

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 230/2014 promossa da:

.....

CONTRO

.....

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

**Per l'udienza del 20/04/2017
Del giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Chiara Serafini**

PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa dal Gruppo in persona del legale rapp. Sig. rappresentati e difesi dall' Avv....., in danno alla, il Giudice dell' esecuzione ha nominato la sottoscritta arch., Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 20/04/2017

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo. il C.T.U. veniva contattato dal custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 26/06/2015 per effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento. Nel frattempo il C.T.U. provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Viterbo, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato. Nel giorno citato la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza del custode avv. Fiorella Feliciani ma il debitore esecutato non era presente pertanto non è stato possibile accedere al bene. Successivamente il custode fissava un nuovo sopralluogo in data 14/10/2016 ed in tale data è stato possibile visionare gli immobili.

In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell' Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Quesito n. 1

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

Risposta n. 1

Nella documentazione in atti sono presenti certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Quesito n. 2

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

Risposta n. 2

Attraverso le visure aggiornate effettuate il C.T.U. ha verificato la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto.

Quesito n. 3

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

Risposta n. 3

Immobili siti nel comune di Acquapendente

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 sono i seguenti:

NCEU FG 71 part.lla 346 sub 12/17/1/2/4

- COSTITUZIONE del 09/01/1996 n. 15084.1/1996 in atti, dal 11/06/1997

NCT FG 71 part.lla 346

- Con tipo mappale – Variazione geometrica- del 10/11/1995 n. 3567.1/1995 i atti dal 11/04/2012 prot. VT 0054037, la part.lla 346 diventa ente urbano e si sopprimono le part.lle 823/827/831/832/835 che vengono ricomprese all'interno della part.lla 346
- Con i frazionamenti del 26/02/1994 in atti dal 26/02/1994 succede quanto segue:
 - n. 753.2/1994 si crea la part.lla 823 e si sopprime la part.lla 482
 - n. 753.7/1994 si crea la part.lla 827 e si sopprime la part.lla 487
 - n. 753.4/1994 si crea la part.lla 831 e si sopprime la part.lla 488
 - n. 753.5/1994 si crea la part.lla 832 e si sopprime la part.lla 489
 - n. 753.6/1994 si crea la part.lla 835 e si sopprime la part.lla 491
- Con frazionamento del 30/12/1972 n. 15079 in atti dal 14/11/1973
 - Si crea la part.lla 482 e si variano le part.lle 14/481/483/484 la part.lla originaria è la 14
 - Si crea la part.lla 487 e si variano le part.lle 17/486/488/489/490/491 la originaria e la 17
 - Si crea la part.lla 488 e si variano le part.lle 17/486/487/489/490/491 la originaria e la 17
 - Si crea la part.lla 489 e si variano le part.lle 17/486/487/488/490/491 la originaria e la 17
 - Si crea la part.lla 491 e si variano le part.lle 17/486/487/488/489/490 la originaria e la 17
- Atto di Compravendita del 19/01/1996 voltura n. 1481.1/1996 in atti da 14/08/1998 n. repertorio 45020 notaio Tertulliano Magnanini, Soc. s.n.c. a favore del sig.;
- Atto di Compravendita del 12/11/1991 trascrizione n. 12365.1/1991 e 12365.2/1991 in atti dal 29/05/1992 repertorio n. 30916 notaio Tertulliano Magnanini,a favore di Soc. s.n.c. (part.lle 349/482/489)
- Atto di Compravendita del 19/11/1991 trascrizione n. 12590.1/1991 in atti dal 29/05/1992 repertorio 30983 notaio Tertulliano Magnanini, a favore di Soc.n.c. (part.lle 487/488)
- Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 25/03/1994 voltura n. 3091.2/1994 in atti dal 18/10/1995 repertorio n.40503 notaio Tertulliano Magnanini, a favore di Soc. (part.lle 835/826)

NCT FG 51 part.lla 10

- Non sono presenti frazionamenti dall'impianto meccanografico del 1967
- Atto di Compravendita del 25/09/2001 trascrizione n. 10070.1/2001 in atti dal 17/10/2001 n. repertorio 58288 notaio Tertulliano Magnanini, a favore del sig.;
- Atto di Compravendita del 05/03/1971 voltura 10871 in atti da 15/12/1971 n. repertorio 7827 notaio Giulio Bartoli, a favore del sig.;

NCEU FG 51 part.lle 521/522/606 sub 1

- COSTITUZIONE del 27/01/2000 n. B00202.1/2000 in atti dal 27/01/2000

NCT FG 51 part.lla 9 - 520/521/522 (ex part.lla 11)

- Per la part.lla 9 non sono presenti frazionamenti dall'impianto meccanografico del 1967
- Tipo Mappale – Variazione Geometrica- del 12/05/1997 n. 1525.1/1997 in atti dal 19/05/1997 si creano le part.lle 520/521/522 si sopprime la part.lla 11, particella originaria, e diventano ente urbano le part.lle 521 e 522.
- Atto di Donazione accettata del 04/12/0990 voltura n. 580.1/1991 in atti dal 13/03/1992 repertorio 26558 notaio Tertulliano Magnanini, sig.ra Farnia Rita a favore del sig. ██████████

NCT FG 51 part.lla 3 - 305

- Con frazionamento del 21/12/1988 n. 1591.2/1989 in atti dal 16/02/1994 TIPO 39/88 Si modifica la part.lla 3, si crea la part.lla 304 e si modifica la part.lla 8 e si crea la part.lla 305, le part.lle originarie sono la 3 - 8
- Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 04/12/1990 voltura n. 579.1/1991 in atti dal 21/03/1994 repertorio n.26557 notaio Tertulliano Magnanini, sig.ri a favore del sig.

NCT FG 51 part.lla 6 – 8 – 63 - 304

- Per le part.lle 6 – 63 non sono presenti frazionamenti dall'impianto meccanografico del 1967
- Con frazionamento del 21/12/1988 n. 1591.2/1989 in atti dal 16/02/1994 TIPO 39/88 Si modifica la part.lla 3, si crea la part.lla 304 e si modifica la part.lla 8 e si crea la part.lla 305, le part.lle originarie sono la 3 - 8
- Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 27/01/1989 voltura n. 1591.1/1989 in atti dal 16/02/1994 repertorio n.17879 notaio Tertulliano Magnanini, sig.ria favore del sig.;

NCT FG 39 part.lla 298

- Atto di Compravendita del 03/05/2011 nota presentata con Modello Unico n. 5250.1/2011 in atti dal 19/05/2011 n. repertorio 88208 notaio Luigi Orzi, sig. a favore del sig.;
- Atto di Compravendita del 03/02/1995 voltura n. 2056.1/1995 in atti dal 21/01/1997 n. repertorio 42753 notaio Tertulliano Magnanini, a favore del sig. con rettifica atto del 12/01/2010 mod unico n. 927.1/2010 rep 16833 notaio Adriano Castaldi per rettifica dati anagrafici del sig. e più precisamente per modificare il luogo di nascita che erroneamente era stato identificato in Terni in realtà era Orvieto;
- Denuncia di successione del 15/12/1982 n. 7584 in atti dal 01/03/1985 sig. a favore delle sig.re
- Denuncia di successione del 08/07/1967 vol 813 n. 5718 in virtù del testamento olografo di a favore di
- Atto del notaio Bartoli del 20/02/1967 vol. 804 n. 1416 con cui pubblicano il testamento olografo e accettano lo stesso testamento e la relativa successione;
- Testamento Olografo del 24/01/1967 del sig. a favore del sig.dove nella nota di trascrizione n. 67 del 1976 si evince chelascia una parte dei beni al figlio tra cui il bene in oggetto FG 39 part.lla 298, ed una parte alla figlia
- Atto di Compravendita del 01/03/1946 rep. n. 528, notaio Teodoro Orzi, sig.raa favore del sig., più precisamente dal confronto della mappa catastale attuale e quella del catasto storico pontificio il CTU ha potuto riscontrare che il terreno individuato nella planimetria catastale attuale al fg 39 part.lla 298 corrisponde nella planimetria del catasto storico alla Sez II° mappa 1314 pertanto avendo visionato tutti gli atti di acquisto del sig. è stato possibile individuare l'atto sopracitato.

NCT FG 57 part.lla 159 – 327

- Per la part.lla 159 non sono presenti frazionamenti dall'impianto meccanografico del 1967
- Frazionamento del 09/02/1974 n. 10074 in atti dal 15/02/1975 con cui si crea la part.lla 327 e si varia la part.lla 152, part.lla esistente dall'impianto meccanografico del 1967;
- Atto di Compravendita del 14/07/2000 Trascrizione n. 7556.1/2000 in atti dal 02/09/2000 n. repertorio 55491 notaio Tertulliano Magnanini, sig. a favore del sig.....
- Atto di Compravendita e Divisione del 09/02/1974 voltura n. 9974 e voltura n. 10074 repertorio n. 22846 notaio Giulio Bartoli in cui i sig.rivendono ai sig.ri Presilli Piero, Pietro; i fratelli sig. si dividono i beni in comproprietà ed il bene in oggetto vengono assegnati a

NCT FG 57 part.lla 158

- Per la part.lla 158 non sono presenti frazionamenti dall'impianto meccanografico del 1967;
- Atto di Compravendita del 12/11/1999 voltura n. 5628.1/1999 in atti dal 28/12/1999 n. repertorio 53719 notaio Tertulliano Magnanini, sig. a favore del sig.;
- Atto di Compravendita del 21/04/1953 trascrizione del 20/05/1953 RG n. 2893 RP 2623 n. repertorio 4245 notaio Teodoro Orzi, sig.ra a favore del sig., con questo atto il sig. acquistava la porzione di terreno individuata alla sez. IV numero di mappa 498, dal confronto della mappa catastale attuale e quella del catasto storico pontificio il CTU ha potuto riscontrare che il terreno individuato nella planimetria del catasto storico alla Sez IV° mappa 498 corrisponde nella planimetria catastale attuale al fg 57 part.lla 158.

Quesito n. 4

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

Risposte n. 4

Dall'acquisto degli immobili da parte dell'esecutato come da visure ipotecarie si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 9276/1817 del 03/06/2008 derivante da atto di Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario notaio Sindona Maria Teresa del 27/05/2008 rep n. 4324/3017 a BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.
Contro i sig.ri
- Iscrizione nn. 6495/1018 del 20/04/2010 Atto Amministrativo derivante da Ipoteca legale Equitalia Gerit s.p.a. del 01/04/2010 rep n. 110699/125 a favore di Equitalia Gerit s.p.a.
Contro sig.;
- Iscrizione nn. 10519/1082 del 06/08/2014 Atto Giudiziario derivante da Decreto ingiuntivo Ufficio del giudice di pace del 18/02/2014 rep n. 269/2014 a favore del sig.....Contro i sig.ri
- Iscrizione nn. 10520/1083 del 06/08/2014 Atto Giudiziario derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale del 16/02/2014 rep n. 227/2014 a favore del sig. Contro i sig.ri.....;
- Trascrizione nn. 13974/11201 del 17/11/2014 Atto giudiziario da pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo del 11/08/2014 n. 988 a favore di Contro i sig.ri

Quesito n. 5

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Quesito n. 6

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

Risposte n. 5-6

Sono stati richiesti presso il comune di Acquapendente i CDU per i terreni e l'atto di matrimonio allegati alla presente.

Quesito n. 7

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

Risposta n. 7**Beni per la quota dell'intero della piena proprietà in comunione legale dei beni:****NCEU - FG 71 part.lla 346 sub 12/17/1/2/4**

Gli immobili si trovano nel comune di Acquapendente in via Giuseppe Verdi, il sub 12 il garage si trova al piano seminterrato, il sub 17 l'abitazione si trova al piano primo interno 4, i sub 1,2 e 4 si trovano al piano terra e sono rispettivamente l'area pedonale comune ad una serie di sub tra cui il sub 17, l'area carrabile comune ad una serie di sub tra cui il sub 12 e la scala e area carrabile comune ad una serie di sub tra cui il sub 17, come si evince dall'elaborato planimetrico allegato alla presente.

Allo stato attuale gli immobili sono distinti:

fg. 71 part.lla n. 346 sub 12 cat. C/6, classe 6, cons.27.00 mq., rendita catastale 50,20 €
confinante con sub 13, sub 11 sub 4 e sub 2

fg. 71 part.lla n. 346 sub 17 cat. A/2, classe 2, cons. 2,5 vani rendita catastale 251,77 €
confinante con sub 16, sub 18 e sub 4

Gli immobili si trovano nelle immediate vicinanze del centro urbano e sono un'abitazione al piano primo situata all'interno di un fabbricato composto da più unità immobiliari ed un garage posto al piano seminterrato.

Il garage è costituito da un spazio rettangolare di 27.00 al quale si accede dall'esterno attraverso una porta basculante ed è collegato anche all'interno attraverso una porta che immette in uno spazio condominiale che conduce alla scala di ingresso all'appartamento, il pavimento è in gres porcellanato le pareti ed il controsoffitto in pannelli sono tinteggiate, è presente l'impianto elettrico e idrico. L'abitazione è posta al piano primo ed costituita da un ingresso che immette in una zona giorno con angolo cottura di 25.00 mq. dalla quale si accede ad un terrazzo di 7.30 mq., una camera da letto di 14.00 mq dalla quale si accede ad un terrazzo di 7.30 mq., un bagno di 5.30 mq. ed un disimpegno di 7.00 mq.

Allo stato attuale l'immobile è abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia, i pavimenti sono in gres porcellanato il bagno è rivestito di maioliche in ceramica in buono stato di conservazione , l'angolo cottura è in legno con piano in granito aperto sulla zona giorno, per andare nella zona notte si devono fare alcuni gradini rivestiti in granito, le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni ed esterni sono in legno, con persiane in legno. Gli impianti presenti sono quello elettrico, impianto termico con termosifoni in alluminio e idrico. La parti comuni riferite all'intero condominio sono quelle che vengono utilizzate da tutti come le scale, l'accesso carrabile, l'area esterna al fabbricato il tutto come meglio evidenziato nel regolamento di condominio allegato alla presente.

NCT

fg. 51 part.lla n. 10, Qualità Classe, Bosco Ceduo 2, sup. 2950.00 mq RD 2.74 € RA 0.76 €

Questo terreno si trova in loc. Lionello e fa parte dei terreni facenti parte dell'azienda agricola del  ed è occupata da bosco.

fg. 39 part.lla n. 298, Qualità Classe, Bosco Ceduo 2, sup. 1630.00 mq RD 1.52 € RA 0.42 €

Questo terreno confina con il terreno distinto in catasto al fg 51 part.lla 10, fa sempre parte integrante del lotto unico formato dalle particelle sopra citate ed è occupata da bosco per tutta la sua superficie.

NCT

fg. 57 part.lla n. 158, Qualità Classe, Vigneto 2 sup. 2940.00 mq. RD 22.47 € RA 12.91 €

fg. 57 part.lla n. 159, Qualità Classe, Bosco Ceduo 2, sup. 900.00 mq RD 0.84 € RA 0.23 €

fg. 57 part.lla n. 327, Qualità Classe, Vigneto 1 sup. 2740.00 mq. RD 28.02 € RA 14.86 €

Questi terreni non è stato possibile visionarli perché su descrizione del proprietario tale area è impervia di difficile lavorazione e non produttiva per questo motivo è stata abbandonata ed attualmente ricoperta da bosco e per questo è inaccessibile.

Beni per la quota dell'intero della piena proprietà

NCEU FG 51 part.lla 521/522/606 sub 1

Gli immobili si trovano nel comune di Acquapendente, in loc. Lionello, quelli distinti in catasto con la part.lla 521 e 522 regolarmente accatastati, sono due magazzini agricoli, il primo come risulta dalla planimetria catastale e dal sopralluogo è un fabbricato di circa 50.00 mq. con una tettoia sul fronte, l'altro di 6.00 mq come risulta dalla planimetria catastale, non è stato possibile visionarlo, ma data la modesta dimensione risulta irrilevante ai fini della valutazione. Inoltre il giorno del sopralluogo è stato possibile evidenziare la presenza di altri fabbricati presenti sul posto che non risultavano presenti nell'estratto di mappa e dei quali non esistevano le planimetrie catastali e più precisamente un piccolo locale seminterrato che ospita un ripostiglio ed un bagno, un fabbricato sempre destinato a magazzino agricolo con relativa tettoia ed un altro manufatto destinato a serra. Questi ultimi due sono stati censiti in catasto nel 2012 quando l'agenzia del territorio ha fatto una serie di accertamenti e rilevamenti con foto aeree per evidenziare quelli che erano i fabbricati così detti "fantasma" ovvero che non erano mai stati accatastati, la stessa agenzia del territorio ha determinato una rendita presunta per questi immobili. A seguito di tale indagine è stata inviata a tutti i proprietari di questi beni, tra cui il sig., una sanzione per mancato accatastamento in attesa che gli stessi provvedessero al più presto a censire al catasto gli immobili. Siccome a tutt'oggi presso il catasto non sono presenti la planimetrie catastali dei beni in oggetto, questo significa che questi immobili non sono stati ancora accatastati. Pertanto il CTU si è recato presso l'agenzia del territorio e parlando con il tecnico dell'URP ha potuto riscontrare che la particella individuata al n 606 sub 1, alla quale è stata assegnata di ufficio dall'agenzia del territorio una rendita presunta, riguardava i due fabbricati presenti sul posto ma che non risultavano in alcuna planimetria catastale considerandole come un'unica entità costruita per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (fg 51 part.lla 606 sub. 1 categoria catastale D/8 rendita 7600,00 €). Tali immobili si trovano lontano dal centro urbano in aperta campagna e sono a servizio dell'azienda agricola del sig. 

Allo stato attuale gli immobili sono distinti:

fg. 51 part.lla n. 521 cat. C/2, classe 6, cons. 50.00 mq., rendita catastale 64,56 €

confinante partlla 520

Questo magazzino di circa 50.00 mq. altezza media 2.60 m. è realizzato con struttura in blocchi di cemento prefabbricati, copertura a falde inclinate realizzate con lastre ondulate in eternit, porte in alluminio, le condizioni generali sono piuttosto fatiscenti, è presente una tettoia leggermente difforme dalla planimetria catastale di circa 20.00 mq. costituita da pilastri in tufo con appoggiati sopra per copertura lastre ondulate in eternit.

fg. 51 part.lla n. 522 cat. C/2, classe 7, cons. 6.00 mq. rendita catastale 9,30 €

confinante con part.lla 520

Questo è un piccolo magazzino che dalla planimetria catastale risulta di 6.00 mq con un'altezza media di 2.05 m. che non è stato possibile visionare.

fg. 51 part.lla n. 601 sub 1 cat. D/8, rendita catastale 7600,00 €

confinante con part.lla 520

Come spiegato precedentemente a questa particella 606 sub 1 in cat. D/8 è stata assegnata una rendita presunta e questa comprende due manufatti che sono a servizio dell'attività agricola, ovvero, un fabbricato di circa 100.00 mq., altezza media 4.00 m. realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in blocchetti di tufo, in buone condizioni, con infissi in alluminio e una tettoia di circa 70.00 mq. ed una serra di dimensioni 24,00 m. x 20,00 m. per una superficie di circa 480.00 mq. l'altezza laterale è di 2,80 m. mentre al colmo è di 5,20 m. realizzata con una struttura portante con pali in tubolare zincato ancorati alla base, il rivestimento perimetrale e la copertura a tunnel con volta semicircolare sono in materiale plastico tipo film polietilenico mentre sulle testate sono presenti pannelli di policarbonato ondulato. Nell'azienda è presente un pozzo che alimenta l'impianto di irrigazione delle piante presente all'interno della serra e sempre all'interno è

presente un impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a gasolio che permette di mantenere una temperatura costante necessaria per la crescita delle piante.

NCT

FG 51 part.IIIa 9 - 520/521/522 (ex part.IIIa 11) - 3 – 305 - 6 – 8 – 63 – 304

Questi terreni si trovano in loc. Lionello e fanno parte dell'azienda agricola del sig.

fg. 51 part.IIIa n. 9, Qualità Classe, Sem. arboreo 5, sup. 560.00 mq RD 1.10 € RA 0.72 €

fg. 51 part.IIIa n. 520, Qualità Classe, Uliveto 1 sup. 1100.00 mq. e Vigneto 2 sup. 2217.00 mq RD 3.69 € RA 1.70 €

fg. 51 part.IIIa n. 521, Qualità Classe, ente urbano sup. 84.00 mq.

fg. 51 part.IIIa n. 522, Qualità Classe, ente urbano sup. 59.00 mq.

fg. 51 part.IIIa n. 3, Qualità Classe, Bosco Misto 2, sup. 7330.00 mq RD 8.71 € RA 1.51 €

fg. 51 part.IIIa n. 305, Qualità Classe, Vigneto 1, sup. 4130.00 mq RD 42.23 € RA 22.40 €

fg. 51 part.IIIa n. 6, Qualità Classe, Bosco Misto 2, sup. 210.00 mq RD 0.25 € RA 0.04 €

fg. 51 part.IIIa n. 8, Qualità Classe, Vigneto 1, sup. 6920,00 mq RD 70.76 € RA 37.53 €

fg. 51 part.IIIa n. 63, Qualità Classe, Vigneto 2 sup. 800.00 mq. e Seminativo 4 sup. 2400.00 mq RD 3.51 € RA 4.34 €

fg. 51 part.IIIa n. 304, Qualità Classe, Bosco Misto 2, sup. 1710.00 mq RD 2.03 € RA 0.35 €

Questi terreni facenti parte dell'azienda agricola del sig., debitore esecutato, sono tutti confinanti tra loro, formano lotto unico e sono in parte occupati da bosco e più precisamente le part.IIIe 3 - 304 - 6 - 9 , in parte da vigneto e più precisamente le part.IIIe 305 – 8 – parte della 63, mentre l'altra parte è occupata da un pescheto ed in parte dai fabbricati presenti a servizio dell'azienda e più precisamente questi insistono sulla part.IIIa 520.(come evidenziato nella sovrapposizione della planimetria catastale con la foto aerea)

Quesito n. 8

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

Risposta n. 8

La descrizione contenuta nel pignoramento consiste nell'identificazione catastale dei beni in quanto la maggior parte degli stessi sono terreni e non sono presenti indicazioni stradali se non per la via specificata esclusivamente per l'immobile ad uso abitativo.

Quesito n. 9

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

Risposta n. 9

Il titolo di provenienza dell'immobile risale al mese di gennaio dell'anno 1996, e vi è corrispondenza tra questo e la planimetria catastale.

Il C.T.U. insieme al custode ha effettuato il sopralluogo in data 14/10/2016 di quasi tutti i beni oggetto del pignoramento ed ha riscontrato che la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono conformi per quanto riguarda gli immobili distinti in catasto al FG. 71 part.IIIa 346 sub 12/17/1/2/4, ovvero abitazione con relativo garage, mentre per quanto riguarda gli immobili presenti all'interno dell'azienda agricola questi non sono del tutto conformi tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ed inoltre sono presenti due immobili che sono ancora dei fabbricati fantasma come ampiamente descritto precedentemente.

Quesito n. 10

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

Risposta n. 10

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

Quesito n. 11

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

Risposta n. 11

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata, ma dalla costruzione di un immobile poi accatastato come risulta allo stato attuale.

Quesito n. 12

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

Risposta n. 12

La planimetria catastale dell'immobile residenziale risulta conforme allo stato dei luoghi ed alla normativa urbanistica, mentre gli immobile presenti all'interno dell'azienda agricola sui terreni di proprietà del sig., risultano allo stato attuale abusivi e non sanabili, pertanto sarà possibile aggiornare i dati catastali dopo aver presentato una dichiarazione di demolizioni di tali manufatti e ripristino dello stato dei luoghi.

Quesito n. 13

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

Risposta n. 13

La zona di PRG dove è ubicato l'immobile è B- sottozona B/3 mentre la quella dove sono ubicati i terreni è E - zona agricola – sotto zona E/2

Quesito n. 14

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

Risposta n. 14

L'immobile residenziale oggetto del pignoramento è stato costruito con Concessione edilizia n. 51 del 06/07/1993, Variante n. 113 del 28/12/1995 e DIA prot. 5383 del 21/05/1997, il fine lavori è stato presentato il 23/06/1997.

L'immobile risulta conforme alle concessioni amministrative e non è presente presso gli uffici comunali il certificato di abitabilità.

Per quanto riguarda invece gli immobili oggetto di pignoramento, presenti all'interno dell'azienda agricola del sig., presso gli uffici comunali non risulta alcun permesso rilasciato, è presente solo la richiesta di autorizzazione per la realizzazione della serra, con gli elaborati grafici allegati, ma la pratica non è stata mai definita quindi mai autorizzata e pertanto anche questa risulta abusiva come gli atri magazzini presenti sui terreni. Infatti all'interno degli atti di acquisto dei vari terreni sui quali insistono i fabbricati, allegati alla presente, non viene mai citata la presenza di fabbricati, pertanto non è possibile che siano ante '67, inoltre quelli che risultano censiti in catasto sono stati accatastati nel 2000 e non essendo presente in comune presso l'ufficio tecnico alcuna autorizzazione gli stessi risultano abusivi. Dato le norme restrittive che caratterizzano la zona di P.R.G. - E/2 dove ricadono i fabbricati in oggetto ovvero indice di fabbricabilità 0.002mc/mq,

edificazione massima di 50.00 mc. e altezza massima di 2.50 m. ed anche le norme del P.T.P.R. che fissano il lotto minimo in 50.000,00 mq. per le costruzioni in questa zona si è dedotto che tali costruzioni non possono essere sanate. Per avere una maggiore conferma il CTU si è recato presso gli uffici tecnici del comune di Acquapendente ed ha potuto confrontarsi con il tecnico responsabile di tale ufficio che ha confermato la impossibilità di sanare tali manufatti e che specificava inoltre che era necessario, per ripristinare lo stato dei luoghi, presentare presso l'ufficio tecnico del comune di Acquapendente una dichiarazione di demolizione dei fabbricati abusivi con ripristino dello stato dei luoghi. Pertanto i costi da sostenere sono quelli derivanti dalla demolizione dei fabbricati abusivi, dal trasporto alla discarica dei materiali di risulta e dall'aggiornamento dei dati catastali quantificabili in 19.300,00 €

Quesito n. 15

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

Risposta n. 15

Non ci sono istanze di condono presentate per tale immobile e l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985.

Quesito n. 16

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

Risposta n. 16

I terreni oggetto di pignoramento non sono gravati ne da censo, livello o uso civico, come evidenziato sia negli atti di acquisto che nei certificati di destinazione urbanistica allegati alla presente.

Quesito n. 17

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

Risposta n. 17

Per l'appartamento oggetto del pignoramento le spese di gestione e manutenzione ordinaria deliberate per l'anno 2017 sono di 321,19 € divise in due rate con scadenza una il 01/03/2017 e la seconda il 01/09/2017 come da bilancio preventivo allegato alla presente, le spese straordinarie già deliberate per l'anno 2017 sono 119,04 € per gestione asfalto piazzale con scadenza il 01/05/2017 come da preventivo e ripartizione allegato alla presente. Per quanto riguarda le spese sia ordinarie che straordinarie relative all'anno 2016 risultano pagate come da bilancio consuntivo allegato alla presente.

Quesito n. 18

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

Quesito n. 19

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

alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Risposte n. 18-19

Sui beni pignorati il debitore esecutato gode del diritto:

per la quota dell'intero della piena proprietà in comunione legale dei beni con la moglie sig.ra

..... sui beni:

- NCEU –
- FG 71 part.lla 346 sub 12/17/1/2/4/
- NCT
- FG 57 part.lla 158/159/327
- FG 51 part.lla 10
- FG 39 part.lla 298

Per la quota dell'intero della piena proprietà sui beni:

- NCT
- FG 51 part.lla 6/63/304/8/3/305/9/520/521/522
- NCEU
- FG 51 part.lla 521/522/506 sub 1

Pertanto gli immobili possono essere suddivisi in tre lotti e più precisamente:

Lotto n. 1 comprende l'abitazione con il garage, tali beni possono considerarsi un' unica entità economiche a se stante, capaci e/o suscettibili di produrre un reddito proprio e si è proceduto all'individuazione di un lotto, su questi beni il sig. gode piena proprietà in comunione legale dei beni:

NCEU:

- fg. 71 part.lla n. 346 sub 12 cat. C/6, classe 6, cons.27.00 mq., rendita catastale 50,20 €
- fg. 71 part.lla n. 346 sub 17 cat. A/2, classe 2, cons. 2,5 vani rendita catastale 251,77 €
- fg. 71 part.lla 346 sub 1/2/4

Lotto n. 2 comprende i terreni e gli immobili agricoli che costituiscono l'azienda agricola del sig. di cui gode piena proprietà e che sono tutti confinanti tra loro, ovvero:

- NCT
- FG 51 part.lla 6/63/304/8/3/305/9/520/521/522
- NCEU
- FG 51 part.lla 521/522/506 sub 1

Lotto n. 3 comprende due particelle confinanti sia tra loro che con i terreni costituenti il lotto n. 1 occupate da bosco, che sono la part.lla 298 e 10, mentre le particelle distinte al fg 57 si trovano in un'altra zona che non è stato possibile visionare e che su descrizione del proprietario allo stato attuale sono occupate da bosco, su questi beni il sig. gode piena proprietà in comunione legale dei beni ovvero:

- FG 57 part.lla 158/159/327
- FG 39 part.lla 298
- FG 51 part.lla 10

Quesito n. 20

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

Quesito n. 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia

occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Quesito n. 22

Ove l'immobile sia occupato da 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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Risposte n. 20-21-22

L'immobile residenziale è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia, i beni costituenti l'attività agricola sono utilizzati dal debitore esecutato per svolgere la sua attività economica e pertanto, come da richiesta del giudice, si stabilisce un valore locativo per questa parte di immobili che ammonta a 400,00 € mensili come di seguito specificato.

Quesito n. 23

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

Risposta n. 23

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli di natura condominiale.

Quesito n. 24

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Quesito n. 25

Indichi il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Risposta n. 24-25

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

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), quali Domus Immobiliare (Viterbo), Tecnocasa (Viterbo, Montefiascone), Immobiliare Montefiascone, dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio e dell'osservatorio del mercato immobiliare della provincia di Viterbo della CCIAA riferito al primo semestre 2015, da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

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

I° LOTTO

DATI DI CONSISTENZA

Quota dell'intero della piena proprietà in comunione legale dei beni:

fg. 71 part.lla n. 346 sub 12 cat. C/6, classe 6, cons.27.00 mq., rendita catastale 50,20 €

fg. 71 part.lla n. 346 sub 17 cat. A/2, classe 2, cons. 2,5 vani rendita catastale 251,77 €

fg. 71 part.lla 346 sub 1/2/4

PIANO SEMINTERRATO	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
garage		27.00	70%	18.90
PIANO PRIMO				
sogg.-cucina	25.00			25.00
terrazzo		7.30	30%	2.20
bagno	5.30			5.30
camera	14.00			14.00
terrazzo		7.30	30%	2.20
disimpegno	7.00			7.00
TOT. superficie utile				75.00 mq.
TOT sup. lorda				82.00 mq.

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

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

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

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

1000,00 Euro/mq. sup lorda (milleuro)

82.00 mq/lordi (equiparati)

I° LOTTO - VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

82,00 x euro/mq 1000,00 = 82.000,00 €

Quota parte di proprietà del debitore esecutato pari ad 1/2

82.000,00/2 = 41.000,00 €

II° LOTTO

DATI DI CONSISTENZA

NCT beni per la quota dell'intero della piena proprietà

fg. 51 part.lla n. 9, Qualità Classe, Sem. arboreo 5, sup. 560.00 mq RD 1.10 € RA 0.72 €

fg. 51 part.lla n. 520, Qualità Classe, Uliveto 1 sup. 1100.00 mq. e Vigneto 2 sup. 2217.00 mq

RD 3.69 € RA 1.70 €

fg. 51 part.lla n. 521, Qualità Classe, ente urbano sup. 84.00 mq.

fg. 51 part.lla n. 522, Qualità Classe, ente urbano sup. 59.00 mq.

fg. 51 part.lla n. 3, Qualità Classe, Bosco Misto 2, sup. 7330.00 mq RD 8.71 € RA 1.51 €

fg. 51 part.lla n. 305, Qualità Classe, Vigneto 1, sup. 4130.00 mq RD 42.23 € RA 22.40 €

fg. 51 part.lla n. 6, Qualità Classe, Bosco Misto 2, sup. 210.00 mq RD 0.25 € RA 0.04 €

fg. 51 part.lla n. 8, Qualità Classe, Vigneto 1, sup. 6920,00 mq RD 70.76 € RA 37.53 €

fg. 51 part.lla n. 63, Qualità Classe, Vigneto 2 sup. 800.00 mq. e Seminativo 4 sup. 2400.00 mq
RD 3.51 € RA 4.34 €

fg. 51 part.lla n. 304, Qualità Classe, Bosco Misto 2, sup. 1710.00 mq RD 2.03 € RA 0.35 €
NCEU

fg. 51 part.lla n. 521 cat. C/2, classe 6, cons. 50.00 mq., rendita catastale 64,56 €

fg. 51 part.lla n. 522 cat. C/2, classe 7, cons. 6.00 mq. rendita catastale 9,30 €

fg. 51 part.lla n. 601 sub 1 cat. D/8, rendita catastale 7600,00 €

La totale superficie terreni è di 27.377,00 di cui secondo le visure catastali, 9250,00 mq. occupata da bosco, 14.067,00 da vigneto, 2960,00 mq. da seminativo, 1100,00 mq. da uliveto.

Gli immobili a servizio dell'azienda risultano abusivi e non sanabili .

Terreni

valore €/mq

Bosco 0,63 €/mq. – Vigneto 1,86 €/mq. – Seminativo 1,00 €/mq. – Uliveto 1,40 €/mq.

9250,00 mq x 0,63 € = 5828,00 €

14.067,00 mq x 1,86 € = 26.165,00 €

2960,00 mq. x 1,00 € = 2960,00 €

1100,00 mq x 1,40 € = 1540,00 €

Totale 36.493,00 €

Costi da sostenere per le demolizioni dei manufatti abusivi e non sanabili

Magazzino agricolo fg 51 part.lla 521

sup. magazzino 50.00 mq.

50.00 x 2.60 hm = 130.00 mc.

Costo di demolizione, trasporto e compenso alle discariche circa 3300.00 €

Magazzino agricolo fg 51 part.lla 522

Sup magazzino 6.00 mq.

6.00 x 2.20 hm = 13.20 mc.

Costo di demolizione, trasporto e compenso alle discariche circa 500.00 €

Fabbricati fg 51 part.lla 606 sub 1 cat D/8

Magazzino agricolo

sup. magazzino 100.00 mq.

100.00 x 4.00 hm = 400.00 mc.

Costo di demolizione, trasporto e compenso alle discariche circa 10.000,00 €

Serra

Sup. serra 460.00 mq.

Costo di demolizione e trasporto e compenso alle discariche circa 3000,00 €

Spese tecniche per le pratiche urbanistiche e catastali circa 2500,00 €

TOTALE SPESE per l'eliminazione degli abusi non sanabili 19.300,00 €

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ALLO STATO ATTUALE

Considerando solo i terreni dato che i manufatti risultano tutti abusivi

Totale valore terreni lotto II° 36.493,00 €

COSTO DA SOSTENERE ELIMINARE GLI ABUSI

totale spese 19.300,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

36.493,00 € - 19.300,00 € = **17.193,00 €**

III° LOTTO

Quota dell'intero della piena proprietà in comunione legale dei beni:

DATI DI CONSISTENZA

NCT

fg. 57 part.lla n. 158, Qualità Classe, Vigneto 2 sup. 2940.00 mq. RD 22.47 € RA 12.91 €

fg. 57 part.lla n. 159, Qualità Classe, Bosco Ceduo 2, sup. 900.00 mq RD 0.84 € RA 0.23 €

fg. 57 part.lla n. 327, Qualità Classe, Vigneto 1 sup. 2740.00 mq. RD 28.02 € RA 14.86 €

fg. 51 part.lla n. 10, Qualità Classe, Bosco Ceduo 2, sup. 2950.00 mq RD 2.74 € RA 0.76 €

fg. 39 part.lla n. 298, Qualità Classe, Bosco Ceduo 2, sup. 1630.00 mq RD 1.52 € RA 0.42 €

La totale superficie terreni è di 11.160,00 di cui secondo le visure catastali, 5480,00 mq. occupata da bosco, 5680,00 da vigneto, ma secondo la descrizione del proprietario anche le particelle individuate al fg 57 n. 158/159/327 sono attualmente occupate da bosco e abbandonate perché di difficile accesso.

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

Terreni

valore €/mq

Bosco 0,63 €/mq.

11.160,00 mq x 0,63 € = 7030,80 €

VALORE LOTTO III° 7030,80 €

Quota parte di proprietà del debitore esecutato pari ad 1/2

7030,80 / 2 = 3515,40 €

VALORE LOCATIVO

Gli immobili che non sono destinati ad uso abitativo sono quelli facenti parte del lotto II° e III° ovvero tutti i terreni, la serra e i magazzini agricoli che costituiscono l'azienda agricola del debitore esecutato e che lo stesso utilizza per lo svolgimento della sua attività economica pertanto, su espressa richiesta del Giudice si determina il valore locativo degli immobili sopra descritti nel loro complesso e di seguito riportati:

fg. 57 part.lla n. 158, Qualità Classe, Vigneto 2 sup. 2940.00 mq. RD 22.47 € RA 12.91 €

fg. 57 part.lla n. 159, Qualità Classe, Bosco Ceduo 2, sup. 900.00 mq RD 0.84 € RA 0.23 €

fg. 57 part.lla n. 327, Qualità Classe, Vigneto 1 sup. 2740.00 mq. RD 28.02 € RA 14.86 €

fg. 51 part.lla n. 10, Qualità Classe, Bosco Ceduo 2, sup. 2950.00 mq RD 2.74 € RA 0.76 €

fg. 39 part.lla n. 298, Qualità Classe, Bosco Ceduo 2, sup. 1630.00 mq RD 1.52 € RA 0.42 €

fg. 51 part.lla n. 9, Qualità Classe, Sem. arboreo 5, sup. 560.00 mq RD 1.10 € RA 0.72 €

fg. 51 part.lla n. 520, Qualità Classe, Uliveto 1 sup. 1100.00 mq. e Vigneto 2 sup. 2217.00 mq RD 3.69 € RA 1.70 €

fg. 51 part.lla n. 521, Qualità Classe, ente urbano sup. 84.00 mq.

fg. 51 part.lla n. 522, Qualità Classe, ente urbano sup. 59.00 mq.

fg. 51 part.lla n. 3, Qualità Classe, Bosco Misto 2, sup. 7330.00 mq RD 8.71 € RA 1.51 €

fg. 51 part.lla n. 305, Qualità Classe, Vigneto 1, sup. 4130.00 mq RD 42.23 € RA 22.40 €

fg. 51 part.lla n. 6, Qualità Classe, Bosco Misto 2, sup. 210.00 mq RD 0.25 € RA 0.04 €

fg. 51 part.lla n. 8, Qualità Classe, Vigneto 1, sup. 6920,00 mq RD 70.76 € RA 37.53 €

fg. 51 part.lla n. 63, Qualità Classe, Vigneto 2 sup. 800.00 mq. e Seminativo 4 sup. 2400.00 mq RD 3.51 € RA 4.34 €

fg. 51 part.lla n. 304, Qualità Classe, Bosco Misto 2, sup. 1710.00 mq RD 2.03 € RA 0.35 €

NCEU

fg. 51 part.lla n. 521 cat. C/2, classe 6, cons. 50.00 mq., rendita catastale 64,56 €

fg. 51 part.lla n. 522 cat. C/2, classe 7, cons. 6.00 mq. rendita catastale 9,30 €

fg. 51 part.lla n. 601 sub 1 cat. D/8, rendita catastale 7600,00 €

totale terreni mq. 38.537,00, serra, n. 2 magazzini agricoli.

VALORE LOCATIVO

Il valore locativo per i beni costituenti l'azienda può essere individuato in **400,00 € mensili**.

Quesito n. 26

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

Risposta n. 26

Non vi è inadeguatezza del canone.

CONCLUSIONE

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

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 19 allegati.

Viterbo li 24/03/2017

IL C.T.U.

Arch.

ALLEGATI

- Planimetria catastale FG. 71 part. n° 346, sub 12/17
- Elaborato planimetrico FG 71 part.lla 346
- Estratto di mappa FG 71 part.lla 346
- Estratto di mappa FG 57 part.lla 158/159/327
- Estratto di mappa FG 51 part.lla 6/10/63/304/8/3/305/9/520/521/522 FG 39 part.lla 298
- Planimetria catastale FG. 51 part. n° 521/522
- Visure catastali aggiornate
- Verbale di sopralluogo
- Atto di matrimonio
- Certificati di destinazione urbanistica
- Bilanci consuntivi 2016 spese gestione ordinaria condomino
- Bilanci consuntivi 2016 spese gestione straordinaria condomino
- Bilancio preventivo 2017 spese di gestione ordinaria condomino
- Preventivo e ripartizione 2017 lavori straordinari condominio
- Atti di compravendita (titolo di proprietà)
- Note di trascrizioni atti di compravendita ultraventennali visure storiche
- Sovrapposizioni catasto attuale e catasto storico – pontificio
- Sovrapposizioni estratti di mappa e foto aerea
- Sovrapposizioni estratti di mappa e foto aerea con individuazione dei terreni dell'azienda
- Sovrapposizioni estratti di mappa e foto aerea con individuazione dei fabbricati dell'azienda
- Quotazioni OMI
- Osservatorio commerciale CCIA
- Copia Variante Concessione edilizia ed elaborati grafici