

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 257/2017

Promossa da: -----

Nei confronti di: -----

G.E.: dott. Antonino Geraci

C.T.U.: ing. Ilaria Bocci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



INDICE

| | |
|------------------------------------|---|
| 1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO | 3 |
| 2. OPERAZIONI PERITALI | 3 |
| 3. RISPOSTE AI QUESITI..... | 4 |



1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta ing. Ilaria Bocci, nata a Roma il 15/06/1979, con studio in Arlena di Castro (VT), via Roma n.21, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. A 831 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n. 257/2017, promossa da ----- nei confronti di -----

La sottoscritta CTU ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto l'incarico per rispondere ai quesiti attualmente vigenti presso il Tribunale di Viterbo.

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 2 luglio 2018 la sottoscritta si è recata presso il compendio pignorato, alla presenza del professionista delegato, Avv. Alessandro Graziani, al fine di eseguire un sopralluogo ai beni oggetto di procedura, consistenti in un appezzamento di terreno nel Comune di Tuscania (VT), località Montebello. Il compendio è risultato completamente recintato con recinzione munita di plurimi varchi di accesso tutti muniti di cancello chiuso con lucchetto. All'interno del fondo si è constatata la presenza di alcuni manufatti edilizi e di vari capi bovini ma non è stato possibile accedere all'interno. Successivamente, a seguito di segnalazione al Giudice e autorizzazione ad eseguire un accesso forzoso, in data 18 marzo 2019 è stato eseguito un secondo sopralluogo nel corso del quale è stato svolto un rilievo visivo, metrico e fotografico dei manufatti all'interno della proprietà.

I verbali di accesso ai luoghi sono rimessi in allegato (allegato 1).

La sottoscritta si è inoltre recata più volte presso gli uffici dell'Agazia del Territorio, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania, dove ha potuto acquisire ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.



3. RISPOSTE AI QUESITI

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.p.c. nel fascicolo d' ufficio;

E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c allegata in atti, che consiste nel certificato notarile redatto dal Notaio Sergio Rovera con studio in Gavirate (VA), via Marsala n.1, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; tale documentazione è risultata completa.

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;

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate dei beni pignorati, i cui risultati sono appresso schematizzati:

Piena proprietà per la quota di 1/1 della debitrice esecutata relativamente ai terreni in comune di Toscana (VT) distinti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Viterbo – Catasto Terreni come segue:

- Terreno al foglio 112, p.lla 479, superficie 1458 m², reddito dominicale euro 31,25, reddito agrario euro 14,68
- Terreno al foglio 112, p.lla 480, superficie 755 m², reddito dominicale euro 16,18, reddito agrario euro 7,60
- Terreno al foglio 112, p.lla 481, superficie 641 m², reddito dominicale euro 13,74, reddito agrario euro 6,46
- Terreno al foglio 112, p.lla 482, superficie 784 m², reddito dominicale euro 16,80, reddito agrario euro 7,90
- Terreno al foglio 112, p.lla 483, superficie 656 m², reddito dominicale euro 14,06, reddito agrario euro 6,61

ing. **Ilaria Bocci** via Roma 21, 01010 Arlena di Castro (VT) ilabocci@hotmail.it



- Terreno al foglio 112, p.lla 484, superficie 614 m², reddito dominicale euro 13,16, reddito agrario euro 6,18
- Terreno al foglio 112, p.lla 485, superficie 619 m², reddito dominicale euro 13,27, reddito agrario euro 6,23
- Terreno al foglio 112, p.lla 486, superficie 643 m², reddito dominicale euro 13,78, reddito agrario euro 6,48
- Terreno al foglio 112, p.lla 487, superficie 678 m², reddito dominicale euro 14,53, reddito agrario euro 6,83
- Terreno al foglio 112, p.lla 488, superficie 697 m², reddito dominicale euro 14,94, reddito agrario euro 7,02
- Terreno al foglio 112, p.lla 489, superficie 718 m², reddito dominicale euro 15,39, reddito agrario euro 7,23
- Terreno al foglio 112, p.lla 490, superficie 727 m², reddito dominicale euro 15,58, reddito agrario euro 7,32
- Terreno al foglio 112, p.lla 491, superficie 676 m², reddito dominicale euro 14,49, reddito agrario euro 6,81
- Terreno al foglio 112, p.lla 492, superficie 1068 m², reddito dominicale euro 22,89, reddito agrario euro 10,76
- Terreno al foglio 112, p.lla 493, superficie 1110 m², reddito dominicale euro 23,79, reddito agrario euro 11,18
- Terreno al foglio 112, p.lla 494, superficie 1635 m², reddito dominicale euro 35,04, reddito agrario euro 16,47
- Terreno al foglio 112, p.lla 495, superficie 1181 m², reddito dominicale euro 25,31, reddito agrario euro 11,89
- Terreno al foglio 112, p.lla 496, superficie 1152 m², reddito dominicale euro 24,69, reddito agrario euro 11,60
- Terreno al foglio 112, p.lla 497, superficie 1313 m², reddito dominicale euro 28,14, reddito agrario euro 13,22
- Terreno al foglio 112, p.lla 498, superficie 1167 m², reddito dominicale euro 25,01, reddito agrario euro 11,75
- Terreno al foglio 112, p.lla 499, superficie 4850 m², reddito dominicale euro 103,95, reddito agrario euro 48,84
- Terreno al foglio 112, p.lla 500, superficie 1860 m², reddito dominicale euro 39,87, reddito agrario euro 18,73

ing. **Ilaria Bocci** via Roma 21, 01010 Arlena di Castro (VT) ilabocci@hotmail.it



- Terreno al foglio 112, p.lla 501, superficie 1200 m², reddito dominicale euro 25,72, reddito agrario euro 12,09
- Terreno al foglio 112, p.lla 502, superficie 4136 m², reddito dominicale euro 88,65, reddito agrario euro 41,65
- Terreno al foglio 112, p.lla 503, superficie 364 m², reddito dominicale euro 7,80, reddito agrario euro 3,67
- Terreno al foglio 112, p.lla 504, superficie 390 m², reddito dominicale euro 8,36, reddito agrario euro 3,93
- Terreno al foglio 112, p.lla 505, superficie 353 m², reddito dominicale euro 7,57, reddito agrario euro 3,56
- Terreno al foglio 112, p.lla 506, superficie 312 m², reddito dominicale euro 6,69, reddito agrario euro 3,14
- Terreno al foglio 112, p.lla 507, superficie 6007 m², reddito dominicale euro 128,75, reddito agrario euro 60,50
- Terreno al foglio 112, p.lla 508, superficie 6573 m², reddito dominicale euro 140,88, reddito agrario euro 66,20
- Terreno al foglio 112, p.lla 509, superficie 166 m², reddito dominicale euro 3,56, reddito agrario euro 1,67
- Terreno al foglio 112, p.lla 510, superficie 796 m², reddito dominicale euro 17,06, reddito agrario euro 8,02
- Terreno al foglio 112, p.lla 511, superficie 75 m², reddito dominicale euro 1,61, reddito agrario euro 0,76
- Terreno al foglio 112, p.lla 512, superficie 175 m², reddito dominicale euro 3,75, reddito agrario euro 1,76
- Terreno al foglio 112, p.lla 513, superficie 124 m², reddito dominicale euro 2,66, reddito agrario euro 1,25
- Terreno al foglio 112, p.lla 514, superficie 102 m², reddito dominicale euro 2,19, reddito agrario euro 1,03
- Terreno al foglio 112, p.lla 515, superficie 102 m², reddito dominicale euro 2,19, reddito agrario euro 1,03
- Terreno al foglio 112, p.lla 516, superficie 163 m², reddito dominicale euro 3,49, reddito agrario euro 7,601,64



Da tali visure, riportate in allegato alla presente relazione (allegato 2), risulta che gli attuali dati identificativi dei beni (foglio e particella) coincidono con i dati indicati nell'atto del pignoramento, i quali sono risultati idonei all'esatta identificazione.

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.

Si è presa visione del certificato notarile presente in atti; è stata eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare e sono stati verificati gli atti relativi ai terreni pignorati iscritti e trascritti fino ai primi titoli trascritti in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento; sono state infine eseguite le visure catastali storiche delle particelle pignorate al fine di ricostruire i vari passaggi di proprietà e le variazioni catastali che hanno interessato i beni pignorati. Dalle ricerche è emerso quanto segue.

I terreni pignorati risultano attualmente censiti al catasto terreni al foglio n. 112, p.lle 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516.

Le suddette particelle sono state generate dalla soppressione della p.lla 259 di consistenza 46.040 m² del foglio 112, a sua volta derivante dalla fusione della p.lla 259 di consistenza 3.010 m² con le p.lle 394, 398, 400, 402, 460, 462, 463, 464 (frazionamento del 03/07/2012 protocollo n. VT0102552 in atti dal 03/07/2012).

La p.lla 259 di consistenza 3.010 m² deriva dal frazionamento della p.lla 18 di consistenza 14080 m² (frazionamento del 03/11/1987 in atti dal 22/03/1999) a sua volta derivante dall'originaria p.lla 18 di consistenza iniziale 46560 m².



La p.lla 394 deriva dal frazionamento della p.lla 18 di consistenza 11070 m² (frazionamento del 03/11/1987 in atti dal 22/03/1999) a sua volta derivante dalla p.lla 18 di consistenza 14080 m², derivante dall'originaria p.lla 18 di consistenza iniziale 46560 m² (frazionamento del 22/07/1971 in atti dal 30/03/1973).

La p.lla 398 deriva dal frazionamento della p.lla 205 (frazionamento del 22/07/1971 in atti dal 30/03/1973), a sua volta derivante dal frazionamento dell'originaria p.lla 18 di consistenza iniziale 46560 m².

La p.lla 400 deriva dal frazionamento della p.lla 206 (frazionamento del 03/07/2003 protocollo n. 91233 in atti dal 03/07/2003), a sua volta derivante dal frazionamento della originaria p.lla 25 (frazionamento del 22/07/1971 in atti dal 30/03/1973).

La p.lla 402 deriva dal frazionamento della p.lla 226 (frazionamento in atti dal 20/01/1989), a sua volta derivante dal frazionamento della p.lla 29 (frazionamento del 22/07/1971 in atti dal 30/03/1973)

La p.lla 460 è stata costituita dalla soppressione della p.lla 27 del foglio 109 (variazione d'ufficio del 21/09/2010 protocollo n. VT0152850 in atti dal 12/10/2010).

La p.lla 462 è stata costituita dalla soppressione della p.lla 30 del foglio 109 (variazione d'ufficio del 21/09/2010 protocollo n. VT0152897 in atti dal 12/10/2010).

La p.lla 463 è stata costituita dalla soppressione della p.lla 82 del foglio 109 (fabbricato rurale -variazione d'ufficio del 21/09/2010 protocollo n. VT0152912 in atti dal 12/10/2010), a sua volta derivante dal frazionamento della p.lla 34 del foglio 109 (fabbricato rurale - frazionamento del 18/03/1971 in atti dal 30/04/1972).

La p.lla 464 è stata costituita dalla soppressione della p.lla 84 del foglio 109 (fabbricato rurale -variazione d'ufficio del 21/09/2010 protocollo n. VT0152916 in atti dal 12/10/2010), a sua volta derivante dal frazionamento della p.lla 34 del foglio 109 (fabbricato rurale - frazionamento del 18/03/1971 in atti dal 30/04/1972).



Tutte le suddette particelle sono state acquistate dalla ----- in forza dell'ATTO DI COMPRAVENDITA del 15/07/2003 a rogito del notaio Anna Laura Paoletti, repertorio n. 8687, raccolta n. 2798, trascritto a Viterbo con nota in data 01/08/2003 nn. 13669/10754 (atto di provenienza che si allega in copia – allegato 3). In particolare, con tale atto la ----- ha acquistato:

- **Le p.lle 398 (ex 205 a sua volta ex 18), 400, 402, 462 (ex 30)** costituite da terreno avente superficie di 35.880 metri quadrati, con sovrastante fabbricato rurale semidiruto e fatiscente, ad uso ricovero animali, dai sig.ri -----

Al sig. ----- la quota di 1/2 di tali beni è derivata in forza dell'atto di acquisto Notaio De Facendis in data 11/03/1974 rep. 122568, registrato a Viterbo il 28/03/1974 e trascritto in data 28/03/1974 al n. 3140 di formalità.

Ai sig.ri ----- la quota di 1/2 di tali beni è derivata da SUCCESSIONE in morte di -----: prima dichiarazione di successione registrata a Civitavecchia il 18/09/2002 al n. 16, vol.352 che non risulta trascritta; seconda dichiarazione di successione registrata a Civitavecchia il 05/12/2002 al n. 86, vol. 353 che non risulta trascritta.

I sig. ----- hanno acquistato i sopra indicati beni, ciascuno per la quota di 1/2, dal sig. ----- in forza dell'ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio De Facendis in data 11/03/1974 rep. 122568, registrato a Viterbo il 28/03/1974 e trascritto in data 28/03/1974 al n. 3140 di formalità (primo titolo di acquisto in data anteriore al ventennio precedente il pignoramento, che si allega in copia - allegato 4.1).

- **Le p.lle 259 e la p.lla 464 (ex 84 fabbricato rurale)**, costituite da terreno avente superficie di 4.190 m² con sovrastante fabbricato rurale ad uso forno semidiruto e fatiscente, dai sig.ri -----, ai quali dette particelle sono pervenute per SUCCESSIONE in morte di -----: dichiarazione di successione registrata a Viterbo il 12/04/1999 al n. 29/1079, trascritta a Viterbo con nota in data 07/12/2002 nn. 17686/13914.

Il sig. ----- aveva acquistato i suddetti beni in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 22/07/1971 repertorio n. 103640 a rogito Notaio De Facendis, trascritto a Viterbo con nota in data 02/08/1971 nn. 6652/5508 (primo titolo di acquisto in data anteriore al ventennio precedente il pignoramento, che si allega in copia - allegato 4.2).

- **La p.lla 394** di consistenza 4.270 metri quadrati dal sig. -----, il quale tale a sua volta aveva acquistato la particella dal sig. ----- in forza di ATTO DI DONAZIONE del diritto della nuda proprietà a rogito del Notaio Giovanni Parasassi in data 16/02/1989



repertorio n. 20623, trascritto a Viterbo con nota in data 07/03/1989 nn. 3491/2633 (primo titolo di acquisto in data anteriore al ventennio precedente il pignoramento, che si allega in copia - allegato 4.3) e successiva riunione di usufrutto per decesso dell'usufruttuario sig-----, avvenuto in data 23/10/1998.

Le p.lle 460 (ex 27) e 463 (ex 82) costituite da terreno avente superficie di 2.010 metri quadrati, con sovrastante fabbricato rurale ad uso ricovero animali fatiscente e semidiruto, dai sig.ri ----- . I sig.ri ----- avevano a loro volta acquistato le suddette particelle dalla sig.ra ----- in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 06/11/1997 repertorio n. 284948 a rogito Notaio Luciano D'Alessandro, trascritto a Viterbo con nota in data 10/11/1997 nn. 12087/9253 (primo titolo di acquisto in data anteriore al ventennio precedente il pignoramento, che si allega in copia - allegato 4.4).

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 fallimento)

Nel ventennio precedente la data del pignoramento i beni oggetto di procedura sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 21/10/2003 – Registro Particolare 2522 Registro Generale 18501 Pubblico Ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Repertorio 9089 del 15/10/2003. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. Per la quale è presente l'annotazione n. 1219 del 05/08/2009 (CANCELAZIONE TOTALE).
- Iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA nn. 5230/930 in data 23/03/2006 per euro 1.000.000,00 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per euro 500.000,00, a seguito di atto in data 10/03/2006 n. 20636/10169 a rogito Notaio Roberto Baldassarri a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2009 Registro Particolare 5256 Registro Generale 7101. Pubblico Ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Repertorio 16015/6397



del 30/03/2009: CONVENZIONE EDILIZIA a favore del Comune di Tuscania avente ad oggetto le particelle pignorate.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2017 Registro Particolare 8978 Registro Generale 11966. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo. Repertorio 1277 del 07/08/2017. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUESITO N. 5

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

Per i beni oggetto di procedura si rimette in allegato il certificato di destinazione urbanistica, già riportato nell'atto di provenienza del 15/07/2003 (allegato 5). Il suddetto certificato è stato rilasciato successivamente all'approvazione della variante generale al P.R.G., approvata con D.G.R.L. n. 1811 del 01/08/2000 e si ritiene dunque valido ai fini della presente procedura. Si fa tuttavia presente che è stato richiesto al Comune di Tuscania anche un certificato di destinazione urbanistica aggiornato (richiesta riportata all'allegato 5). Poiché il comune per il rilascio richiede il pagamento di un importo superiore a euro 400,00, per non aggravare la procedura di ulteriori costi si è ritenuto opportuno utilizzare il certificato già in atti.

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 un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

Per la società esecutata è stata acquisita la visura camerale presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo – Registro Imprese.

La visura camerale è riportata in allegato (allegato 6)



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.)

I beni pignorati consistono in un appezzamento di terreno (qualità catastale orto irriguo) ubicato nel comune di Tuscania (VT), località Montebello, distinto presso l'Agazia delle Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo – Ufficio Territorio al foglio n. 112, p.lle 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516. Il terreno ha superficie complessiva pari a 46.040 m² e sorge a ridosso del piccolo centro abitato. Confini: strada provinciale, strada vicinale, terreni di cui alle p.lle 401, 399, 397, 393 del foglio n. 112.

Il fondo, posto all'incrocio tra la strada provinciale ed una strada vicinale, risulta incolto e si presenta completamente recintato lungo il perimetro, con recinzione in rete metallica, dotata di vari accessi con cancello chiuso con lucchetto. Il terreno presenta una leggera pendenza verso sud-est; su di esso è stata rilevata la presenza di alcuni piccoli manufatti edilizi in stato semidiruto, come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica (allegato 10).

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;

I dati indicati nel pignoramento identificano i beni pignorati, corrispondono alla descrizione attuale e ne consentono l'individuazione.

QUESITO N. 9

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente), il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel



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

La descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza è antecedente al frazionamento che ha generato le attuali particelle pignorate. Tenuto conto di ciò e considerate le variazioni catastali descritte nella risposta al quesito n. 3, si può affermare che vi è corrispondenza tra la descrizione riportata nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla mappa catastale. Vi è inoltre corrispondenza tra i dati desumibili dalla mappa catastale e lo stato attuale riscontrato.

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 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

Gli identificativi catastali dei beni pignorati non includono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

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

Si ritiene che il quesito non interessi i beni oggetto della presente procedura.

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;

Si ritiene che il quesito non interessi i beni oggetto della presente procedura.



QUESITO N. 13

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

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1811 del 01/08/2000, l'area ricade in zona C di espansione edilizia, sottozona C4, destinata ad insediamenti turistico-residenziali, con indice di edificabilità territoriale pari a 0,25 mc/mq; altezza massima degli edifici pari a 7,50 m; tipologia residenziale: costruzioni unifamiliari o bifamiliari isolate o complessi unitari a schiera.

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;

Per il terreno oggetto di procedura è stata stipulata una Convenzione Edilizia ("Piano di lottizzazione convenzionata in località Montebello Comune di Tuscania zona C4 con caratteristiche turistico-residenziali") tra la debitrice ed il Comune di Tuscania con atto in data 30 marzo 2009 n. 16015/6397 a rogito del notaio Anna Laura Paoletti, registrato a Viterbo in data 20.04.2009 ai numeri 7101/5256 (allegato 8). La convenzione fa riferimento al piano di Lottizzazione approvato sull'area dal Comune di Tuscania con delibera di consiglio n. 6 del 21.03.2009, e successivamente modificato con variante approvata con delibera di consiglio n. 39 del 13.06.2012 ("Approvazione definitiva variante al piano di lottizzazione Montebello"). L'art. 9 della convenzione stabilisce per la stessa la durata di anni 7, salvo proroghe concesse su apposite richieste motivate dei contraenti. Ad oggi la convenzione è dunque da intendersi decaduta.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Tuscania è stato acquisito il Permesso di Costruire n. 32/2012 (allegato 9) relativo alle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione.

Allo stato attuale sull'area non risultano realizzate le opere di urbanizzazione ed il permesso di costruire rilasciato risulta decaduto.

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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in



ogni altro caso verifichi- ai fini dell' 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 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il quesito non interessa i beni oggetto della presente procedura.

QUESITO N. 16

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

Il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Tuscania, con nota di risposta a seguito di richiesta presentata dalla sottoscritta, ha evidenziato di non essere abilitato alla certificazione degli usi civici.

Lo studio che la sottoscritta ha potuto condurre alternativamente al riguardo ha condotto al reperimento della relazione redatta dal geom. ----- su incarico ricevuto con delibera del consiglio comunale n. 106 del 16.07.1987. La relazione ha ad oggetto l'”accertamento e ricognizione globale del comprensorio di demanio civico e delle terre private gravate esistenti nel comune di Tuscania, provincia di Viterbo”; in essa, alla pagina 12, si legge che *successivamente al motu-proprio di Pio VII, del 15 settembre 1802, con atto del 15 dicembre 1815 veniva liberata dalla servitù di pascolo la tenuta “Montebello” del conte Domenico Levaggi, per una superficie di ettari 2500 circa; e, all' pagina 15, è riportato che E' del 22 ottobre 1971 il secondo atto di conciliazione con il quale veniva liquidato l'uso civico di semina sulla tenuta “Montebello”, già di proprietà Mayneri, per ettari 933.69.19 su di una superficie complessiva in contestazione di ettari 1794.21.72, di cui ettari 860.52.53 risultanti non gravati di usi civici.*

Leggendo inoltre gli atti di provenienza si rileva quanto segue.

L'atto di provenienza del 22.07.1971 con il quale il sig. ----- acquista dai sig.ri ----- riporta all'art. 4 che *“La parte venditrice garantisce che l'immobile di cui trattasi le spettava in piena e legittima proprietà e che è libero da pesi, vincoli ed ipoteche e da qualsiasi altro gravame o trascrizione pregiudizievole”.*

L'atto di provenienza dl 11.03.1974 con il quale i sig.ri ----- acquistano dal sig. ----- --- riporta che *“Il venditore garantisce la piena ed esclusiva proprietà degli immobili venduti*



e la libertà da canoni, censi, livelli, da iscrizioni e trascrizioni a carico, da vincoli ed oneri comunque pregiudizievoli alla proprietà ed al possesso”.

L'atto di provenienza del 06.11.1997 i sig.----- acquistano dalla sig.ra -----i riporta che la parte venditrice *“Garantisce altresì la libertà di quanto venduto da pesi, vincoli, oneri e privilegi, libero altresì da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli”.*

L'atto di donazione del 16.02.1989 all'art. 2 riporta che il donante *“garantisce altresì la sua libertà da pesi, vincoli, liti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e gravami qualsiasi”.*

L'atto di compravendita del 15.07.2003 con il quale l'esecutata acquista dai sig.ri -----
- riporta che i beni non sono liberi da gravami ipotecari, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli e pesi di sorta.

Anche l'atto del 30.03.2009 con il quale viene stipulata la convenzione per “piano di lottizzazione convenzinata in località Montebello comune di Tuscania zona c4 con caratteristiche turistico-residenziali” (ad oggi decaduta) non fa menzione di usi civici per i terreni interessati.

Dallo studio della documentazione sopra indicata si può dedurre che non risultano usi civici gravanti sui beni oggetto di procedura.

QUESITO N. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

Per i beni non sono state individuate spese fisse di gestione e di manutenzione e altre eventuali spese straordinarie.

QUESITO 18

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

Data la conformazione dei beni si ritiene che essi siano vendibili in un unico lotto.



QUESITO 19

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

I beni risultano pignorati per l'intera quota.

QUESITO 20

Accerti se l'immobile è libero o 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 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;

I terreni oggetto di procedura sono risultati liberi al momento dell'accesso e da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo non risultano registrati atti di locazione (vedi comunicazione allegato 7).

QUESITO 21

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

Si ritiene che il quesito non interessi i beni oggetto di procedura.



QUESITO 22

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non 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);

Il quesito non interessa i beni oggetto di procedura.

QUESITO N. 23

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

Sui beni pignorati non sono stati individuati vincoli artistici, storici, ecc. Per quanto riguarda l'eventuale presenza di usi civici si rimanda a quanto indicato in risposta al quesito n. 16.

QUESITI N. 24 e N. 25

- *Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 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;*
- *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; 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;

Richiamando i dati riportati in risposta ai quesiti precedenti, in riferimento alle potenzialità edificatorie del terreno, si ha quanto segue.

Superficie lorda complessiva 46.040 mq. (con It = 0,25 mc/mq)

Volume edificabile 11.510 mc

Superficie presumibile dei lotti (ovvero superficie fondiaria) circa 20.000 mq.

Il comparto edificabile dovrà essere dotato di opere di urbanizzazione quali:
strade residenziali; spazi di sosta e parcheggio; fognatura; rete idrica;
rete di distribuzione energia e gas; pubblica illuminazione; spazi di verde attrezzato;
rete telefonica.

Per i valori si fa riferimento a quelli rilevati dall'Osservatorio della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, per il comune di Tuscania, per l'annualità 2018 secondo semestre.

Dalla relativa tabella si ricava, per terreni edificabili, un mercato stazionario con valori compresi tra 60 e 80 €/mc.

Ricordato che l'area in esame è da urbanizzare si ritiene che non si possa prevedere un valore di mercato pari a 40 €/mc.

Pertanto, considerando che si potranno avere 11.510 mc **si stima un valore di mercato pari ad euro 460.400,00 (quattrocentosessantamilaquattrocento/00).**

Si evidenzia che, al fine dell'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi, il terreno dovrà essere oggetto di un nuovo piano di lottizzazione da sottoporre all'esame ed approvazione del Consiglio Comunale o comunque di rinnovo del piano di lottizzazione già approvato ma con convenzione ormai decaduta.

QUESITO N. 26

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



Il terreno gode di una discreta commerciabilità in relazione alla localizzazione ed alla conformazione.

QUESITO N. 27

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

Per i beni pignorati non sono stati individuati contratti di locazione.

QUESITO N. 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 120 dal giuramento;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

QUESITO N. 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 e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti 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 osservazioni al suo elaborato;

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, al debitore ed al custode nominato.

QUESITO N. 30

Depositati, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente 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. 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 inserita perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

QUESITO N. 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;

La sottoscritta CTU interverrà 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.

QUESITO N. 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;

Si è provveduto a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008, che si rimette in allegato (allegato 11).

QUESITO N. 33

alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul 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 siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);



La documentazione fotografica inerente i beni pignorati è rimessa in allegato (allegato 10).

QUESITO N. 34

Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente 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;

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (allegato 12).

QUESITO N. 35

Allegati:

- 1) Verbale di accesso
- 2) Documentazione catastale
- 3) Atto provenienza
- 4) Atti ultraventennali
- 5) cdu
- 6) Visura camerale
- 7) Comunicazione Agenzia delle Entrate
- 8) Convenzione edilizia
- 9) Permesso di Costruire
- 10) Documentazione fotografica
- 11) Relazione versione privacy
- 12) Quadro sinottico

Il C.T.U.
(ing. Ilaria Bocci)

