o per il quale il termine di validità risulta decaduto (contratto di affitto di fondo rustico del 23/05/2007 con termine di decorrenza 01/01/2007 e scadenza 30/09/2013; contratto del 30/09/2005 con decorrenza dal 01/10/2005 e termine di scadenza 30/09/2010; contratto del



26/04/2005 con decorrenza fino al 31/03/2006; contratto di affitto di fondo rustico del 15/04/2014 registrato in data 29/04/2014 con durata fino al 14/04/2015, serie T1; contratti di affitto del fondo rustico n. 1-2-3-5 del 10/05/2018 con validità fino al 09/05/2028, registrati il 01/06/2018 con n. 4667 serie 3T; contratto di affitto del fondo rustico n. 1 del 06/03/2015 con scadenza 14/04/2020 e contratto n. 2 del 25/02/2015 con scadenza 31/08/2015 registrati in data 30/03/2015 al n. 2610, serie 3T, prot. 15033020133459249).

Sussiste tuttavia un contratto di locazione per affitto di fondi rustici stipulato in data 10/05/2018 con validità decennale fino al 09/05/2028, che riguarda molteplici beni e che all'interno dell'indicazione "contratto n. 4" comprende i beni pignorati censiti al N.C.T. al foglio 222, particelle 71, 77 e 98, al foglio 239, particelle 136 e 139, al foglio 240 particelle 54, 62. Questo contratto di locazione è stato trasmesso telematicamente per la registrazione in data 01/06/2018 con n. 4667, prot. n. 18060113001450362, vale a dire in data anteriore al pignoramento (13/07/2020) e quindi risulta opponibile al procedimento (All. 11) e prevede per i beni del compendio sopra indicati un canone decennale di 9.000,00 euro.

#### **QUESITO N.° 21**

Gli immobili colpiti dal pignoramento non sono occupati dal debitore per esigenze primarie proprie, non costituiscono la sua seconda casa, ma vengono dallo stesso utilizzati per lo svolgimento di una attività economica agricola. Dall'analisi dei valori ufficiali pubblicati dalle banche dati riguardanti immobili che si trovano nello stesso comune, con le medesime caratteristiche e tenendo anche in conto il loro stato di conservazione, il valore locativo viene quantificato in 8.300,00 euro mensili per l'immobile in cui si svolge l'attività produttiva di allevamento degli ovini comprese tutte le particelle di terreno circostanti (foglio 221), in 320,00 euro annui per i terreni del foglio 222, in euro 225,00 euro annui per quelli del foglio 239 e 260,00 euro annui per quelli del foglio 240.

#### **QUESITO N.° 22**

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge debitore esecutato.

### QUESITO N.° 23

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali di superficie, oneri di natura condominiale e usi civici. Si allega alla presente la certificazione sugli usi civici rilasciata dal Comune di Viterbo (All. 10).

Durante il sopralluogo è emerso, come descritto anche dal custode giudiziario nel verbale di sopralluogo, che per la gestione e manutenzione di alcune strade vicinali che consentono di raggiungere alcuni terreni di proprietà del debitore è stato istituito un consorzio stradale (p. e. le p.lle 71, 77 e 98 del foglio 222). Il debitore in fase di sopralluogo si era impegnato a comunicare al custode giudiziario il nome del consorzio e della persona che si occupa della richiesta dei pagamenti per le spese che riguardano la manutenzione della strada, ma ad oggi non risulta essere pervenuta alcuna comunicazione. La scrivente, sentito il custode, ha sollecitato la richiesta di informazioni in merito a questo aspetto e provvederà a contattare il responsabile della gestione del consorzio non appena le verrà comunicato il nominativo e a verificare eventuali spese insolute a carico del creditore dandone conto nella presente relazione. E' stato accertato che sono state costituite a favore dell'Enel tre servitù perpetue di elettrodotto, con conseguente diritto di costruire la linea e di effettuarvi la manutenzione, la sorveglianza e l'esercizio lungo il tracciato, sulle particelle 136 e 139, del foglio 239:

- Servitù perpetua di elettrodotto costituita sulle particelle 139/b (pignorata) e 136/b (pignorata) del foglio 239 in data 10/02/1977 stipulata dal Sig. OMISSIS, ex proprietario dei terreni, per la realizzazione di un tratto della linea elettrica 20 KV Cab. Procoio – Cab. OMISSIS. La zona assoggettata dalla servitù è costituita da una quota di terreno di larghezza 5 metri lineari per una percorrenza di 185 metri lineari (di cui 5 ml sulla particella 136/b e 180 ml sulla particella 139/b), lungo la cui mediana è stato posizionato l'asse dell'elettrodotto, costituito da tre conduttori in filo di rame e appoggiato su tre sostegni di tipo cemento armato centrifugato c.a.c.;
- Servitù perpetua di elettrodotto costituita sulla particella 139/a (pignorata) e 136 /a (pignorata) del foglio 239 in data 10/02/1977 stipulata dal Sig. OMISSIS, ex proprietario dei terreni, per la realizzazione di un tratto della linea elettrica 20 KV Cab. Procoio – Cab.

OMISSIS. La zona assoggettata dalla servitù è costituita da una quota di terreno di larghezza 5 metri lineari per una percorrenza di 208 metri lineari (di cui 10 ml sulla particella 136/a e 198 ml sulla particella 139/a), lungo la cui mediana è stato posizionato l'asse dell'elettrodotto, costituito da tre conduttori in filo di rame e appoggiato su due sostegni di tipo cemento armato centrifugato c.a.c.;

- Servitù perpetua di elettrodotto costituita sulla particella 139 in data 10/02/1981 stipulata dal Sig. OMISSIS, ex proprietario dei terreni, per la realizzazione di un tratto della linea elettrica 20 KV PEI 507 Primomo. La zona assoggettata dalla servitù è costituita da una quota di terreno di larghezza 5 metri lineari per una percorrenza di 2 metri lineari, lungo la cui mediana è stato posizionato l'asse dell'elettrodotto, costituito da tre conduttori in filo di rame e appoggiato su un sostegno di tipo cemento armato centrifugato c.a.c.;

La tre servitù sopra descritte sono state reperite dalla scrivente e vengono allegate alla presente relazione (All. 13).

Come si evince dai CDU, i terreni pignorati sono inoltre soggetti a vincolo paesistico ai sensi del D. Lgs. 42/04 art. 142 comma 1, lettera (ex Legge n. 431/1985 art. 1, lettera c), e alcuni di loro ricadono nel vincolo idrogeologico e nel rispetto stradale (All. 5).

#### **QUESITO N.° 24**

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che il prezzo unitario equo per gli immobili oggetto del pignoramento debba essere quantificato in maniera differente per ciascun lotto di vendita, in quanto i lotti presentano peculiarità specifiche, legate alla presenza di manufatti e alla destinazione dei terreni, che li differenziano su diversi aspetti.

#### **LOTTO 1:**

I beni immobili compresi in questo lotto riguardano i terreni situati a Viterbo in Località Piano del Gentile, censiti al N.C.T. al Foglio 221, Particelle 51-52-54-76-112-120-136-137-138-139-140-141-148-149-150-151-152-153-348-349 e i manufatti limitrofi con destinazione produttiva

legata alle attività correlate all'allevamento degli ovini, quali il loro riparo, la prima trasformazione dei derivati provenienti dal loro allevamento, il fienile e la concimaia censiti cumulativamente al N.C.E.U. al Foglio 221, particella 349 con relativo terreno di pertinenza di 6.822 mq. Su questi beni il debitore esecutato detiene il diritto di piena proprietà.

La superficie commerciale degli immobili destinati all'attività produttiva (cat. Catastale D/1), è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale dei beni di proprietà dell'esecutato, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup.</b>	<b>Coeff. %</b>	<b>Sup .comm.</b>
Locali di ricovero ovini	1080	100%	1080
Locali per trasformazione	130	100%	130
Fienile	640	100%	640
Tettoia	5	35%	1,75
Concimaia	200	50%	100
Pertinenza p.lla 349	2050	10%	205
Pertinenza residua	4772	2%	95,44
<b>Superficie totale commerciale</b>			<b>2252,19 ~ 2252</b>

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per gli immobili pignorati, in questo particolare momento sia:

**€ 350,00 PER METRO QUADRATO**

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

**Tot. Mq x €/Mq**

2.252 mq x 350,00 €/mq = 788.200,00 €

A questo valore va aggiunto quello stimato per gli appezzamenti di terreno limitrofi ai fabbricati, la cui superficie complessiva è pari a circa 553.208 mq, di cui 295.809 mq con destinazione a pascolo (tra pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato) e 257.399 mq con destinazione seminativa (tra seminativo, seminativo arborato e seminativo irriguo).

Il valore dei terreni viene valutato tenendo in considerazione il loro stato di conservazione, la posizione e la difficoltà o comodità di raggiungimento, in funzione della specifica destinazione agricola a pascolo o a seminativo. Dal calcolo basato sulla media ponderata di questi parametri si ritiene che un prezzo unitario equo per il terreni oggetto di stima possa essere fissato in **1,62 €/mq** per i terreni con destinazione a seminativo di 257.399 mq e in **0,60 €/mq** per i terreni con destinazione a pascolo pari a circa 295.809 mq.

Da quanto sopra espresso si ottiene pertanto il seguente calcolo del valore del bene:

$$257.399 \text{ mq} \times 1,62 \text{ €/mq} = 416.986,38 \text{ €}$$

$$295.809 \text{ mq} \times 0,60 \text{ €/mq} = 177.485,40 \text{ €}$$

Da cui si avrà:

$$416.986,38 \text{ €} + 177.485,40 \text{ €} = 594.471,78$$

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie sanabili e la successiva variazione di aggiornamento catastale pari a un valore di di **2.000,00 euro**. Di conseguenza la stima del compendio pignorato per l'intera quota di proprietà sarà data dal seguente calcolo:

$$(788.200,00 + 594.471,78) \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = 1.380.671,78 \text{ €} \sim 1.380.672,00 \text{ € (valore al netto dei costi di sanatoria)}$$

#### LOTTO 2:

I beni immobili compresi in questo lotto riguardano i terreni situati a Viterbo in Località Volpara, censiti al N.C.T. al Foglio 222, Particelle 71-77-98. La superficie complessiva di questi terreni è pari a circa 31.520 mq, di cui 18.169 mq con destinazione a seminativo (tra seminativo e seminativo irriguo), 1.200 mq con destinazione a pascolo arborato e 12.151 mq

con destinazione ad oliveto. Su questi beni il debitore esecutato detiene il diritto di piena proprietà.

Il valore dei terreni viene valutato tenendo in considerazione il loro stato di conservazione, la posizione e la difficoltà o comodità di raggiungimento, in funzione della specifica destinazione agricola a seminativo, a pascolo e a oliveto. Dal calcolo basato sulla media ponderata di questi parametri si ritiene che un prezzo unitario equo per il terreni oggetto di stima possa essere fissato in **1,62 €/mq** per i terreni con destinazione a seminativo pari a 18.169 mq, in **0,60 €/mq** per i terreni con destinazione a pascolo pari a circa 1.200 mq e in **2,0 €/mq** per i terreni con destinazione ad oliveto pari a 12.151 mq.

Da quanto sopra espresso il calcolo del valore dei beni sarà dato dal calcolo delle singole superfici per i rispettivi valori unitari calcolati in funzione della specifica coltura cui sono destinati i terreni:

**Tot. Mq x €/Mq**

$$18.169 \text{ mq} \times 1,62 \text{ €/mq} = 29.433,78 \text{ €}$$

$$1.200 \text{ mq} \times 0,60 \text{ €/mq} = 720,00 \text{ €}$$

$$12.151 \text{ mq} \times 2,0 \text{ €/mq} = 24.302 \text{ €}$$

Il valore totale dei beni che costituiscono il lotto 2 sarà dato dalla somma dei valori stimati per ciascuna coltura:

$$29.433,78 \text{ €} + 720,00 \text{ €} + 24.302 \text{ €} = \mathbf{54.455,78 \text{ €}}$$

LOTTO 3:

I beni immobili compresi in questo lotto riguardano i terreni situati a Viterbo in Località Volpara, censiti al N.C.T. al Foglio 239, Particelle 1-136-139. La superficie complessiva di questi terreni è pari a circa 22.630 mq, di cui 19.550 mq con destinazione a seminativo, 3.080 mq con destinazione pascolo arborato e 69 mq con destinazione area rurale (ex fabbricato rurale). Su questi beni il debitore esecutato detiene il diritto di piena proprietà.

Il valore dei terreni viene valutato tenendo in considerazione il loro stato di conservazione, la posizione e la difficoltà o comodità di raggiungimento, in funzione della specifica destinazione



agricola a pascolo, a seminativo o ad area rurale. Dal calcolo basato sulla media ponderata di questi parametri si ritiene che un prezzo unitario equo per i terreni oggetto di stima possa essere fissato in **1,62 €/mq** per i terreni con destinazione a seminativo pari a 19.550 mq, in **0,60 €/mq** per i terreni con destinazione a pascolo pari a circa 3.080 mq e in **1,7 €/mq** per i terreni con destinazione rurale pari a 69 mq.

Da quanto sopra espresso il calcolo del valore dei beni sarà dato dal calcolo delle singole superfici per i rispettivi valori unitari calcolati in funzione della specifica coltura cui sono destinati i terreni:

**Tot. Mq x €/Mq**

$$19.550 \text{ mq} \times 1,62 \text{ €/mq} = 31.671,00 \text{ €}$$

$$3.080 \text{ mq} \times 0,60 \text{ €/mq} = 1.848,00 \text{ €}$$

$$69 \text{ mq} \times 1,7 \text{ €/mq} = 117,30 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato che costituisce il lotto 2 può essere pertanto ricavato con il seguente calcolo:

$$31.671,00 \text{ €} + 1.848,00 \text{ €} + 117,32 \text{ €} = \mathbf{33.636,32 \text{ €}}$$

Nell'effettuare la stima degli immobili si deve però considerare il deprezzamento derivato dalla costituzione delle servitù perpetue di elettrodotto stipulate con l'Enel (All. 13), con conseguente diritto di costruire la linea e di effettuare la manutenzione, la sorveglianza e l'esercizio lungo il tracciato, che gravano sulle particelle 136 e 139 (rif. quesito 22). La zona assoggettata dalla servitù occupa complessivamente un'area di 1.975 mq, dei quali 1.900 mq insistono sulla particella 139 e 75 mq sulla 136, per i quali si dovrà calcolare una diminuzione del prezzo unitario del 40%. Il valore del deprezzamento dovuto alla presenza delle servitù viene pertanto calcolato come segue:

- detrazione del 40% sul prezzo unitario pari a 1,62 €/mq per i terreni seminativi = 0,97 €/mq;
- detrazione del 40% sul prezzo unitario pari a 0,6 €/mq per i terreni a pascolo = 0,36 €/mq;

La particella 139 risulta avere unicamente destinazione a seminativo, mentre la particella 136 risulta avere principalmente destinazione a pascolo (3080 mq) e solo in minima parte a seminativo (500 mq). Il valore del deprezzamento sulla particella 139 sarà pertanto calcolato sul

totale della superficie con destinazione seminativa, mentre quello della particella 136, in parte destinata a seminativo e in parte a pascolo, verrà quantificato proporzionalmente alla destinazione agricola del terreno a seminativo o a pascolo rispetto al totale della superficie della particella soggetta a servitù. Dal calcolo si ottiene che dei 75 mq totali di servitù occupati sulla particella 136, la superficie proporzionale con destinazione a pascolo equivale a 64 mq mentre quella a seminativo a 11 mq.

Il valore del deprezzamento dovuto all'istituzione delle servitù sarà pertanto quantificato come segue:

$$1.900 \text{ mq} \times 0,97 \text{ €/mq} = 1.843,00 \text{ €}$$

$$64 \text{ mq} \times 0,36 \text{ €/mq} = 23,04 \text{ €}$$

$$11 \text{ mq} \times 0,97 \text{ €/mq} = 10,67 \text{ €}$$

Il deprezzamento complessivo sarà dato dalla somma delle somme sopra indicate:

$$1.843,00 \text{ €} + 23,04 \text{ €} + 10,67 \text{ €} = 1.876,71 \text{ €}$$

In conclusione calcolati i dovuti deprezzamenti (**1.876,71 €** totali) il più probabile valore di mercato per i beni del lotto 3 risulta pari al risultato del calcolo numerico effettuato come segue:

$$33.636,32 \text{ €} - 1.876,71 \text{ €} = 31.759,61 \text{ €}$$

#### LOTTO 4:

I beni immobili compresi in questo lotto riguardano i terreni situati a Viterbo in Località Volpara, censiti al N.C.T. al Foglio 240, Particelle 54 e 62. La superficie complessiva di questi terreni è pari a circa 25.950 mq, di cui 24.750 mq con destinazione a seminativo irriguo e 1.200 mq con destinazione pascolo arborato. Su questi beni il debitore esecutato detiene il diritto di piena proprietà.

Il valore dei terreni viene valutato tenendo in considerazione il loro stato di conservazione, la posizione e la difficoltà o comodità di raggiungimento, in funzione della specifica destinazione agricola a seminativo o a pascolo. Dal calcolo basato sulla media ponderata di questi parametri si ritiene che un prezzo unitario equo per il terreni oggetto di stima possa essere fissato in **1,62**

€/mq per i terreni con destinazione a seminativo pari a 24.750 mq e in **0,60 €/mq** per i terreni con destinazione a pascolo pari a circa 1.200 mq.

Da quanto sopra espresso il calcolo del valore dei beni sarà dato dal calcolo delle singole superfici per i rispettivi valori unitari calcolati in funzione della specifica coltura cui sono destinati i terreni:

**Tot. Mq x €/Mq**

$$24.750 \text{ mq} \times 1,62 \text{ €/mq} = 40.095,00 \text{ €}$$

$$1.200 \text{ mq} \times 0,60 \text{ €/mq} = 600,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato che costituisce il lotto 2 può essere pertanto ricavato con il seguente calcolo:

$$40.095,00 \text{ €} + 600,00 \text{ €} = \mathbf{40.695,00 \text{ €}}$$

**QUESITO N.° 25**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla **comparazione dei valori unitari** risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Viterbo, per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) e dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Viterbo (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, Valori Agricoli Medi della Provincia di Viterbo pubblicate dall'Agenzia del Territorio, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale* (per i beni edificati e per i terreni non edificabili), un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

#### **QUESITO N.° 26**

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dei beni si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale. Non appare economicamente sostenibile e vantaggiosa una riconversione degli immobili finalizzata a generare un maggior reddito, né interventi rivolti ad ottenere una maggiore versatilità dei beni in funzione del variare della domanda attraverso la modifica della loro funzione o dell'utilizzo da parte di un maggiore numero di soggetti. Il cambiamento della destinazione d'uso dell'immobile richiederebbe una preventiva trasformazione in quanto l'edificio nella sua conformazione interna, nei materiali utilizzati, nella distribuzione degli ambienti di lavoro, nelle attrezzature e impianti in esso installati, si presta ad essere utilizzato per l'allevamento animale e per attività legate alla prima trasformazione di alimenti derivanti dall'allevamento.

#### **QUESITO N.° 27**

Per gli immobili pignorati censiti al N.C.T. al foglio 222, particelle 71, 77 e 98, al foglio 239, particelle 136 e 139, al foglio 240 particelle 54, 62 sussiste un contratto di locazione unico per i diversi appezzamenti di terreno di valore decennale pari a 9.000,00 euro. Dall'analisi dei valori degli immobili con caratteristiche simili è possibile affermare che il canone annuo stabilito in 900,00 euro risulta adeguato ed in linea con i prezzi di mercato della medesima zona (infatti il canone del contratto si discosta poco dai valori di locazione indicati nel quesito 21).

#### **QUESITO N.° 28**

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata minuziosamente secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

#### **QUESITO N.° 29**

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza

del 24 Giugno 2021 per far pervenire alla sottoscritta eventuali note di osservazione al proprio elaborato.



**QUESITO N.° 30**

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

**QUESITO N.° 31**

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

**QUESITO N.° 32**

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

**QUESITO N.° 33**

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 7) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

**QUESITO N.° 34**

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui al precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.



### QUESITO N.° 35

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:

**All. 1:** Verbale di accesso redatto dal Custode durante il sopralluogo;

**All. 2:** Estratto di mappa catastale, planimetrie e visure aggiornate;

**All. 3:** Copia Atti notarili:

- Atto di Divisione del 21/03/1965, Rep. n. 46457, Racc. n. 5279;
- Atto di Compravendita del 12/03/2004, Rep. n. 426374, Racc. n.28228;
- Atto di Compravendita del 13/02/1997, Rep. n. 49244, Racc. n.14164;

**All. 4:** Visure ipotecarie aggiornate;

**All. 5:** Certificati di destinazione urbanistica;

**All. 6:** Certificato di matrimonio con annotazioni al margine ovvero di stato libero;

**All. 7:** Rilievo fotografico;

**All. 8:** Tavole dei PRG ed Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione;

**All. 9:** Risultanze accesso agli atti Comune di Viterbo;

**All. 10:** Certificazioni usi civici;

**All. 11:** Risultanze esistenza registrazione atti privati per compendio immobiliare pignorato trasmessa dall'Agenzia delle Entrate;

**All. 12:** Schema descrizione grafica difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali;

**All. 13:** Atti di costituzione di servitù di elettrodotto;

**All. 14:** Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 44 pagine scritte e n. 14 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 12/05/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Alessandra Bisogni  
Sez. A  
VITERBO

ARCHITETTO  
U.E.  
ALESSANDRA  
BISOGNI

ORDINE ARCHITETTI PAESAGGISTI CONSERVATORI  
VITERBO