

**TRIBUNALE DI VITERBO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.42/2019 R.G.E.

Promossa da:

Contro: - - - - -

Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonino Geraci

Custode Giudiziario: Avv. Federica Buzzi

1° udienza 5 Marzo 2020

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI PERIZIA**



## INCARICO E QUESITI

Con provvedimento del 18/06/2019 veniva nominata quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) la sottoscritta Arch. Chiara Ercoli con studio in Viterbo Via N.Sauro n.4, con invito a comparire il 04/07/2019 per il conferimento dell'incarico.

In tale occasione la sottoscritta consulente prestava giuramento di rito e riceveva i seguenti quesiti (ex art. 569 C.P.C.)

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;**
2. **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 pignoramenti 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 insistino i manufatti substanti;
4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;
6. **consulti**, i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, 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.);
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;
9. **verifichi**, se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'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 sull'esclusiva proprietà debitaria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni teoriche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

10. **segnali**, se l'identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche porzioni aliene, comuni e comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. **precisi**, anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;
15. **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
16. **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
17. **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
18. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (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;
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 comiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
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 DL. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso 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;
22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato, acquisire 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);
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;
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;
25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione di agenzie immobiliari; 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
26. **Indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
27. **segnali in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
28. fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese di Giustizia).
29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. O mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, a.l 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**;

30. **depositi**, 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 elettronica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

31. **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**

32. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esegutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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);

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;

35. **alleghi** alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
- f. copia atto di provenienza,
- g. quadro sinottico triplice copia,
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

## OPERAZIONI PRELIMINARI E ACCESSI

### QUESITO 1 – CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

*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.*

Al fine di poter espletare l'incarico e poter rispondere ai quesiti posti dal G.E., la sottoscritta ha eseguito un esame preventivo della documentazione agli atti consegnatale, verificando le visure catastali e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato. La documentazione ipocatastale risulta espletata nell'ambito del ventennio è carente però dell'atto di provenienza ante ventennio. Dopo contatto con la Custode la Dott.ssa Buzzi, si stabiliva l'accesso agli immobili pignorati in data 22/07/2019 per quanto riguarda gli immobili siti in Viterbo, Strada Bagni. (all. n° 1 verbali di accesso agli immobili)

**QUESITO N° 2 - REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**

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

In data 14/07/2019, la sottoscritta ha effettuato visure presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Viterbo riguardanti gli estratti di mappa e le visure storiche aggiornate. (vedi allegato n° 2 – visure storiche)

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:**

1. Comune di Viterbo, Strada Bagni

**Identificazione Catastale:**

Foglio: 163 p.la 164, canneto, cl. 1 , Are 2 Ca 20 Reddito Dominicale 0,57 € Reddito Agrario 0,34 €  
Le visure e le mappe catastali in atti identificano esattamente l'immobile.

2. Comune di Viterbo, Strada Strada Bagni

**Identificazione Catastale:**

Foglio: 163 p.la 379, seminativo irriguo, classe 2, Are 7 Ca 05 Reddito Dominicale 11,47€ Reddito Agrario 4,55 €

Le visure e le mappe catastali in atti identificano esattamente l'immobile.

3. Comune di Viterbo, Strada Bagni

**Identificazione Catastale:**

Foglio: 163 p.la 380, seminativo irriguo, classe 2, Ca 05 Reddito Dominicale 0,08€ Reddito Agrario 0,03 €.

Le visure e le mappe catastali in atti identificano esattamente l'immobile.

4. Comune di Viterbo, Strada Bagni

**Identificazione Catastale:**

Foglio: 163 p.la 432, seminativo irriguo, classe 2, Are 01 Ca 95 Reddito Dominicale 3,17€ Reddito Agrario 1,26 €.

Le visure e le mappe catastali in atti identificano esattamente l'immobile.

5. Comune di Viterbo, Strada Bagni

**Identificazione Catastale:**

Foglio: 163 p.la 434, seminativo irriguo, classe 2, Ca 94 Reddito Dominicale 1,53€ Reddito Agrario 0,61 €.

Le visure e le mappe catastali in atti identificano esattamente l'immobile.

6. Comune di Viterbo, Strada Bagni

**Identificazione Catastale:**

Foglio: 163 p.la 565, seminativo irriguo, classe 2, Are 47 Ca 73 Reddito Dominicale 77,65€ Reddito Agrario 30,81 €.

Le visure e le mappe catastali in atti identificano esattamente l'immobile.

7. Comune di Viterbo, Strada Bagni

**Identificazione Catastale:**

Foglio: 163 p.la 567, seminativo irriguo, classe 2, Are 05 Ca 78 Reddito Dominicale 9,40€ Reddito Agrario 3,73 €.

Le visure e le mappe catastali in atti identificano esattamente l'immobile.

8. Comune di Viterbo, Strada Bagni

**Identificazione Catastale:**

Foglio: 164 p.la 463, canneto, cl, 2, Are 15 Ca 80 Reddito Dominicale 2,45€ Reddito Agrario 1,63 €.

Le visure e le mappe catastali in atti identificano esattamente l'immobile.

9. Comune di Viterbo, Strada Bagni

**Identificazione Catastale:**

Foglio: 164 p.la 464, canneto, cl. 2, Are 01 Ca 10 Reddito Dominicale 0,17€ Reddito Agrario 0,11 €.

Le visure e le mappe catastali in atti identificano esattamente l'immobile.

### QUESITO N° 3 - VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

*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 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 insistino i manufatti substanti.*

Effettuando accesso presso l'ufficio provinciale di Viterbo – Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare prendo visione dell'atto di provenienza degli immobili pignorati, verificando la congruità della documentazione ipocatastale, ed evidenziandone la carenza in quanto mancano per tutte le particelle oggetto del pignoramento gli atti di provenienza ultraventennali.

**Atti di provenienza:**

L'immobile è pervenuto alla ditta esecutata

a seguito di atto del Notaio Fortini del 14 marzo 2012, Repertorio 48179 con cui gli immobili vengono conferiti in società quale capitale sociale (vedi copia atto allegato 3).

Con lo stesso atto veniva costituita la società

(vedi anche visura storica camerale allegato 4), quale trasferimento di !, e per accettazione eredità del Sig.

la cui successione è stata registrata alla Conservatoria della Provincia di Viterbo Ufficio Agenzia delle Entrate con nota del 20/08/2012 Reg. Generale 11696 Reg. Particolare 9515. (vedi allegato n° 5 – Nota di trascrizione).

**Atti antecedenti il ventennio:**

Gli immobili era pervenuto al

nelle seguenti modalità:

Immobili:

**Foglio 163 p.la 164**

– con acquisto di diritti pari a 2/4 della proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Benigni del 10 Novembre 1982 rep n° 27672.

– con acquisto dei restanti diritti pari a 2/4 della proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Benigni del 12 Luglio 1994 rep n° 12406. (vedi copia di atto n° 6 e nota di trascrizione)

Si fa inoltre presente che tali atti riguardavano anche l'acquisto della particella di terreno 54 di cui al Foglio 163, di cui si allega anche la visura , e che successivamente tale particella di terreno è stata venduta con atto di compravendita del 5 aprile 2006 a rogito del Notaio Annibaldi. (vedi allegato n° 7 copia di atto)

Tale vendita non riguarda anche la particella 164 del foglio 163, che è la particella di terreno a confine con la strada comunale e sulla quale è posto l'ingresso ai terreni venduti con l'atto, non perchè espressamente esclusa, ma perchè non citata nell'atto e non ricompresa nella superficie totale, ciononostante lo stesso notaio indica come confinanti solamente "depuratore, Porciani, fosso, Strada comunale, Presutti", mentre invece per il corretto posizionamento delle particelle vendute i reali confinanti avrebbero dovuto essere depuratore, Porciani, fosso, Damiano, Presutti.

Quanto sopra espresso fa pensare che con tale atto

quali acquirenti pensavano di ricomprendere tutto il terreno fino alla strada e che erroneamente è stata omessa dalla vendita la particella di cui al Foglio 163 p.la 164, e che da ciò derivi la situazione di occupazione da parte dei proprietari del terreno di cui al Foglio 163 p.la 54 che è stata evidenziata in sede di sopralluogo e che sarà trattata nella descrizione degli immobili.

Immobili:

**Foglio 163 p.lle 379 e 380** derivanti dalla particella soppressa 57 a seguito di **FRAZIONAMENTO** del 04/11/1992 in atti dal 06/11/1992 TF2124/92 (n. 62011.65/1992)

**Foglio 163 p.lle 565 e 432** derivanti dalla particella soppressa 58 a seguito di **FRAZIONAMENTO** del 04/03/1997 in atti dal 06/03/1997 (n. 744.39/1997)

**Foglio 163 p.lle 434 e 567** derivanti dalla particella soppressa 199 a seguito di **FRAZIONAMENTO** del 04/03/1997 in atti dal 06/03/1997 (n. 744.39/1997)

**Foglio 164 p.lle 463 e 464** derivanti dalla particella soppressa 174 a seguito di **FRAZIONAMENTO** del 04/03/1997 in atti dal 06/03/1997 (n. 744.39/1997)

Con acquisto di piena proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Simoni del 3 febbraio 1990 Repertorio 35192 (vedi copia di atto n° 8 e nota di trascrizione)

#### **QUESITO N° 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

*predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

Immobili:

**Foglio 163 p.la 164**

1. TRASCRIZIONE del 01/08/1994 - Registro Particolare 7668 Registro Generale 9980

Pubblico ufficiale BENIGNI GIUSEPPE Repertorio 46246 del 12/07/1994

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 12/07/2007 - Registro Particolare 2572 Registro Generale 13050

Pubblico ufficiale SERIT SPA - AGENTE DELLA RISCOSSIONE DI VITERBO Repertorio 174/2007 del 11/07/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE ART 77 DPR 602/73 DLG 46/99

3. TRASCRIZIONE del 28/03/2012 - Registro Particolare 3113 Registro Generale 4054

Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 48179/29282 del 14/03/2012

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

4. ISCRIZIONE del 07/03/2016 - Registro Particolare 364 Registro Generale 2977

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 734/12516 del 04/03/2016

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. ISCRIZIONE del 07/08/2018 - Registro Particolare 1662 Registro Generale 11475

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 16144/2018 del 02/07/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. ISCRIZIONE del 19/11/2018 - Registro Particolare 2238 Registro Generale 15962  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2999 del 14/09/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. TRASCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 2026 Registro Generale 2698  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 55 del 01/02/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. ISCRIZIONE del 01/04/2019 - Registro Particolare 602 Registro Generale 4470  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI PIETRAPIAGA Repertorio 1907 del 21/06/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili:

**Foglio 163 p.lle 379 e 380**

**Foglio 163 p.lle 565 e 432**

**Foglio 163 p.lle 434 e 567**

**Foglio 164 p.lle 463 e 464**

1. ISCRIZIONE del 12/07/2007 - Registro Particolare 2572 Registro Generale 13050  
Pubblico ufficiale SERIT SPA - AGENTE DELLA RISCOSSIONE DI VITERBO Repertorio 174/2007 del 11/07/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE ART 77 DPR 602/73 DLG 46/99

2. TRASCRIZIONE del 28/03/2012 - Registro Particolare 3113 Registro Generale 4054  
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 48179/29282 del 14/03/2012  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

3. ISCRIZIONE del 15/01/2015 - Registro Particolare 36 Registro Generale 436  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 197/12515 del 15/01/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

4. ISCRIZIONE del 07/03/2016 - Registro Particolare 364 Registro Generale 2977  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 734/12516 del 04/03/2016  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. ISCRIZIONE del 19/11/2018 - Registro Particolare 2238 Registro Generale 15962  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2999 del 14/09/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 2026 Registro Generale 2698  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 55 del 01/02/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. ISCRIZIONE del 01/04/2019 - Registro Particolare 602 Registro Generale 4470  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI PIETRAPIAGA Repertorio 1907 del 21/06/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

(all. n° 9 -elenco iscrizioni e trascrizioni)

#### **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.*

Si allega l'estratto di mappa catastale con identificati i confini delle particelle interessate, nonché delle colture presenti ed i certificati di destinazione urbanistica distinti per Foglio Catastale.  
(all. n° 10 – estratto di mappa All. n° 11 – Certificati di Destinazione Urbanistica)

#### 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)*

Gli immobili sono di proprietà della  
, di cui si allega Visura Camerale storica.  
(vedi allegato 4 Visura Camerale)

#### QUESITO N° 7 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

*descrivendo, 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.)*

Gli immobili oggetto del pignoramento sono siti nel Comune di Viterbo, tutti hanno accesso da Strada Bagni attraverso il cancello principale del

. Svolge la propria attività, trattandosi di terreni non dispongono di Numero civico.

Immobili:

**Identificazione Catastale:**

- Foglio: 163 p.la 379, seminativo irriguo, classe 2, Are 7 Ca 05 ( 705 mq) Reddito Dominicale 11,47€ Reddito Agrario 4,55 €.
- Foglio: 163 p.la 380, seminativo irriguo, classe 2, Ca 05 (5 mq) Reddito Dominicale 0,08€ Reddito Agrario 0,03 €.

Trattasi di due terreni confinanti, con accesso dal cancello principale, il quale insiste parzialmente sulla particella 279.

Tali terreni confinano direttamente con la strada Comunale Strada Bagni, e con altri terreni in cui viene svolta l'attività florovivaistica, non oggetto del pignoramento, poiché non appartenenti

Come evidenziato anche dalla documentazione fotografica, una parte di questi terreni, quella più adiacente alla strada, ha le caratteristiche della scarpata stradale, essendo posti ad una quota più bassa rispetto alla strada stessa. La restante parte di questi terreni è adibita all'attività florovivaistica, sono utilizzati quali terreni di ricovero o stoccaggio all'aperto per piante già in vaso pronte per la vendita, e sono dotati di impianto di irrigazione.

Immobili:

**Identificazione Catastale:**

- Foglio: 163 p.la 565, seminativo irriguo, classe 2, Are 47 Ca 73 (4773 mq) Reddito Dominicale 77,65€ Reddito Agrario 30,81 €.
- Foglio: 163 p.la 567, seminativo irriguo, classe 2, Are 05 Ca 78 (578 mq) Reddito Dominicale 9,40€ Reddito Agrario 3,73 €.
- Foglio: 163 p.la 432, seminativo irriguo, classe 2, Are 01 Ca 95 (195 mq) Reddito Dominicale 3,17€ Reddito Agrario 1,26 €.
- Foglio: 163 p.la 434, seminativo irriguo, classe 2, Ca 94 (94mq) Reddito Dominicale 1,53€ Reddito Agrario 0,61 €.

- Foglio: 164 p.la 463, cannello, cl. 2, Are 15 Ca 80 (1580 mq) Reddito Dominicale 2,45€ Reddito Agrario 1,63 €.
- Foglio: 164 p.la 464, cannello, cl. 2, Are 01 Ca 10 (110 mq) Reddito Dominicale 0,17€ Reddito Agrario 0,11 €.

Si accede a questi terreni sempre dall'ingresso su strada bagni, attraversando però il terreno non pignorato identificato catastalmente al foglio 164 p.la 562, nel quale si svolge sempre l'attività florovivaistica , ed in cui pertanto si creerà una servitù di passaggio.

I terreni sono adibiti anche in questo caso quali terreni di ricovero o stoccaggio all'aperto per piante già in vaso pronte per la vendita, e sono dotati di prese d'acqua per l'impianto di irrigazione. Una parte dei terreni corrispondente a circa a 800 mq è dotata anche di strutture leggere in acciaio coperte con teli ombreggianti amovibili utilizzati per riparare le piante dalle intemperie, tali strutture espressamente destinate alla coltivazioni di piante non hanno l'obbligo di denuncia catastale essendo a carattere temporaneo, pertanto non si ha una situazione di incoerenza catastale.

Inoltre si fa presente che tali terreni per agevolare i trattamenti delle piante già in vasi sono stati tutti ricoperti con teli filtranti antiradice che hanno lo scopo di permettere il drenaggio dell'acqua piovana, ma allo stesso tempo non consentono alla vegetazione sottostante di crescere, mantenendo pulita da piante indesiderata l'area ricoperta.

Inoltre i terreni di cui al foglio 163 p.la 565 e foglio 164 p.la 463 sono attraversati da una sorta di stradina carrabile realizzata con una gettata di cemento, per permettere ai mezzi dell'azienda di caricare e scriccare le piante.

I terreni confinano oltre che con il terreno di cui al Foglio 164 p.la 562 con altri terreni di altre proprietà.

**Immobile:**

#### **Identificazione catastale**

- Foglio: 163 p.la 164, cannello, cl. 1 , Are 2 Ca 20 (mq 220) Reddito Dominicale 0,57 € Reddito Agrario 0,34 €

Trattasi di altro terreno, sempre nel Comune di Viterbo su Strada Bagni, leggermente distante dal resto dei terreni pignorati e non facente parte dell'area destinata all'attività florovivaistica, anzi attualmente è recintato ed occupato dai proprietari dell'immobile adiacente contraddistinto catastalmente al Foglio 163 p.la 54 ed utilizzato, come si evince anche dalla documentazione fotografica in allegato quale area espositiva all'aperto per camini in peperino.

Confina con oltre che con la p.la 54 anche con Strada Bagni e altre particelle di terreno limitrofe.

Il terreno è stato visionato dall'esterno in quanto completamente visibile.

Si presenta di seguito una tabella riassuntiva delle superfici degli immobili pignorati:

| <b>Immobili</b> | <b>Foglio</b> | <b>Particella</b> | <b>Superficie (mq)</b> | <b>qualità e classe catastale</b> | <b>destinazione uso effettiva</b>              |
|-----------------|---------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------|--|
| 1               | 163           | 164               | 220                    | cannello classe 1                 | area incolta ed occupata da altri senza titolo |
| 2               | 163           | 379               | 705                    | Seminativo irriguo classe 2       | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |
| 3               | 163           | 380               | 205                    | Seminativo irriguo classe 2       | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |
| 4               | 163           | 432               | 195                    | Seminativo irriguo classe 2       | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |
| 5               | 163           | 434               | 94                     | Seminativo irriguo classe 2       | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |
| 6               | 163           | 565               | 4773                   | Seminativo irriguo classe 2       | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |
| 7               | 163           | 567               | 578                    | Seminativo irriguo classe 2       | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |
| 8               | 164           | 463               | 1580                   | cannello classe 2                 | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |
| 9               | 164           | 464               | 110                    | cannello classe 2                 | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |

**QUESITO N° 8 - ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON IL PIGNORAMENTO.**

*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;*

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento corrisponde in tutto con quanto potuto verificare nello stato dei luoghi e degli atti di pignoramento.

**QUESITO N° 9 - ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON ATTO DI PROVENIENZA.**

*verifichi, se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'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 sull'esclusiva proprietà debitaria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni teoriche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*

Gli immobili corrispondono a quanto pervenuto  
con atto di costitutivo

capitale sociale a rogito del Notaio Fortini in data del 14 marzo 2012, Repertorio 48179, così come descritti dal Notaio Fortini in sede di atto notarile. Non sussistono difformità nemmeno tra lo stato dei luoghi e le mappe catastali.

**QUESITO N° 10 - VERIFICA DI EVENTUALI PORZIONI NON PIGNORATE O FUSIONI CON ALTRI IMMOBILI CONTIGUI**

*segnali, se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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.*

L'immobile non include porzioni aliene non pignorate né vi è fusione con immobili contigui, trattandosi di terreni confinanti.

Si fa presente quanto precedentemente evidenziato nella descrizione dell'immobile, e cioè  
Svolge la propria attività anche su terreni adiacenti a quelli pignorati, non oggetto del presente pignoramento ed intestati a persone fisiche che hanno però l'accesso dallo stesso cancello posto su strada bagni e quindi si verrebbe a creare una servitù di passaggio su di un terreno pignorato (foglio 163 p.lla 379), e allo stesso tempo sugli stessi (foglio 163 p.lla 562) si crea altra servitù di passaggio per accedere agli altri terreni pignorati che non hanno accesso indipendente.

**QUESITO N° 11 - VERIFICA DI EVENTUALI CESSIONI ERRONEE IN FASE DI FRAZIONAMENTI.**

*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.*

Quesito ad esito negativo.

#### **QUESITO N° 12 - VARIAZIONI CATASTALI**

*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;*

La situazione catastale degli immobili è conforme a quanto presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio della Provincia di Viterbo, per cui non si ha la necessità di procedere agli aggiornamenti catastali.

#### **QUESITO N° 13 - PREVISIONE STRUMENTI URBANISTICI**

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

In qualità di CTU ho effettuato specifica richiesta al Comune di Viterbo dei Certificati di destinazione urbanistica per i terreni in oggetto al pignoramento ed in calce allegati dai quali risulta che tutti i terreni ricadono per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo all'interno della fascia di rispetto stradale.

Pertanto sono inibite le nuove edificazioni.

Gli stessi terreni ricadono inoltre anche all'interno del vincolo paesistico.

#### **QUESITO N° 14 - CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

*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 dire se l'illecito sia stato sanato*

Poichè non vi sono costruzioni che insistono nei terreni il quesito a esito negativo.

Inoltre presso gli uffici comunali non risultano pratiche edilizie presentate o approvate sui terreni oggetto del pignoramento.

#### **QUESITO N° 15 - VERIFICA ISTANZE DI CONDONO**

*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 di sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Non sono presenti istanze di condono per immobili oggetto della procedura presso l'ufficio del Comune di Viterbo

#### **QUESITO N° 16 - VERIFICA DI GRAVAMI SULL'IMMOBILE**

*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.*

I terreni in oggetto alla procedura non sono gravati né da censo né livello e nemmeno Usi Civici come da attestazioni rilasciate dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Viterbo (vedi allegato n° 13)

#### **QUESITO N° 17 - COSTI DI GESTIONE**

*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;*

Gli immobili non fanno parte né di un condominio né di un consorzio , pertanto il quesito ha esito negativo

#### **QUESITO N° 18 - DIVISIONE IN LOTTI**

*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (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;*

I beni pignorati sono esclusivamente terreni, ed anche se alcuni di loro non strettamente confinanti, sono posti in zone limitrofe e con omogeneità di accesso e tipo di utilizzo, pertanto si ritiene che sia opportuno formare un lotto unico con tutti i beni pignorati.

Tra tali beni si ritiene opportuno anche ricomprendere il terreno contraddistinto alla Foglio 163 p.la 164, benchè attualmente occupato senza titolo, e dislocato poco distante da tutti gli altri beni pignorati, poiché data la modesta estensione (220 mq) e il relativo valore di seguito stimato al punto 24 non sarebbero sufficienti ad affrontare una vendita singola.

#### **QUESITO N° 19 - INTEREZZA DEL PIGNORAMENTO**

*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 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

L'immobile risulta interamente pignorato.

#### **QUESITO N° 20 - OCCUPAZIONE IMMOBILE**

*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 DL. 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;*

#### **Gli Immobili:**

- Foglio: 163 p.la 379
- Foglio: 163 p.la 380
- Foglio: 163 p.la 565
- Foglio: 163 p.la 567
- Foglio: 163 p.la 432
- Foglio: 163 p.la 434
- Foglio: 164 p.la 463
- Foglio: 164 p.la 464

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultano occupati dalla

E su tali terreni vi esercita l'attività florovivaistica essendo stati tali terreni anche conferiti in società quale capitale sociale con atto rogato del Notaio Fortini in data del 14 marzo 2012, Repertorio 48179

**L'immobile:**

al Foglio 163 p.la 164 alla data del sopralluogo risulta occupato senza titolo dai proprietari del terreno confinante che con esso lo hanno recintato e lo utilizzano quale area espositiva all'aperto.

La sottoscritta ha effettuato anche accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo richiedendo espressamente l'eventuale presenza di contratti di locazione o altri tipi di atti privati registrati ed il quesito ha avuto risposta negativa che si riporta in allegato. (vedi allegato n° 14)

**QUESITO N° 21 - VALORE LOCATIVO DEL BENE**

*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 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;*

Verificando i dati della banca dati dei Valori Fondiari redatta da **CREA - Centro Politiche e Bioeconomia** si riscontra un valore dei canoni d'affitto annui per i terreni a seminativo irriguo **compreso tra 500 e 750 €/ettaro**, e su tale forbice si considera congruo un valore medio pari a **€/ettaro di 700,00** annuo per i terreni in oggetto alla procedura valutando che questi sono posti in una situazione favorevole dal punto di vista di facilità di accesso nonché tutta la dotazione di servizi di irrigazione di cui sono dotati.

Mentre per il terreno occupato (foglio 163 p.la 164) si considera più congruo un valore pari a ad un canone annuo di **€/ettaro 500,00** poiché non dotato di tutti i servizi di cui sono dotati gli altri terreni

Pertanto considerando le seguenti superfici:

| Immobili                 | Foglio | Particella | Superficie (mq) | qualità e classe catastale  | destinazione uso effettiva                     |
|--------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------------|--|
| 1                        | 163    | 164        | 220             | canneto classe 1            | area incolta ed occupata da altri senza titolo |
| <b>Totale Superficie</b> |        |            | <b>220</b>      |                             |  |
| 2                        | 163    | 379        | 705             | Seminativo irriguo classe 2 | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |
| 3                        | 163    | 380        | 205             | Seminativo irriguo classe 2 | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |
| 4                        | 163    | 432        | 195             | Seminativo irriguo classe 2 | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |
| 5                        | 163    | 434        | 94              | Seminativo irriguo classe 2 | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |
| 6                        | 163    | 565        | 4773            | Seminativo irriguo classe 2 | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |
| 7                        | 163    | 567        | 578             | Seminativo irriguo classe 2 | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |
| 8                        | 164    | 463        | 1580            | canneto classe 2            | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |
| 9                        | 164    | 464        | 110             | canneto classe 2            | Terreni destinati ad attività florovivaistica  |
| <b>Totale superficie</b> |        |            | <b>8240</b>     |                             |  |

**Il più probabile valore annuale locativo:**

**Terreno Incolto:**

**€/ettaro 500,00 x 0,022 ettari = 11,00 €/anno**

**Terreno azienda florovivaistica:**

**€/ettaro 700,00 x 0,8240 ettari = 576,80 €/anno**

**QUESITO N° 22 - OCCUPAZIONE DEL BENE DA PARTE DI CONIUGE SEPARATO**

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire 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);*

Quesito ad esito negativo.

**QUESITO N° 23 - ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI OD ALTRA NATURA ED ONERI**

*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;*

Non risultano vincoli di alcuna natura sull'immobile in oggetto come da attestazioni rilasciate dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Viterbo (vedi allegato n° 13)

**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 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 di agenzie immobiliari; 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano, considerata la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, avendo riscontrato una buona vivacità del mercato immobiliare nel segmento in cui si possono collocare gli immobili.

Il criterio è basato su una indagine dei valori di mercato per categorie di beni con caratteristiche paragonabili a quelli del bene pignorato con riferimento a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche in precedenza descritte.

Verificando i dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate si riscontra che nel comune di Viterbo (VT), per l'area Agricola 3 i terreni a seminativo irriguo hanno un valore medio pari circa a **€ 16.500,00 all'ettaro**, che si considera congruo anche per i terreni in oggetto alla procedura poiché sono posti in una situazione favorevole dal punto di vista di facilità di accesso nonché tutta la dotazione di servizi di irrigazione di cui sono dotati.

Mentre per il terreno occupato si considera il Valore Medio Agricolo riferito sempre al comune di Viterbo (VT), per l'area Agricola 3 con destinazione d'uso incolto produttivo che ha un valore medio pari circa a **€ 5.900,00 all'ettaro**.

Considerando la localizzazione degli immobili siti in una zona limitrofa all'area urbana ben collegata dal punto di vista viario, tenendo in considerazione anche le condizioni di manutenzione dei beni e facendo riferimento ai valori rilevati nell'attuale mercato immobiliare relativo ad immobili con caratteristiche simili si estrapolano i seguenti valori relativamente alle fonti elencate:

#### Osservatori Immobiliari:

|   | Valore minimo €/mq<br>lordo | Valore massimo €/mq<br>lordo |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| Osservatorio Immobiliare Valori Agricoli Medi Agenzia delle Entrate 2017      | 1,65                        | 1,65                         |
| Osservatorio Immobiliare Camera di Commercio di Viterbo (primo semestre 2019) | 1,5                         | 2,5                          |

#### Vendite Giudiziarie:

Non risultano vendite giudiziarie con caratteristiche similari a quelle del lotto in esame da poter essere posti quale termine di paragone.

#### Offerte da Agenzie immobiliari

|  | Superficie commerciale<br>londa (mq) | Valore di offerta | Valore €/mq |
|--|--------------------------------------|-------------------|-------------|
| Terreno Agricolo - Strada Tuscanese – seminativo irriguo   | 27000                                | 46.000,00 €       | 1,70 €/mq   |
| Terreno Agricolo – Strada Castiglione – seminativo irriguo | 16180                                | 28.000,00 €       | 1,73 €/mq   |

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile quali vetustà e delle sue buone condizioni interne, e della localizzazione dell'immobile viene attribuito alla data di stesura della presente relazione il più probabile valore di mercato di **€/mq 1,70 per il terreno seminativo irriguo e €/mq 1,00 per il terreno incolto**.



**Terreno Incolto:**

**€/ettaro 1,30 x 220 metriquadrati = 286,00 €**

**Terreno azienda florovivaistica:**

**€/ettaro 1,70 x 8240 metriquadrati = 14.008,00 €**

**Che sommati sono pari a 14.294,00€ arrotondabili a 14.300,00 €**

**CONCLUSIONI:**

**Il più probabile valore da porre come base d'asta per il diritto di piena proprietà nello stato di diritto in cui si trova è pari a 14.300,00 €.**

Il valore indicato è stato valutato considerando l'immobile libero da ogni vincolo locativo.

**QUESITO N° 26 – PROSPETTIVE DI RICOLLOCAZIONE NEL MERCATO**

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

Trattandosi di un lotto unico composto da più terreni di medie piccole dimensioni non contigui ma vicini, sebbene dotati di impianto di irrigazione, attualmente hanno scarsa appetibilità dal punto di vista commerciale se non ricollocati nell'ambito della coltivazione florovivaistica.

**QUESITO N° 27 - VERIFICA ADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO.**

*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*

Quesito negativo in quanto l'immobile non è locato.

**Viterbo, 11 ottobre 2019.**

**ALLEGATI:**

**Allegato lotto 1:**

- 1- Verbale di sopralluogo
- 2- Visure catastali
- 3- Copia atto Notaio Fortini
- 4- Visura camerale
- 5- Nota di successione
- 6- Copia Atto di acquisto Notaio Benigni
- 7- Copia Atto di acquisto Notaio Annibaldi
- 8- Copia atto di acquisto Notaio Simoni
- 9- Elenco Iscrizioni e trascrizioni
- 10- Estratto di mappa
- 11- Certificato di destinazione urbanistica
- 12- Documentazione fotografica
- 13- Attestazione usi civici
- 14- nota agenzia delle entrate

# TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°42/2019

Promossa da:

contro

## INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### **(INTEGRAZIONE)**

**per l'udienza del 16 Settembre 2021**

In riferimento all'incarico affidatomi dal G.E. Antonino Geraci il 20/04/2021 in cui mi assegnava il completamento dell'incarico in precedenza assegnato all'esperto revocato, più dettagliatamente:

- *Preso atto di quanto emerge dalla relazione del custode e delle problematiche inerenti l'esatta consistenza e storia giuridica della porzione immobiliare individuata in catasto terreni al Foglio 163 p.la 164(...)Manda al CTU il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa volta a chiarire quanto più sopra indicato e l'eventuale incidenza sul valore di stima;*

### **INTEGRO QUANTO RICHIESTO DAL G.E.**

In seguito al sopralluogo nei beni pignorati effettuato Martedì 11 Maggio 2021, e dopo aver effettuato varie indagini documentali tra cui l'acquisizione della sovrapposizione mappe (Catastale e Satellitare) presso il sito web

Geosit, da quest'ultimo ho potuto constatare che il terreno censito al catasto terreni al foglio 163 p.la 164 risulta ricadere totalmente all'interno della strada pubblica e non all'interno della p.la 54 come aveva erroneamente indicato il precedente c.t.u. .

Inoltre dalla documentazione catastale acquisita si evince che detto terreno non è stato oggetto di esproprio ma comunque occupato dalla sede stradale pubblica in seguito ai lavori di ampliamento della stessa.

Pertanto si presume che detto terreno non risulterebbe vendibile in quanto occupato dalla strada pubblica e di conseguenza si procede alla detrazione del valore del terreno suddetto al valore totale di stima già quantificato dal precedente c.t.u.:

€ 14.294,00 (valore totale lotto) - € 286,00 (valore p.la 164) = € 14.008,00

**Valore stimato a corpo Euro Euro 14.000,00 (quattordicimila/00)**

Allego:

- Sovrapposizione Mappe (Geosit)

Fabrica di Roma li 08/07/2021

IL C.T.U.

GEOM. MIRKO IANNONI



