

TRIBUNALE DI VITERBO

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 121/2015

**PERIZIA C.T.U. versione PRIVACY - INTEGRAZIONI
(come richiesto nell'udienza del 30.05.2019)**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Viterbo
Ufficio Esecuzioni immobiliari**

OGGETTO : Esecuzione immobiliare n. 121 / 2015

Io sottoscritto esperto CTU

AVENDO RICEVUTO

In data 28 Novembre 2017 all'indirizzo PEC una notifica di cancelleria con la quale venivo convocato per il giorno 30 Novembre 2017 a prestare giuramento come CTU per la pratica con numero di ruolo generale 121/2015

MI ATTENEVO

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto CTU

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Attraverso il CTU che inizialmente curava questa pratica ho acquisito la documentazione che ha depositato in tribunale ed in particolare:

- 1) Atto Notaio del 26.11.1962• [REDACTED]
- 2) Atto Notaio del 20.05.1964 [REDACTED]



- 3) Atto Notaio del 18.02.1992
- 4) Atto Notaio del 19.02.1997
- 5) Atto Notaio del 29.12.1998
- 6) Atto Notaio del 19.10.2000
- 7) Atto di rettifica Notaio del 2002
- 8) Atto Notaio del 23.08.2006
- 9) Atto Notaio del 04.05.2010
- 10) Elenco immobili ed elaborato planimetrico preso in catasto
- 11) Visure per soggetto– fabbricati e terreni
- 12) Visure storiche catasto fabbricati
- 13) Visure storiche ed enti urbani catasto terreni
- 14) Catasto fabbricati - planimetrie interne dei fabbricati
- 15) Visura Camera di Commercio del 14.12.2016
- 16) Certificato di destinazione urbanistica terreni del 04.07.2016
- 17) Verbale di n. 2 sopralluoghi eseguiti dal CTU dimissionario in data 26.10.2016 e 17.11.2016
- 18) Estratto di mappa catasto terreni

In data 30.11.2017 io sottoscritto quale esperto CTU dopo il giuramento fatto presso la cancelleria del tribunale di Viterbo venivo in possesso della documentazione sopra descritta dai punti 1 al punto 18 ed inoltre mi veniva data copia di quanto il Giudice dell'Esecuzione richiedeva nei punti da 1 a 35

1) Dati immobili

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono siti nel Comune di Viterbo (VT)

Censiti al catasto terreni al foglio 244 particelle 58 – 59 – 60 – 166 – 167 – 171 – 185 – 186 – 187 – 188 – 189 – 190 – 195 – 358 – 420 – 426 – 427 – 429 – 361 – 168 – 191(ente urbano) – 422(ente urbano) ;

ed al catasto fabbricati al foglio 244 particella 422 sub 2 (cat A/3) – particella 422 sub 4 (cat A/3) – particella 191 sub 4 (cat D/1) – particella 422 sub 5 (cat D/1) – particella 422 sub 6 (cat D/1) - particella 422 sub 7 (cat D/10)

2) Cronologia delle principali operazioni peritali

- 1) 28.11.2017 convocazione tramite PEC a comparire presso il tribunale di Viterbo alle ore 9:30
- 2) 30.11.2017 giuramento e consegna di una parte di documentazione in possesso del CTU dimissionario



- 3) Sopralluogo n. 1 in data 07.12.2017 dove il Legale Rappresentante mi ha fatto vedere i terreni ed i fabbricati
- 4) Sopralluogo n. 2 del 13.12.2017 dove ho preso le misure dei fabbricati , ho controllato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi ed ho fatto le foto interne ed esterne dei fabbricati e dei terreni. Il Legale Rappresentante non mi dà l'accesso all'abitazione al piano terra e mi chiede di rimandare il sopralluogo della stessa a dopo il 06 Gennaio 2018
- 5) Sopralluogo n. 3 del 10.01.2018 dove ho preso le misure delle abitazioni al piano terra dove non mi era stato garantito l'accesso in data 13.12.2017
- 6) Sopralluogo n. 4 del 12.02.2018 dove ho fatto le ultime verifiche sui fabbricati ed ho controllato più approfonditamente le condizioni dell'agriturismo .

3) Verifica delle richieste del Giudice dell'esecuzione

Il sottoscritto esperto dà inizio alle operazioni peritali comunicando al Rappresentante Legale che il giorno 07 Dicembre 2017 alle ore 11:00 si sarebbe recato sul posto per un sopralluogo preliminare per inquadrare il posto e visionare i terreni ed i fabbricati.

Il giorno 13 Dicembre 2017 ho fatto un secondo sopralluogo sempre alla presenza del Legale Rappresentante il quale si rende disponibile a farmi visitare tutti i fabbricati sia internamente che esternamente e così' posso controllare le eventuali difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi , così' come posso prendere le misure e fare delle fotografie sia ai fabbricati interni che esterni sia ai terreni.

Nella giornata del 13 Dicembre 2017 durante il sopralluogo il Rappresentante Legale non mi fa visionare l'abitazione al piano e mi chiede di rimandare il sopralluogo su quell'immobile dopo il 06 Gennaio 2018 .

In data 10.01.2018 ho accesso al piano terra dell'abitazione dove ho preso le misure ed ho fatto alcune foto interne ed esterne .

In data 12.02.2018 ho fatto un ultimo sopralluogo ed ho ricontrollato tutti i fabbricati compreso l'agriturismo e più' precisamente il manto di copertura .

Richiesta G.E. 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 vent'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 “

Come da documentazione che mi ha lasciato in Cancelleria il CTU dimissionario ho potuto constatare come lo stesso abbia acquisito gli atti che sono stati fatti sui terreni ed i fabbricati in oggetto dal 1962 al 2010 .

La documentazione presentata dal CTU precedente è in parte completa in quanto lo stesso non ha fornito copia delle visure ipotecarie ed altre ricerche varie presso il Comune di Viterbo .

Il Creditore Procedente ha depositato la documentazione completa

La cronologia degli atti è regolare ed in particolare :



nel 1962 (atto Notaio) COMPRAVENDITA viene venduta la piena proprietà delle particelle censite al Catasto terreni n. 169,202,69,189,60,185,126,125,198,197,127,33,34,35,192 foglio 244
Catasto fabbricati particella n. 193/2 foglio 244

nel 1964 (atto Notaio) viene venduta la piena proprietà delle particelle censite al Catasto terreni n. 201,203,186,188,187,200,64,196,170,61,166,167,168,199,171,58,59,190,195,194,191,63,62,29 del foglio 244 ;
Catasto fabbricati particella n. 193 del foglio 244
(terreni più fabbricato colonico , stalla di nuova costruzione e manufatti);

nel 1992 (atto Notaio) VENDITA con riserva d'usufrutto. Viene venduta la nuda proprietà delle particelle censite al catasto terreni n.169,202,65,185,189,60,126,125,198,197,127,33,34,35,192,201,203,186,188,187,200,64,196,170,61,166,167,168,199,171,58,190,59,195,194,191,63,62 del foglio 244 ;
catasto fabbricati n. 193/1 , 193/2 del foglio 244
(terreni e fabbricato rurale , stalla ed accessori)
Il fabbricato rurale f. 244 p.lla 191 (ad oggi 2018 sub 5) adibito a servizio del fondo è stato edificato senza autorizzazione comunale, il venditore dichiara di aver presentato domanda di sanatoria al Comune di Viterbo . Come dichiarato nell'atto.

nel 1997 (atto Notaio) COMPRAVENDITA viene venduta la piena proprietà delle particelle censite al
Catasto terreni n. 33,58,59,60,61,62,63,64,65,125,126,127,166,167,168,169,170,171,185,186,187,188,189,190,191,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,299,300,301,302 ,192 del foglio 244 ;
Catasto fabbricati n. 193/1,193/2 del foglio 244

(non è presente la particella 191 , oggi sub 5 , sulla quale è presente una richiesta di condono , ma è stata acquistata l'area intorno al fabbricato . Sono state soppresse le particelle 34-35 e costituite le particelle 299,300,301,302)

nel 1998 (atto Notaio) COMPRAVENDITA Viene venduta la piena proprietà delle particelle censite al
Catasto terreni n. 33,58,59,60,61,62,63,64,65,125,126,127,166,167,168,169,170,171,185,186,187,188,189,190,191,192,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,299,300,301,302 del foglio 244;
Catasto fabbricati n. 193/1,193/2 del foglio 244
E' esclusa la particella 191 , oggi sub 5 ,stalla rimessa fieno perché è stato presentato condono il 31.12.1986 ma è stata invece acquistata l'area . I fabbricati rurali sono stati realizzati in data anteriore al 1967 .

Nel 2000 (atto Notaio) COMPRAVENDITA viene venduta la piena proprietà delle particelle censite al
catasto terreni n.33,58,59,60,61,64,65,127,166,167,168,169,170,171,185,186,187,188,189,190,195,196,197,198,199,200,201,202,203,299,300,301,302,356,358,361 del foglio 244 ;
catasto fabbricati n.193,191/4,193/2,193/4,193/5 del foglio 244
E' escluso il fabbricato rimessa fieno p.lla 191 , oggi sub 5 , causa condono .



Nel 2002 (atto di rettifica Notaio) RETTIFICA

viene inserita la particella :catasto fabbricati n. 191 del foglio 244 dimenticata nell'atto del 2000.

Nel 2010 (atto Notaio) viene costituita una società e le particelle di proprietà per 1/1 della società sono le n.

Catasto terreni 58,59,60,166,167,171,185,186,187,188,189,190,195,358,420,426,427, 429,361,168,191,422 del foglio 244

Catasto fabbricati 191/4,422/2,422/4,422/5,422/6,422/7 del foglio 244 .

Da annotare come sia nell'atto del 2000 che nell'atto del 2010 nella particella 191 sub 4 del catasto dei fabbricati sia presente in visura catastale i piani T-1 mentre nella planimetria catastale è presente la scritta piano terra e sul posto infatti non è presente nessun piano primo; mentre nella particella 422 sub 5 al fabbricato n. 7 è presente anche il piano primo , non corrispondente a quanto descritto in visura dove c'è riportato solo il piano terra. Ho effettuato le variazioni catastali per correggere gli errori in visura sopra elencati . E' rispettata la continuità sia a livello catastale che a livello di trascrizioni .

Richiesta G.E. 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”

Dalle visure storiche che ho fatto presso il Catasto i dati identificativi degli immobili sono corretti in parte , pero' corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Per quanto riguarda pero' la particella 191 sub 4 in visura è riportato PT-1 cosi' come nell'atto del 04.05.2010 , mentre nella planimetria catastale è riportata la dicitura PT e come ho potuto verificare personalmente sul posto i fabbricati giacciono al piano terra.

Mentre nelle visure sulla particella 422 sub 5 viene riportato il solo piano terra , cosi' come nell'atto del 04.05.2010 mentre nel fabbricato 7 come anche riportato nelle planimetria e come ho potuto constatare personalmente vi è un immobile al piano primo

Allego alla presente le visure storiche dei terreni , dei fabbricati e degli enti urbani .

Ho effettuato le variazioni catastali per correggere gli errori in visura sopra elencati .

Richiesta G.E. n. 3

“consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Uffici di pubblicità immobiliari, verificandogli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla

trascrizione del pignoramento immobiliare (atto di acquisizione non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, aritroso, 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 del terreno insistono i manufatti subastati”

In data 16 e 23 Gennaio 2018 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo negli uffici della conservatoria per fare delle ispezioni ipotecarie per poter rispondere al quesito del Giudice il quale mi chiede di verificare “gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare....”



Per quanto riguarda i terreni :

nel 1962 (atto Notaio) COMPRAVENDITA viene vendutala piena proprietà delle particelle 169,202,69,189,60,185,126,125,198,197,127,33,34,35,192,193/2 del foglio 244;

nel 1964 (atto Notaio) COMPRAVENDITA viene vendutala piena proprietà delle particelle 201,203,186,188,187,200,64,196,170,61,166,167,168,199,171,58,59,190,195,194,191,63,62,193,29 del foglio 244 (terreni piu' fabbricato colonico , stalla di nuova costruzione e manufatti);

- 1) Trascrizione del 10.03.1992 Riserva d'usufrutto e viene venduta la nuda proprietà delle p.lle 169,202,65,185,189,60,126,125,198,197,127,33,34,35,192,193/2,201,203,186,188,187,200,64,196,170,61,166,167,168,199,171,58,190,59,195,194,191,63,62,193/1 del foglio 244
- 2) Trascrizione del 10.02.1997 promessa di vendita
Le particelle che saranno vendute sono :
33,58,59,60,61,62,63,64,65,125,126,127,166,167,168,169,170,171,185,186,187,188,189,190,191,192,193/1,193/2,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,299,300,301,302
- 3) Iscrizione del 27.02.1997 Pubblico Ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo -restrizione dei beni –ipoteca sulle p.lle 33,58,59,60,61,62,63,64,65,125,126,166,167,168,169,170,171,185,186,187,188,189,190,191,192,193/1,193/2,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,299,300,301,302,127

3a)annotazione n. 446 del 08.05.1999 restrizione beni – atto pubblico - restrizione beni p.lle 169,202,65,185,189,60,126,125,198,197,127,33,34,35,192,193/2,201,203,186,187,200,64,196,170,61,166,167,168,199,58,171,190,59,195,194,63,62,193/1

3b)Annotazione n. 458 del 30.05.2000 restrizione beni Atto restrizione beni sulla p.lla 188

3c)Annotazione n. 461 del 03.03.2004 restrizione beni scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio restrizione beni sulla p.lla 191

3d)Iscrizione n. 149 del 26.01.2005 atto Giudiziario Tribunale di Roma ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo - viene ipotecata la particella 191 sub 5 (esclusa dal pignoramento del 2015 e non è oggetto di stima)

3e) a seguito degli annotamenti queste iscrizioni non riguardano piu' i beni oggetto di procedura esecutiva
- 4) Trascrizione del 27.02.1997- atto tra vivi compravendita viene vendutala piena proprietà a sulle particelle
33,58,59,60,61,62,63,64,65,125,126,127,166,167,168,169,170,171,185,186,187,188,189,190,191,192,193/1,193/2,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,299,300,301,302
- 5) Iscrizione del 19.03.1997 Pubblico Ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo .Annotazione n. 795 del 27.07.1999 cancellazione totale



- 6) Trascrizione del 15.01.1999 atto tra vivi compravendita - viene venduta la piena proprietà delle particelle 33,58,59,60,61,62,63,64,65,125,126,127,166,167,168,169,170,171,185,186,187,188,189, 190,191,192,193/1,193/2,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,299,300,301,302
- 7) Annotazione del 08.05.1999 Pubblico Ufficiale - annotazione a iscrizione , restrizione dei beni. Cancellata , è collegata all'ipoteca di cui al punto 3a . Iscrizione n. 284 del 1997 A seguito degli annotamenti queste iscrizioni non riguardano più i beni oggetto di procedura esecutiva . vedi punto 3e
- 8) Trascrizione del 24.10.2000 Pubblico Ufficiale viene venduta la piena proprietà sulle particelle 33,58,59,60,61,64,65,127,166,167,168,169,170,171,185,186,187,188, 189,190,195,196,197,198,199,200,201,202,203,299,300,301,302,356,358,361,193, 191/4,193/2,193/4,193/5 del foglio 244.
- 9) Iscrizione del 24.10.2000 Pubblico Ufficiale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – iscrizione n. 2446 del 25.11.2000 nota annotata.
Vengono ipotecate le particelle n.
33,58,59,60,61,64,65,127,166,167,168,169,170,171,185,186,187,188,189 ,190,195,196,197,198,199,200,201,202,203,299,300,301,302,356,358,361,193, 193/2,193/4,193/5
- 10) Iscrizione del 25.11.2000 Pubblico Ufficiale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Annotazione n. 1729 del 16.07.2010 restrizione dei beni – si procede alla parziale radiazione e restrizione della formalità ipotecaria mediante liberazione dalle suddette formalità dei seguenti beni : particelle 33,64,65,127,169,170,196,198,421(ex 61 parte) 425(ex 91 parte) 200,201,202,203,299,300,301,302,428(ex 356 parte) Riferita all'iscrizione di cui al punto 9 . Ipoteca di Lire 1.000.000.000 iscritta in data 24.10.2000(vedi punto 9)
- 11) Rettifica trascrizione del 07.08.2002 Pubblico Ufficiale compravendita - trascrizione n. 9821 del 2000 f.244 p.lla 191. Viene inserita la particella 191
- 12) Iscrizione del 30.07.2005 Pubblico Ufficiale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – ipoteca volontaria concessione mutuo
sono ipotecate le particelle
58,59,60,420,166,167,168,171,185,186,187,188,189,190,195,426,427,429,358, 361,191,422,191/4,422/2,422/4,422/5,422/6,
- 13) Nel 2006 (atto Notaio) ATTO D'OBBLIGO
Sull'agriturismo alla particella 422 subalterno 6 viene stipulato un atto d'obbligo con il quale il Legale Rappresentante si impegna al mantenimento della destinazione per anni 10 .



14)Trascrizione del 06.11.2007atto unilaterale d'obbligo edilizio–
mantenimento destinazione fabbricati e

nell'ipotesi di trasferimento dei terreni separati dai fabbricati menzionare la presenza del
vincolo e far accettare detta limitazione alla parte acquirente – p.lle 361-167-168-169-170-
188-189-33-190-195-196-197-198-200-201-202-203-299-58-300-301-302-358-420-421-
425-426-427-428-59-429-191-422-423-424-60-64-65-127-166-191/4-423-422/5-422/6
-422/2- 422/4-191/5(la 191/5 non è nel pignoramento e non è oggetto di stima)

15)Iscrizione del 06.03.2008Pubblico Ufficiale - ipoteca legale derivante da ipoteca legale
pubblico ufficilale - Equitalia Serit S.P.A. – Annotazione n. 2601 del 11.10.2010
restrizione beni – Annotazione n. 1965 del 16.06.2011 cancellazione totale

16)Trascrizione del 12.05.2010 Pubblico Ufficiale
atto tra vivi - conferimento in società ;viene costituita la
societa' e le particelle di proprietàdella società sono le n.
58,59,60,166,167,171,185,186,187,188,189,190,195,358,420,426,427,429,361,168,191
,191/4,422/2,422/4,422/5,422/6,422/7,422 del foglio 244 .

17)Annotazione del 11.10.2010pubblico ufficiale -Annotazione a Iscrizione – Restrizione beni-
cancellata vedi voce 15 - p.lle
361,191/4,423,422/5,422/6,422/2,422/4,58,59,60,166,167,168,170,171,
185,186,187,188,189,190,195,200,358,420,426,427,429,191/5(la 191/5 non è nel
pignoramento e non è oggetto di stima)

18)Trascrizione del 15.05.2012Pubblico Ufficiale locazione ultranovennale .Vengono ceduti in
affitto i terreni ed i fabbricati distinti alle
p.lle58,59,60,166,167,171,185,186,187,188,189,190,195,358,420,426,427,429,361,168,191
,191/4,422/2,422/4,422/5,422/6,422/7,422
Annotazione n. 500 del 02.05.2014 RISOLUZIONE

19)Iscrizione del 13.05.2015Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DIVITERBO Ipoteca Giudiziale
derivante da Decreto Ingiuntivo sulle p.lle
58,59,60,166,167,171,185,186,187,188,189,190,195,358,420,426,
427,429,361,168,191,191/4,422/2,422/4,422/5,422/6,422/7,422 f. 244

20)Trascrizione del 10.06.2015 Pubblico Ufficiale UFFICIALE
GIUDIZIARIO Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di
Pignoramento Immobili Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario – sono pignorate le
particelle58,59,60,166,167,171,185,186,187,188,189,190,195,358,420,426,
427,429,361,168,191,191/4,422/2,422/4,422/5,422/6,422/7,422f. 244

E' rispettata la continuità sia a livello catastale che a livello di trascrizioni .

Per quanto riguarda i fabbricati il sistema parte dal 2005 per la particella 422 mentre per la particella
191 sub 4 parte dal 2000 - in una ricerca fatta dal 01.04.1987

1)Trascrizione del 24.10.2000
viene vendutala piena proprietà sulle particelle



33,58,59,60,61,64,65,127,166,167,168,169,170,171,185,186,187,188,
189,190,195,196,197,198,199,200,201,202,203,299,300,301,302,356,358,361,193,
191/4,193/2,193/4,193/5 del foglio 244.

2) Rettifica trascrizione del 07.08.2002

Viene inserita la p.lla 191 del foglio 244 dimenticata nell'atto del 2000

3) Iscrizione del 30.07.2005 Pubblico Ufficiale

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

sono ipotecate le particelle

58,59,60,420,166,167,168,171,185,186,187,188,189,190,195,426,427,429,358,
361,191,422,191/4,422/2,422/4,422/5,422/6, f. 244

4) Trascrizione del 12.09.2006 Pubblico Ufficiale atto tra vivi – Costituzione di vincolo
sull'agriturismo per mantenimento destinazione d'uso anni per anni 10 p.lla 422 sub 6

5) Trascrizione del 06.11.2007 Pubblico Ufficiale atto unilaterale d'obbligo edilizio –
mantenimento destinazione fabbricati e

nell'ipotesi di trasferimento dei terreni separati dai fabbricati menzionare la presenza del
vincolo e far accettare detta limitazione alla parte acquirente – p.lle 361-167-168-169-170-
188-189-33-190-195-196-197-198-200-201-202-203-299-58-300-301-302-358-420-421-
425- 426-427-428-59-429-191-422-423-424-60-64-65-127-166-191/4-423-422/5-422/6
-422/2- 422/4-191/5 (la 191/5 non è nel pignoramento e non è oggetto di stima)

6) Iscrizione del 06.03.2008 Pubblico Ufficiale -Ipoteca legale derivante da ipoteca legale –
pubblico Ufficiale

Equitalia Serit S.P.A. Annotazione n. 2601 del 11.10.2010 restrizione dei beni – Annotazione n.
1965 del 16.06.2011 Cancellazione totale

7) Trascrizione del 12.05.2010 Pubblico

atto tra vivi - conferimento in società ;viene costituita la società con Legale Rappresentante
e le particelle di proprietà della società sono le n.

58,59,60,166,167,171,185,186,187,188,189,190,195,358,420,426,427,429,361,168,191
,191/4,422/2,422/4,422/5,422/6,422/7,422 del foglio 244 .

8) Annotazione del 11.10.2010 pubblico ufficiale - Annotazione a Iscrizione – Restrizione beni-
cancellata vedi voce 6 - p.lle

361,191/4,423,422/5,422/6,422/2,422/4,58,59,60,166,167,168,170,171,
185,186,187,188,189,190,195,200,358,420,426,427,429,191/5 f. 244 (la 191/5 non è nel
Pignoramento e non è oggetto di stima)

8) Trascrizione del 15.05.2012 Pubblico Ufficiale -locazione ultranovennale .Vengono ceduti in
affitto i terreni ed i fabbricati distinti alle

p.lle 58,59,60,166,167,171,185,186,187,188,189,190,195,358,420,426,427,429,361,168,191
,191/4,422/2,422/4,422/5,422/6,422/7,422 f. 244

Annotazione n. 500 del 02.05.2014 RISOLUZIONE

10) Iscrizione del 13.05.2015 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI



VITERBO - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sulle p.lle
58,59,60,166,167,171,185,186,187,188,189,190,195,358,420,426,
427,429,361,168,191,191/4,422/2,422/4,422/5,422/6,422/7,422f. 244

11)Trascrizione del 10.06.2015 Pubblico Ufficiale UFFICIALE
GIUDIZIARIO Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di
Pignoramento Immobili Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario – sono pignorate le
particelle58,59,60,166,167,171,185,186,187,188,189,190,195,358,420,426,
427,429,361,168,191,191/4,422/2,422/4,422/5,422/6,422/7,422f. 244

E' rispettata la continuità sia a livello catastale che a livello di trascrizioni .

I passaggi di proprietà che si sono verificati sui beni pignorati relativamente tra la data del pignoramento ed il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio sono :

nel 1992vengono vendute le particelle

169,202,65,185,189,60,126,125,198,197,127,33,34,35,192,193/2,201,203,186,188,187,200,64,196,
170,61,166,167,168,199,171,58,190,59,195,194,191,63,62,193/1 del foglio 244(terreni e fabbricato
rurale , stalla ed accessori)

nel 1997vengono vendute le particelle

33,58,59,60,61,62,63,64,65,125,126,127,166,167,168,169,170,171,185,186,187,188,189,190,191,
192,193/1,193/2,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,299,300,301,302 del foglio 244 (non è
presente la particella 191 sulla quale è presente una richiesta di condono , ma è stata acquistata
l'area intorno al fabbricato . Sono state soppresse le particelle 34-35 e costituite le particelle
299,300,301,302)

nel 1998vengono vendute le particelle

33,58,59,60,61,62,63,64,65,125,126,127,166,167,168,169,170,171,185,186,187,188,189,190,191,1
92,193/1,193/2,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,299,300,301,302 del foglio 244.E'
esclusa la particella 191 stalla rimessa fieno perché è stato presentato condono il 31.12.1986 ma è
stata invece acquistata l'area . I fabbricati rurali sono stati realizzati in data anteriore al 1967 .

Nel 2000vengono vendute le particelle

33,58,59,60,61,64,65,127,166,167,168,169,170,171,185,186,187,188,189,190,195,196,197,198,199
200,201,202,203,299,300,301,302,356,358,361,193,191/4,193/2,193/4,193/5 del foglio 244.

E' escluso il fabbricato rimessa fieno p.lla 191 causa condono .

Nel 2002 viene inserita la particella 191 del foglio 244 dimenticata nell'atto del 2000.

Nel 2010viene costituita società e le particelle di proprietà della società sono le n.

58,59,60,166,167,171,185,186,187,188,189,190,195,358,420,426,427,429,361,168,191,191/4,422/2
,422/4,422/5,422/6,422/7,422 del foglio 244 .

E' rispettata la continuità sia a livello catastale che a livello di trascrizioni .

Mentre i frazionamenti e le variazioni catastali avvenuti tra gli atti sopra descritti sono :



TERRENI

p.lla 58 proviene dall'impianto meccanografico 01.10.1971– variazione coltura da Uliveto a seminativo del 24.03.2005

p.lla 59 proviene dall'impiantomeccanografico 01.10.1971

p.lla 60 proviene dall'impiantomeccanografico 01.10.1971 – variazione coltura da frutteto a seminativo del 24.03.2005

p.lla 166 proviene dall'impiantomeccanografico 01.10.1971 – variazione coltura da uliveto a seminativo del 24.03.2005

p.lla 167 proviene dall'impianto meccanografico 01.10.1971

p.lla 171 proviene dall'impiantomeccanografico 01.10.1971

p.lla 185 proviene dall'impianto meccanografico 01.10.1971 – variazione coltura da uliveto a seminativo del 24.03.2005

p.lla 186 proviene dall'impianto meccanografico 01.10.1971 – variazione coltura da uliveto a seminativo del 24.03.2005

p.lla 187 proviene dall'impiantomeccanografico 01.10.1971

p.lla 188 proviene dall'impiantomeccanografico 01.10.1971 - variazione coltura da frutteto a seminativo del 24.03.2005

p.lla 189 proviene dall'impiantomeccanografico 01.10.1971

p.lla 190 proviene dall'impianto meccanografico 01.10.1971– variazione coltura da frutteto a seminativo del 24.03.2005

p.lla 195 proviene dall'impiantomeccanografico 01.10.1971

p.lla 358 ex p.lla 126 – frazionamento del 07.09.1999

p.lla 420 ex p.lla 61 – frazionamento del 11.02.2005 – variazione coltura del 14.12.2011 trasmissione dati Agea

p.lla 426 ex p.lla 199 – frazionamento del 11.02.2005 – variazione coltura del 14.12.2011 trasmissione dati Agea

p.lla 427 ex p.lla 356 ex p.lle 63-194 – frazionamento del 11.02.2005 – tipo mappale del 07.09.1999 n.2373.1/1999

p.lla 429 ex p.lla 356 ex p.lle 63-194 – frazionamento del 11.02.2005 – tipo mappale del 07.09.1999 n. 2373.1/1999



p.lla 361 ex p.lle 63-194 – tipo mappale 07.09.1999 n. 2373.1/1999

p.lla 168 proviene dall'impianto meccanografico 01.10.1971 – variazione coltura da frutteto a frutteto seminativo del 13.12.2007 trasmissione dati Agea – variazione coltura da frutteto seminativo a seminativo del 14.12.2011 trasmissione dati Agea

p.lla 191 ENTE URBANO - proviene dall'impianto meccanografico 01.10.1971– tipo mappale del 06.09.2002 da seminativo a ente urbano

p.lla 422 ENTE URBANO - ex p.lla 193 fabbricati rurali divisi in subalterni – tipo mappale del 07.09.1999 n. 2373.2/1999 – frazionamento del 11.02.2005 – tipo mappale del 06.11.2008 n. 164411.1/2008

FABBRICATI

p.lla 422 sub 2 ex 193 sub 2 costituzione del 15.05.2000 – poi diventa p.lla 422 sub 2 variazione per modifica identificativo del 22.07.2005

p.lla 422 sub 4 ex p.lla 193 sub 4 costituzione del 15.05.2000 – poi diventa p.lla 422 sub 4 variazione per modifica identificativo del 22.07.2005

p.lla 191 sub 4 ex p.lla 191 sub 2-3 e p.lla 193 sub 3 costituzione del 15.05.2000 – con frazionamento del 01.08.2000 diventa p.lla 191 sub 4 – variazione di toponomastica del 14.02.2014 – variazione del 01.03.2018 per esatta rappresentazione grafica (eseguita dal CTU) .

p.lla 422 sub 5 ex p.lla 191 sub 2-3 e p.lla 193 sub 3 costituzione del 15.05.2000 – con frazionamento del 01.08.2000 n. 2213.1/2000 diventa p.lla 193 sub 5 – con variazione del 22.07.2005 per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione diventa p.lla 422 sub 5 – variazione classamento del 19.07.2006 – variazione toponomastica del 14.02.2014 – variazione del 14.02.2018 per esatta rappresentazione grafica (eseguita dal CTU) -variazione del 01.03.2018 per esatta rappresentazione grafica (eseguita dal CTU in correzione della precedente del 14.02.2018) .

p.lla 422 sub 6 ex p.lla 191 sub 2-3 e p.lla 193 sub 3 costituzione del 15.05.2000 – con frazionamento del 01.08.2000 n. 2213.1/2000 diventa p.lla 193 sub 5 – variazione per diversa distribuzione spazi interni e divisione del 22.07.2005 diventa p.lla 422 sub 6 – variazione del 25.05.2006 diversa distribuzione degli spazi interni – variazione classamento del 19.07.2006 – variazione di toponomastica del 14.02.2014 – variazione del 14.02.2018 per esatta rappresentazione grafica (eseguita dal CTU)-variazione del 01.03.2018 per esatta rappresentazione grafica (eseguita dal CTU in correzione della precedente del 14.02.2018) .

p.lla 422 sub 7 ex 125 - unita' afferenti edificate su area di corte del 23.12.2008

Individuazione dei terreni sopra i quali giacevano i fabbricati

Con atto del 1962 i fabbricati erano individuabili sui terreni al foglio 244 particelle 192-193



Con atto del 1964 i fabbricati erano individuabili sui terreni al foglio 244 particelle 191-193-62

Con atto del 1992 i fabbricati erano individuabili sui terreni al foglio 244 particelle 191-192-193-62

Con atto del 1997 i fabbricati erano individuabili sui terreni al foglio 244 particelle 191-192-193-62

Con atto del 1998 i fabbricati erano individuabili sui terreni al foglio 244 particelle 191-192-193-62

Con atto del 2000 i fabbricati erano individuabili sui terreni al foglio 244 particelle 191-193

Con atto del 2010 i fabbricati erano individuabili sui terreni al foglio 244 particelle 191-422

E' rispettata la continuità sia a livello catastale che a livello di trascrizioni .

2) Accatastamento del 15.05.2000

i fabbricati non censiti al N.C.E.U. sono diventati :

2a) particella 193 sub 2 (attuale 422 sub 2 con variazione del 22.07.2005)

2b) particella 193 sub 4 (attuale 422 sub 4 con variazione del 22.07.2005)

2c) particella 191 sub 2-3 e particella 193 sub 3 (attuale 191 sub 4 con fraz. del 01.08.2000)

2d) particella 191 sub 2-3 e particella 193 sub 3 (con fraz. del 1.8.2000 diventa 193 sub 5 (attuale 422 sub 5 e sub 6 con fraz. del 22.07.2005)

2e) particella 422 sub 7 ex particella catasto terreni 125 - unita' afferenti edificate su area di corte
del 23.12.2008

I fabbricati alla particella 193 insistevano sui terreni alle particelle 192 – 193 -62

I fabbricati alla particella 191 insistevano sul terreno alla particella 191

I fabbricati alle particelle attuali 191/4 e 422/2 – 422/4 - 422/5 – 422/6 – 422/7
insistono sui terreni alle particelle 191 e 422 .

Le particelle 191 e 422 al catasto terreni sono ente urbano .

Nota bene : le particelle 192 e 62 sono le corti della particella 193 , le ho inserite soltanto per migliore chiarezza .

Richiesta G. n. 4

“predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domandeggiazioni, sentenze dichiarative di fallimento)”



Terreni

1)Iscrizione del 27.02.1997 ipoteca sulle particelle censite al Catasto terreni 33,58,59,60,61,62,63,64,65,125,126,166,167,168,169,170,171,185,186,187,188,189,190,191,192 ,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,299,300,301,302,127 del foglio 244 - Catasto fabbricati 193/1,193/2 del foglio 244

1a)annotazione n. 446 del 08.05.1999 restrizione beni sulle particelle censite al Catasto terreni 169,202,65,185,189,60,126,125,198,197,127,33,34,35,192 ,201,203,186,187,200,64,196,170,61,166,167,168,199,58,171,190,59,195,194,63,62 del foglio 244

Catasto fabbricati 193/1 , 193/2 del foglio 244

1b)Annotazione n. 458 del 30.05.2000 restrizione beni sulla p.lla del catasto dei terreni 188 foglio 244

1c)Annotazione n. 461 del 03.03.2004 restrizione beni scrittura privata con sottoscrizione autenticata restrizione beni sulla p.lla 191 del foglio 244 Catasto dei terreni

1d)Iscrizione n. 149 del 26.01.2005 atto Giudiziario Tribunale di Roma ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo - viene ipotecata la particella censita al Catasto terreni n. 191 sub 5 del foglio 244 (la 191/5 non è nel pignoramento e non è oggetto di stima)

n.b. l'iscrizione del 27.02.1997 è stata cancellata

2)Iscrizione del 19.03.1997 Pubblico Ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
.Annotazione n. 795 del 27.07.1999 cancellazione totale

3)Iscrizione del 24.10.2000 – iscrizione n. 2446 del 25.11.2000 nota annotata.
Vengono ipotecate le particelle censite al
Catasto terreni n. 33,58,59,60,61,64,65,127,166,167,168,169,170,171,185,186,187,188,189 ,190,195,196,197,198,199,200,201,202,203,299,300,301,302,356,358,361,193 del foglio 244
Catasto fabbricati n.193/2,193/4,193/5 del foglio 244

4)Iscrizione del 25.11.2000

Annotazione n. 1729 del 16.07.2010 restrizione dei beni – si procede alla parziale radiazione e restrizione della formalità ipotecaria mediante liberazione dalle suddette formalità dei seguenti beni : particelle censite al catasto terreni n. 33,64,65,127,169,170,196,198,421(ex 61 parte) 425(ex 91 parte) 200,201,202,203,299,300,301,302,428(ex 356 parte) del foglio 244
RIFERITA ALL'ISCRIZIONE DI CUI AL PUNTO 3

Ipoteca di Lire 1.000.000.000 iscritta in data
24.10.2000(vedi punto 3)

Nota rettificata in data 25.11.2000 reg.psrt. 2446

5)Iscrizione del 30.07.2005sono ipotecate le particelle censite al



Catasto terreni n. 58,59,60,420,166,167,168,171,185,186,187,188,189,190,195, 426,427,429,358,361,191,422 del foglio 244

Catasto fabbricati n. 191/4,422/2,422/4,422/5, 422/6 del foglio 244

6)Iscrizione del 06.03.2008 **ipoteca** legale

Annotazione n. 2601 del 11.10.2010

cancellazione totale

7)Annotazione del 11.10.2010– Restrizione beni- cancellata vedi voce 6 - particelle censite

Catasto terreni n. 361,191/4,423,422/5,422/6,422/2,422/4,58,59,60,166,167,168,170,171, 185,186,187,188,189,190,195,200,358,420,426,427,429 del foglio 244

Catasto fabbricati n. 191/5 del foglio 244(la 191/5 non è nel pignoramento e non è oggetto di stima)

8)Iscrizione del 13.05.2015Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO - Ipoteca

Giudiziale derivante da

Decreto Ingiuntivo sulle particelle censite al

Catasto terreni n. 58,59,60,166,167,171,185,186,187,188,189,190,195,358,420,426, 427,429,361,168,191,422 del foglio 244

Catasto fabbricati n. 191/4,422/2,422/4,422/5,422/6, 422/7 del foglio 244

9)Trascrizione del 10.06.2015 Pubblico Ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO - Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di

Pignoramento Immobili Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario – sono pignorate le Particelle censite al

Catasto terreni n. 58,59,60,166,167,171,185,186,187,188,189,190,195,358,420,426, 427,429,361,168,191,422 del foglio 244

Catasto fabbricati al n.191/4,422/2,422/4,422/5,422/6,422/7, del foglio 244

Per quanto riguarda i **fabbricati** :

1)Iscrizione del 30.07.2005sono ipotecate le particelle censite al

Catasto Terreni n. 58,59,60,420,166,167,168,171,185,186,187,188,189,190,195,426, 427,429,358,361,191,422 del foglio 244

Catasto fabbricati n. 191/4,422/2,422/4,422/5,422/6 del foglio 244

2)Iscrizione del 06.03.2008 - Annotazione n. 2601 del 11.10.2010
cancellazione totale

3)Annotazione del 11.10.2010– Restrizione beni-cancellata vedi voce 2 - particelle censite al

Catasto terreni n. 361,423,,58,59,60,166,167,168,170,171, 185,186,187,188,189,190,195,200,358,420,426,427,429 del foglio 244

Catasto fabbricati n. 191/5, 191/4, 422/5, 422/6, 422/2, 422/4 del foglio 244(la 191/5 non è nel pignoramento e non è oggetto di stima)



4)Iscrizione del 13.05.2015 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI

VITERBO Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sulle particelle censite al Catasto terreni n. 58,59,60,166,167,171,185,186,187,188,189,190,195,358,420,426, 427,429,361,168,191,422 del foglio 244
Catasto fabbricati n. 191/4,422/2,422/4,422/5,422/6,422/7 del foglio 244

5)Trascrizione del 10.06.2015 Pubblico Ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO-Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di
Pignoramento Immobili Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario – sono pignorate le Particelle censite al
Catasto terreni n. 58,59,60,166,167,171,185,186,187,188,189,190,195,358,420,426, 427,429,361,168,191,422 del foglio 244
Catasto fabbricati 191/4,422/2,422/4,422/5,422/6,422/7 del foglio 244

Richiesta G.E. n. 5

“acquisisca, ovenon depositati, lemappe censuarie cheegliritengaindispensabili per la corretta identificazione delbene dicertificatididestinazioneurbanistica(soloperiterreni)dicui all'articolo30delD.P.R.6giugno 2001,n.380,dandoprova,incasodimancatorilasciodidettadocumentazione dapartedell'Amministrazionecompetente,dellarelativarichiesta”

Ho acquisito le mappe della zona ed ho dovuto richiedere di nuovo il CDU in quanto quello che mi aveva lasciato in Tribunale il CTU dimissionario era scaduto .

Richiesta G.E. n. 6

“consultiiregistridellostatociviledelcomune dinascitae/odiresidenzadell'esecutato(e/oilregistrodelle imprese,nelcasoincui l'esecutato siaunimprenditore)acquisisca, ovenon depositati,l'atto d i m a t r i m o n i o c o n annotazionimarginalioveruncertificatodistatolibero dell'esecutatoe/ounavisuracamerale(nelcasoin cui l'esecutatosiaunimprenditore)”

In data 10.01.2018 mi sono recato presso la Camera di Commercio di Viterbo ed ho fatto una visura camerale che allego alla presente in quanto quella depositata in tribunale dal dimissionario CTU era scaduta .

Richiesta G.E n. 7

“descrive,previonecessarioaccesso,l'immobilepignoratoindicandodettagliatamente:comune,località, via, numerocivico,scala,piano,,caratteristiche interneedesterne,superficie (calpestabile) inmq.,confimiedati catastaliattuali,eventualipertinenze, accessori



emillesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, comili, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita”

Vado a descrivere come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione gli immobili pignorati

In data 13 Dicembre 2017 ho fatto il secondo sopralluogo sul posto ed ho preso le misure dei fabbricati pignorati e controllato il loro reale stato di conservazione realizzando anche un ampio elaborato fotografico.

In data 10.01.2018 ho fatto il terzo sopralluogo dove ho preso le misure del piano terra dell'abitazione sul quale non mi era stato garantito l'accesso durante il secondo sopralluogo .

Ed in data 12.02.2018 ho fatto il quarto sopralluogo dove ho ricontrollato i fabbricati ed in particolare l'agriturismo .

Ex fienile realizzato abusivamente piano terra foglio 244 p.lla 422 sub 7 di metri quadrati calpestabili 234.44



Come si può notare sia esternamente che internamente l'immobile è in un buono stato di conservazione con pilastri in cemento armato e privo di pavimentazione o massetti, la copertura è in eternit. E' stato calcolato il costo di demolizione (si veda quesito 9)

Ex tettoie realizzate abusivamente demolite n. 2 - piano terra foglio 244 p.lla 422 sub 7 di metri quadrati calpestabili la prima di 30.59 e la seconda di 43.03. Confinano con la particella 422 per 2 lati, mentre un lato confina con una scalata esterna che porta agli altri immobili ed un lato con delle grotte interrate non accatastate.



Le due tettoie sono state demolite e non mi è dato conoscere con cosa siano state coperte, rimangono dei tubolari in acciaio che tenevano la copertura. E' stato calcolato il costo di demolizione (si veda quesito 9)

Tettoia realizzata abusivamente a cavallo tra la particella 422 e la particella 191, piano terra. La prima parte di tettoia quindi è sul foglio 244 p.lla 191 sub 4 (fabbricato n. 2 di cui alla planimetria catastale) di metri quadrati calpestabili 140.00 e la seconda parte di tettoia è sul foglio 244 particella 422 sub 5 (fabbricato n. 1) di metri quadrati calpestabili 252.60. Confina su un lato con il fabbricato n. 3 p.lla 422 sub 5 (facciata in aderenza) su un altro lato con una vasca di raccolta delle acque e sugli altri due lati con le particelle 191 e 422.





La tettoia sopra descritta a cavallo di due particelle è in un pessimo stato di conservazione , i pilastri sono in tubolari di acciaio di piccole dimensioni e la tettoia è una lamiera anche pericolante ed in alcuni punti assente , come nella parte finale dell'immobile.
Da ristrutturare . E' stato calcolato il costo di demolizione(si veda quesito 9)

Magazzino - rimessa realizzata abusivamente piano terra foglio 244 particella 422 sub 5 (fabbricato n. 2 di cui alla planimetria catastale) di metri quadrati calpestabili 168.15 con piccola struttura in legno(abusiva) tranquillamente rimovibile e non stabilmente infissa al suolo adibita a ricovero animali o attrezzature



Sia internamente che esternamente il fabbricato è in un pessimo stato di conservazione ed in una parte del manufatto il tetto è crollato .
Le pareti perimetrali sono in blocchetti di tufo ed il tetto è in eternit. E' stato calcolato il costo di demolizione(si veda quesito 9)

Foto tetto crollato





Da ristrutturare

Locale tecnico di un vascone realizzato abusivamente piano terra foglio 244 particella 422 sub 5 (fabbricato n. 5 di cui alla planimetria catastale) di metri quadrati calpestabili 62.83 adiacente alla particella 191 sub 4. In pratica il fabbricato è unico, ma ricadente in una linea di frazionamento che



divide le particelle 191 e 422 quindi una parte di immobile è sulla particella 191 sub 4 ed un'altra parte sulla particella 422 sub 5 .La vasca interrata è di metri quadrati utili 276.94
Confina su un lato con la tettoia p.lla 422 sub 5(fabbricato 1) e p.lla 191 sub 4 (fabbricato 2) , su un altro lato con il magazzino p.lla 422 sub 5 (fabbricato 3) e poi negli altri due lati confina con le corti.

Foto locale tecnico



Foto vasca



Il locale tecnico sia internamente che esternamente è in uno stato di conservazione buono , è realizzato con blocchetti di tufo a faccia vista e la copertura è in eternit ;
le vasche di raccolta di mq 276.94 sono in un pessimo stato di conservazione , le pareti perimetrali sono logore e da ristrutturare , così' come gli infissi di porte e finestre. E' stato calcolato il costo di demolizione(si veda quesito 9)



Magazzino realizzato abusivamente piano terra foglio 244 particella 422 sub 5 (fabbricato n. 3 di cui alla planimetria catastale) di metri quadrati calpestabili 89.10 confinante con la vasca facente parte del locale tecnico al fabbricato n. 5 sopra descritto , con il magazzino fabbricato n. 2 e con la corte alla particella 422 .



foto interna



Il magazzino è suddiviso in tre blocchi come da planimetria allegata , lo stato di conservazione non è buono , vanno installati gli infissi di porte e finestre e quelli esistenti vanno sostituiti , il tetto è in eternit , i locali alcuni sono con mattonati ed altri no , la muratura è in blocchetti di tufo . E' stato calcolato il costo di demolizione(si veda quesito 9)



Exstalla realizzata abusivamente attualmente utilizzata come rimessa piano terra foglio 244 particella 422 sub 5 (fabbricato n. 4 di cui alla planimetria catastale) di metri quadrati calpestabili 312.76 confinante con la corte della particella 422



Foto interna



La ex stalla attualmente utilizzata come rimessa di ogni genere , è realizzata in blocchetti di tufo e tetto con travi in legno sopra il quale poggia la copertura in eternit , sia il tetto che gli infissi delle porte e delle finestre sono in uno stato di conservazione mediocre , mentre è buono ma non ottimo lo stato della muratura perimetrale .Al suo interno la stalla è comprensiva di numerose porte che si presume consentivano agli animali di accedere a degli ambienti per il loro ricovero . Gli intonaci e le tinteggiature sono da rifare. Immobile da ristrutturare . E' stato calcolato il costo di demolizione(si veda quesito 9)



Tettoia realizzata abusivamente_ all'interno dei piccoli locali in muratura adibiti a magazzini piano terra foglio 244 particella 422 sub 5 (fabbricato n. 7 di cui alla planimetria catastale) di metri quadrati calpestabili 433.76 confinante con la corte della particella 422 , con la particella 191 e con altra proprietà.



L'immobile è realizzato con blocchetti di tufo , con sovrastante tetto con travi in legno ed eternit ; il tetto è sostenuto da un lato da una parete in blocchetti di tufo e dall'altro con pilastri in ferro.

Fanno parte della tettoia dei piccoli magazzini – rimesse in muratura .

Lo stato generale degli immobili è buono nonostante anche qui ci sia la copertura in eternit ed in questo caso poi la stessa è deteriorata , inoltre anche i pilastri in ferro e le travi in legno andrebbero quantomeno ristrutturate e controllate per verificarne la staticità .

La planimetria catastale è difforme da quanto rilevato sul posto in quanto:

- una parte di magazzino presente in planimetria non è esistente sul posto ;
- una parte di tettoia presente sul posto di circa 120.00 mq è stata realizzata abusivamente e infatti la stessa non è stata inserita in planimetria catastale.

L'immobile si sviluppa anche al piano primo infatti un magazzino è stato reso comunicante con il piano primo attraverso una scalata . E' stato calcolato il costo di demolizione(si veda quesito 9)



Ex stalla con all'interno delle piccole grotte scavate a magazzini - piano terra foglio 244 particella 422 sub 6 di metri quadrati calpestabili 447.09 confinante con la corte della particella 422 e con le camere a servizio agriturismo.



Foto con vista frontale della copertura , in alto le abitazioni

Lo stato conservativo di questo immobile è insufficiente a garantire ogni tipo di utilizzo nonostante le dimensioni , durante il sopralluogo ho potuto constatare l'eternit in buona parte venuto via , le murature perimetrali alcune crollate ed altre pericolanti , per non parlare delle aperture delle porte e delle finestre che in alcuni punti non sono piu' materialmente individuabili.

Questo immobile avrebbe dovuto essere oggetto di lavori di ristrutturazione che pero' non sono mai stati eseguiti ma iniziati in parte come si vede da alcune partenze dei ferri nel solaio .

Fabbricato da ristrutturare .Locali interrati – grotte interne al fabbricato non accatastati .



Locale tecnico realizzato abusivamente piano terra foglio 244 particella 422 sub 5 (fabbricato n. 10 di cui alla planimetria catastale) di metri quadrati calpestabili 15.66 confinante con una vasca di raccolta delle acque e con la corte della particella 422.



Il fabbricato di piccole dimensioni è un locale tecnico ed è in un buono stato di conservazione , con le murature portanti in blocchetti di tufo , l'unico problema proviene dalla presenza di amianto(eternit) sulla copertua .

Foto vasca adiacente al locale tecnico di mq 805.00 E' stato calcolato il costo di demolizione(si veda quesito 9)



Fabbricati realizzati abusivamente piano terra foglio 244 particella 422 sub 5 (fabbricato n. 11 di cui alla planimetria catastale) di metri quadrati complessivi 7.72 confinante con una stabbiera – concimaia e con la corte p.lla 422 , sono due immobili uno attualmente adibito a bagno (mq 2.32) e l'altro a magazzino (mq 5.40) e sono dei manufatti a servizio presumibilmente di una ex stalla e di una “stabbiera” .



Gli immobili sono in un buono stato , le murature perimetrali sono in blocchetti di tufo e la copertura è in eternit .Davanti sono presenti le concimaie – stabbie di mq 776.00 E' stato calcolato il costo di demolizione(si veda quesito 9)



Rimessa agricola realizzata abusivamente piano terra foglio 244 particella 422 sub 6 (fabbricato n. 6 di cui alla planimetria catastale) di metri quadrati calpestabili 110.01 confinante con un appartamento dell'agriturismo , con la ex stalla e con la corte della p.lla 422.



Foto interna



L'immobile è in uno stato mediocre , con lesioni nella muratura portante che è in blocchetti di tufo, senza la presenza di infissi , gli intonaci sono da rifare così come le tinteggiature , la copertura è in eternit . Fabbricato da ristrutturare . E' stato calcolato il costo di demolizione(si veda quesito 9)



Appartamenti agriturismo n. 6 piano terra foglio 244 particella 422 sub 6 (fabbricato n. 6 di cui alla planimetria catastale) di metri quadrati calpestabili 253.40 confinante con la corte della p.lla 422 e con un magazzino e la ex stalla .Presenza di terrazzo in legno nella zona caffetteria realizzato abusivamente ma facilmente rimovibile.Immobili autonomamente riscaldati .

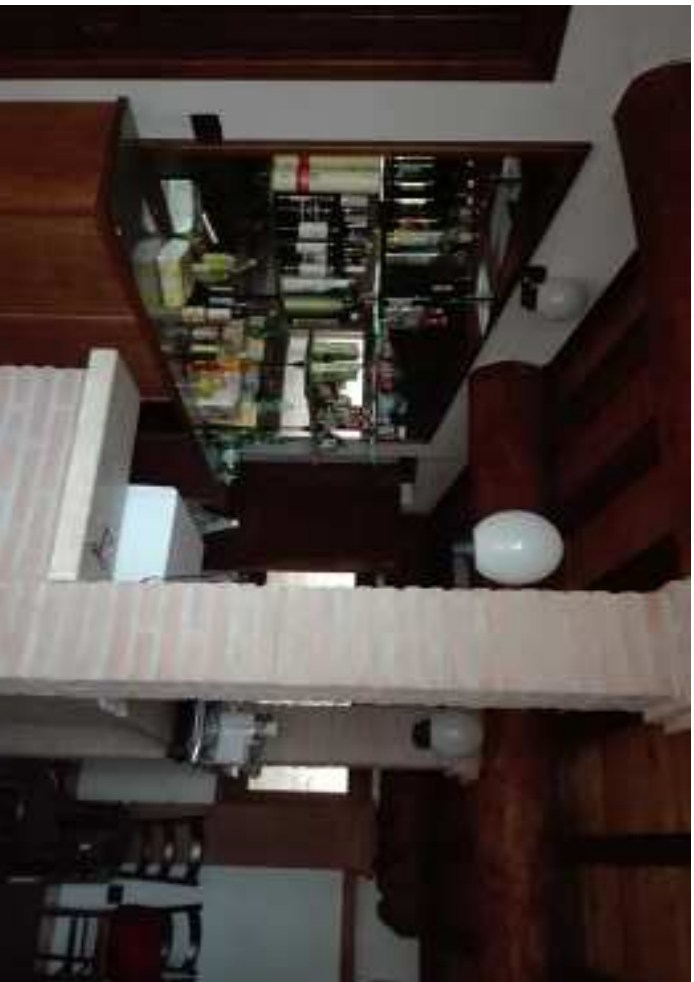
Cucina appartamento



Bagni con vasca idromassaggio



Zona Caffetteria – recepcion



Bagno appartamento



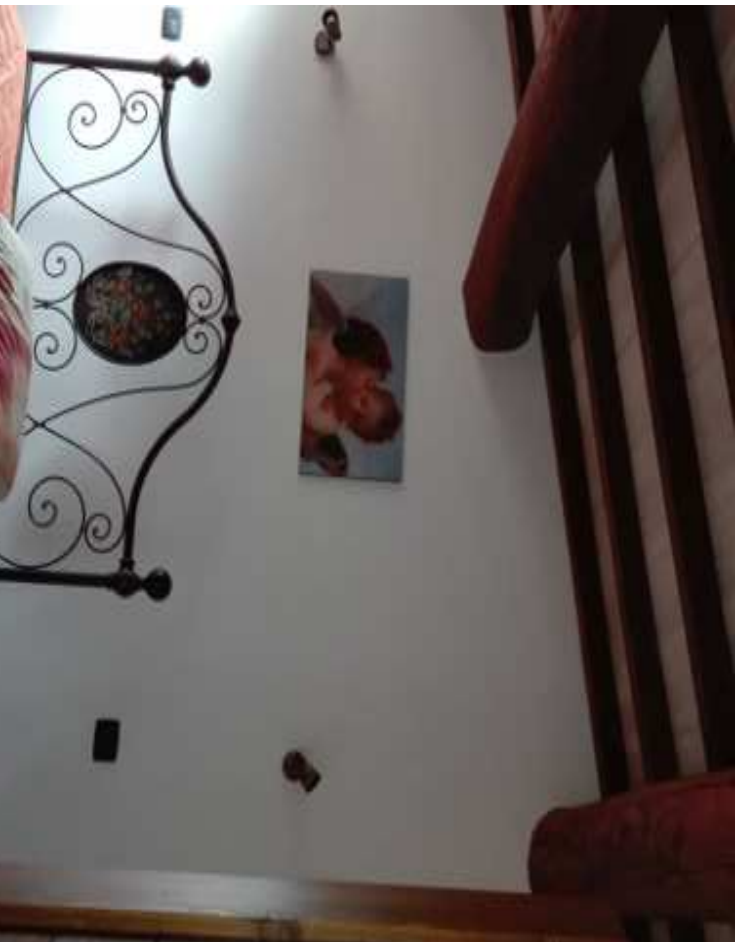


Ingresso appartamento





Camera



Entrata appartamenti





Esterno appartamenti zona in basso



Esterno appartamenti – zona reception caffetteria .Terrazzo in legno realizzato abusivamente , con sottostante rimessa , facilmente rimovibile e non riportato nelle planimetrie catastali.Non sanabile .



Esterno appartamenti – zona reception caffetteria .Terrazzo in legno realizzato abusivamente vista laterale



La struttura in generale è in uno stato di conservazione che puo' definirsi normale, i materiali utilizzati nella ristrutturazione sono buoni , al suo interno è suddiviso in n. 6 mini appartamenti di dimensioni non superiori a 50 mq e si divide su due livelli ed in basso troviamo la zona caffetteria accettazione , gli appartamenti sono per quanto riguarda il solaio e la copertura , tutti con travi in legno a faccia vista e pannelle , il tetto andrebbe ristrutturato o quantomeno controllato in quanto in alcuni punti sono presenti piccole infiltrazioni , i pavimenti sono in cotto e gli imbotti delle porte in peperino, vi è la presenza di chiavi elettroniche per l'entrata e per l'uscita .



Gli appartamenti sono perfettamente inseriti nel contesto che li circonda , gli ambienti sono gradevoli e con ogni confort .

Ottima la zona della caffetteria reception sia internamente che esternamente.

Il terrazzo inserito nel progetto (che poi è stato dichiarato che non veniva piu' realizzato) è stato realizzato abusivamente in legno , è una struttura non stabilmente infissa al suolo quindi facilmente rimovibile,non sanabile; lo stesso non è stato inserito nella planimetria catastale.

Immobile da ristrutturare .

Abitazione piano terra, da ristrutturare

foglio 244 particella 422 sub 2 (fabbricato n. 16) ; metri quadrati calpestabili 79.83 confinante con la corte della p.lla 422



Foto interne – piano terra

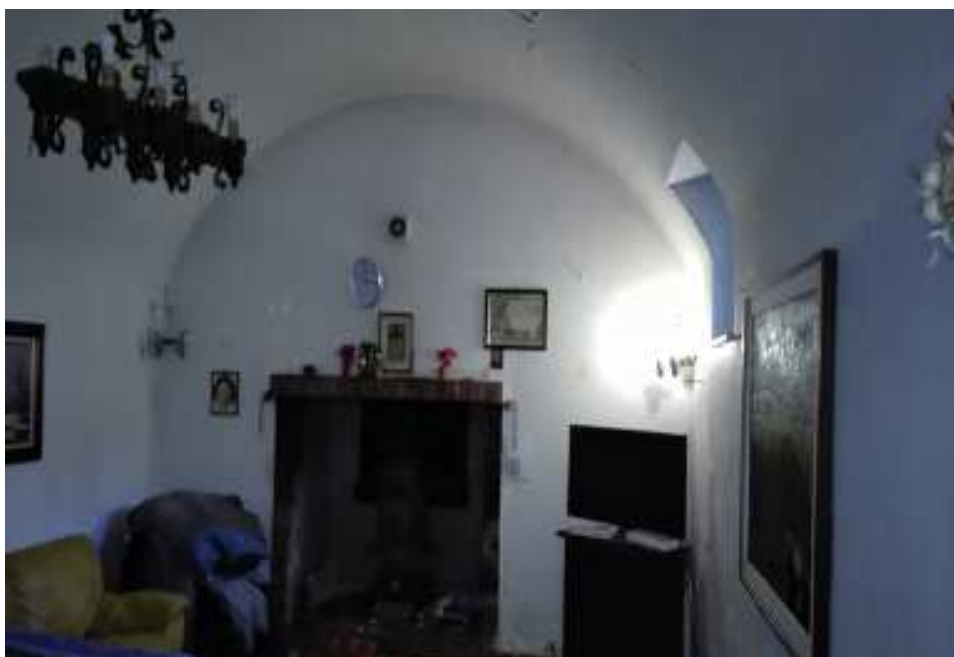


Foto interne – piano terra





L'abitazione al piano terra è in uno stato di conservazione che si può definire normale , vanno rifatte le tinteggiature e sostituiti i mattonati , vi è inoltre l'assenza dell'impianto di riscaldamento , gli infissi sono da cambiare .

Esternamente l'immobile è privo di tinteggiature , le murature sono in pietra , il solaio che divide il piano terra dal piano primo qui sotto riportato è a volta .

Abitazione piano primo, da ristrutturare, non comunicante dall'interno con il piano terra ma solo da una scalata esterna

foglio 244 particella 422 sub 2 (fabbricato n. 16 di cui alla planimetria catastale) ; di metri quadrati calpestabili 84.86 confinante con la corte della p.lla 422



Foto interna



Foto tettoia Piano Terra (si vede dall'alto la copertura con fogli di lamiera)



L'abitazione posta al piano primo è in un mediocre stato di conservazione con infiltrazioni di acque meteoriche nel tetto che hanno danneggiato alcune parti di intonaco e di tinteggiatura, gli infissi sono da sostituire , cosi' come le travi in legno del solaio di copertura .L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento

Esternamente l'immobile è privo di tinteggiature e vi è inoltre la presenza di una tettoia in stato di abbandono e deteriorata dal tempo e dagli agenti atmosferici .



Abitazioni n. 2 piano terra da ristrutturare con due accessi foglio 244 particella 422 sub 4 (fabbricato n. 9 di cui alla planimetria catastale) di metri quadrati calpestabili 62.43 confinante con la corte della p.lla 422 ed adiacente all'abitazione sopra descritta (fabb. n. 16)
Appartamenti di mq 35.87



Foto interne





L'abitazione n. 1 è in un buono stato di conservazione , gli ambienti sono piccoli ma gradevoli , prevale la tipologia del rustico con mattonati , mobili e solaio in legno che richiamano lo stile rurale ed antico del posto .Gli infissi andrebbero sostituiti , è assente il riscaldamento . Esternamente vi è un portico(abusivo) in legno di mq 30.14 circa che collega l'appartamento n. 1 sopra descritto , all'appartamento n. 2 che andro' sotto a descrivere

Appartamento di mq 26.56



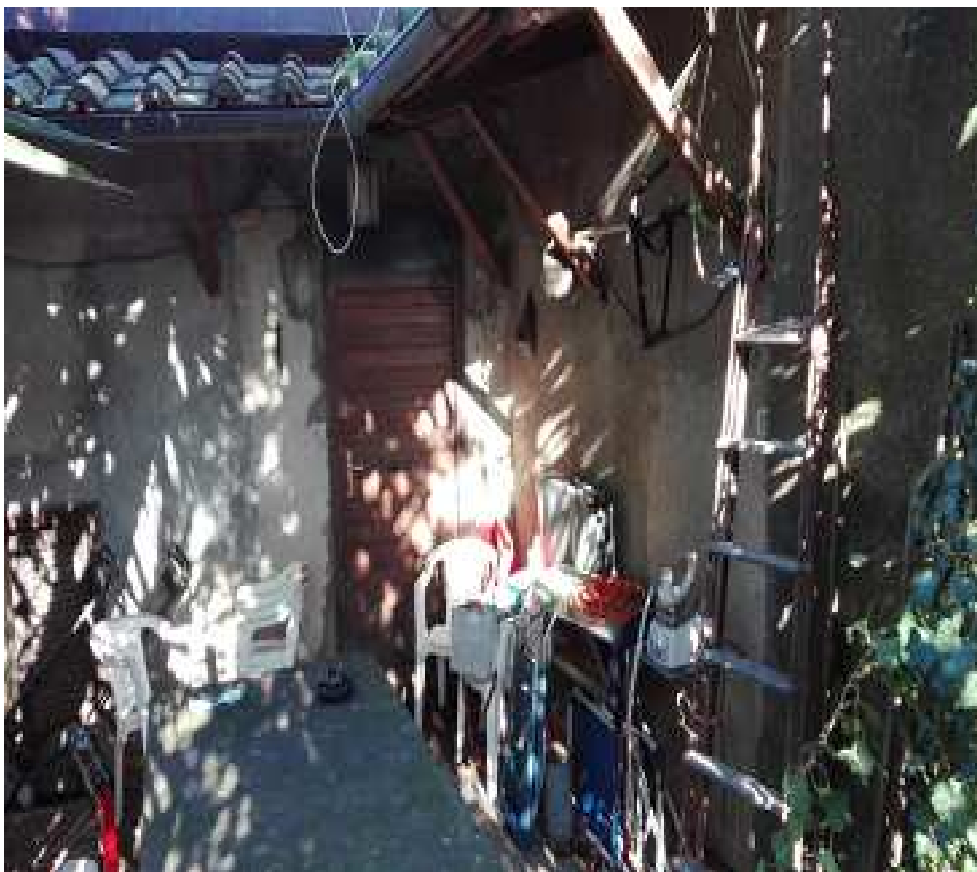
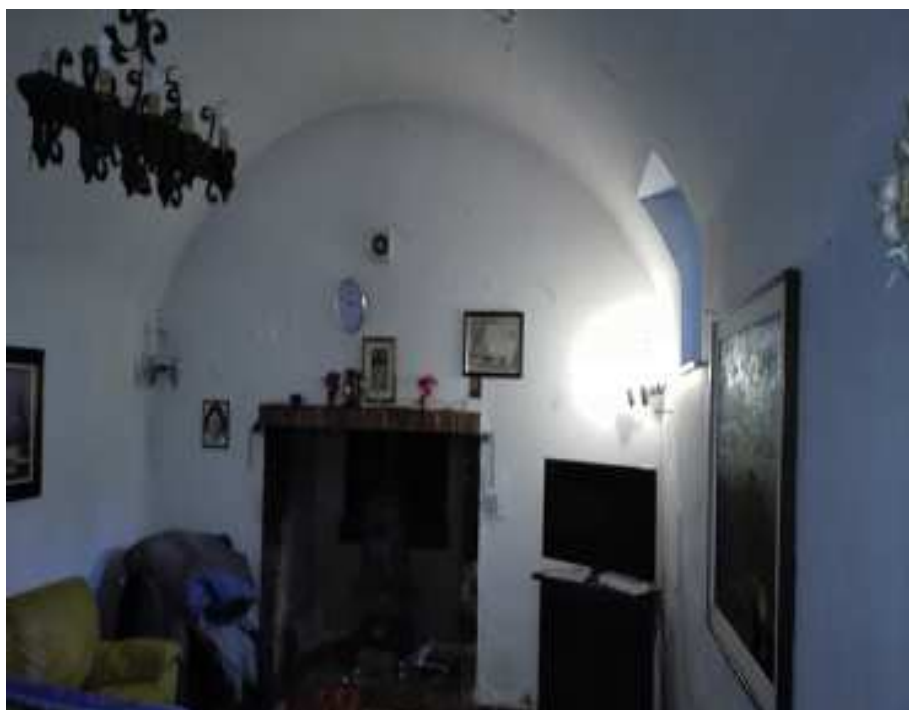


Foto interne



L'abitazione n. 2 è in un normale stato di conservazione , gli ambienti sono piccoli ma gradevoli , prevale la tipologia del rustico con mattonati , mobili e solaio a volta che richiamano lo stile rurale ed antico del posto .Gli infissi andrebbero sostituiti , è assente il riscaldamento , gli intonaci interni in alcuni punti andrebbero rifatti , mentre ogni ambiente va tinteggiato .



Esternamente vi è un portico in legno di mq 30.14 circa che collega l'appartamento descritto n. 2 ,all'appartamento n. 1 sopra descritto .

Non sembrano esserci segni di infiltrazioni dal tetto .

Le due abitazioni non sono comunicanti , ma catastalmente fanno parte di unico subalterno ed inserite in un'unica scheda catastale (244 particella 422 sub 4 fabbricato n. 9)

Terreni foglio 244 particelle 58 – 59 – 60 – 166 – 167 – 171 – 185 – 186 – 187 – 188 – 189 – 190 – 195 – 358 – 420 – 426 – 427 – 429 – 361 – 168 – 191- 422





Terreni in buona parte destinati a seminativo ed in altre particelle sono incolti improduttivi .
Vi è la presenza di serre nella parte a sud est dell'azienda che occupano solo una piccola parte di terreno .



Foto serre insistenti sulle p.lle **426-171-195-429** realizzate abusivamente , infisse al suolo senza la presenza di cordoli in c.a. per questo non necessitano di accatastamento . E' stato calcolato il costo di demolizione.(Si veda quesito 9)

Silos in muratura.

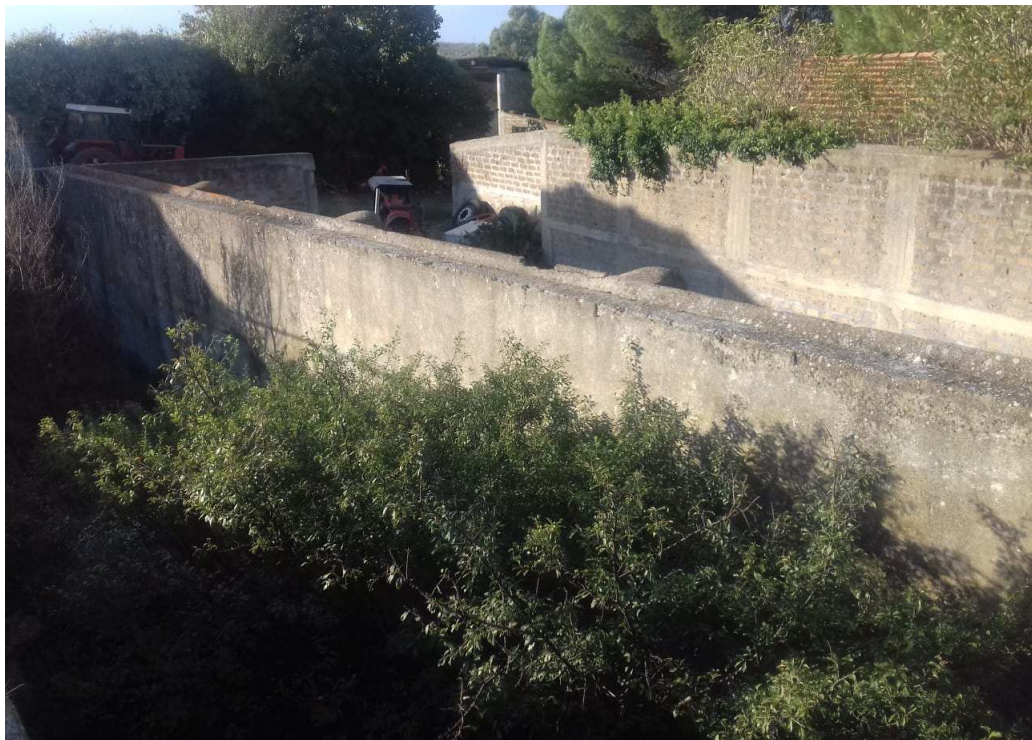




Foto silos in muratura foglio 244 particella 422 sub 5 ,realizzate abusivamente . E' stato calcolato il costo di demolizione.(Si veda quesito 9)

Richiesta G.E. 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 rilevanza di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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 quest'ultimo caso, la storia catastale del compendio pignorato”

Ho accertato la conformità dei beni (indirizzo numero civico piano , interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento ed ho riscontrato quanto segue :

Nelle visure catastali specie nelle abitazioni non viene indicato il numero civico 6 così' come riportato negli atti notarili , nella particella 191 subalterno 4 in visura i piani sono T-1 mentre nella planimetria catastale ci sono 2 immobili al piano terra ma ho provveduto alla correzione in catasto tramite variazione catastale (docfa)



Mentre nella particella 422 subalterno 5 al fabbricato n. 7 è presente anche il piano primo , non corrispondente a quanto descritto in visura dove c'è scritto piano terra ma ho provveduto alla correzione in catasto tramite variazione catastale (docfa)

I dati indicati nel pignoramento identificano l'immobile , non sono erronei e corrispondono a quelli attuali .

Richiesta G.E. 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 quest'ultimo e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debbano invadere, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà del debitore o sottoposta a esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonome le funzionalisfatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (o di pagnatura o altro) all'uopo”

Vi è la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Mentre tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi vi sono delle piccole differenze che durante i sopralluoghi ho visionato e che vado ad elencare :

Particella 191 sub 4 il fabbricato n. 2 è conforme mentre nel fabbricato n. 1 manca una porta, che ho poi inserito con variazione catastale.

Immobile realizzato abusivamente

Particella 422 sub 2 Pianta Piano terra e primo sono conformi (abitazione)

Particella 422 sub 4 è conforme ma esternamente è stato realizzato un portico in legno abusivo .

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 1 (di cui alla planimetria catastale) è conforme .

Immobile realizzato abusivamente

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 2 (di cui alla planimetria catastale) è conforme anche se c'è un piccolo ampliamento riguardante una struttura in legno non stabilmente infissa al suolo e quindi rimovibile utilizzata per ricovero animali o attrezzi, una parte del tetto del fabbricato è crollato.

Immobile realizzato abusivamente

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 3 (di cui alla planimetria catastale) **in planimetria** manca una porta ed una finestra che ho poi inserito con variazione catastale – sagoma conforme.

Immobile realizzato abusivamente

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 4 (di cui alla planimetria catastale) in planimetria manca una finestra che ho poi inserito con variazione catastale – sagoma conforme.

Immobile realizzato abusivamente

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 5 (di cui alla planimetria catastale) in planimetria manca una porta che ho poi inserito con variazione catastale – sagoma conforme.

Immobile realizzato abusivamente

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 7 (di cui alla planimetria catastale) in planimetria manca una finestra che ho poi inserito con variazione catastale – è raffigurata una stanza che non è esistente sul posto che ho tolto con variazione catastale , e poi vi è un'ampliamento del capannone di circa 120 mq realizzato abusivamente e comunque non presente sulle planimetrie catastali .

Immobile realizzato abusivamente



Particella 422 sub 5 fabbricato n. 10(di cui alla planimetria catastale) in planimetria manca una finestra nel magazzino adiacente al vascone che ho inserito con variazione catastale – sagoma conforme. Immobile realizzato abusivamente

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 11(di cui alla planimetria catastale) conforme. Immobile realizzato abusivamente

Particella 422 sub 6 fabbricato n. 8(di cui alla planimetria catastale) conforme , anche se buona parte della parete ad est dove sono le porte e le finestre è crollata .

Particella 422 sub 6 fabbricato n. 6(di cui alla planimetria catastale) in planimetria manca una finestra nel locale ripostiglio che ho poi inserito con variazione catastale . Immobile realizzato abusivamente

Particella 422 sub 6 fabbricato n. 6(di cui alla planimetria catastale) appartamento dell'agriturismo n. 3 non conforme in quanto in planimetria manca una finestra che ho poi inserito con variazione catastale , sottolineo come nella zona della caffetteria appena si esce il proprietario ha realizzato un terrazzo in legno abusivo

Particella 422 sub 7 è presente un ex fienile che è conforme , poi ci sono 2 tettoie che sono attualmente sul posto prive di copertura e sono rimasti soltanto i pilastri in ferro .Immobile realizzato abusivamente

Particella 422 sub 5 sono presenti davanti alla tettoia (fabbricato n.7) dei silos , realizzati abusivamente

I manufatti non invadono aree aliene condominiali o comunque non pignorate

Gli abusi edilizi riscontrati non sono sanabili e vado ad elencare i costi per la loro demolizione :

Particella 191 sub 4 il fabbricato n. 2 € 4718.35

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 1 € 8513.25

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 2 € 5035.26

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 3 € 3111.12

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 4 € 11404.79

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 5 € 1457.93

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 7 € 20804.71

Particella 422 sub 6 fabbricato n. 6 € 3245.68

Particella 422 sub 7 € 18651.95

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 10 € 467.21

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 11 € 230.32

Particella 422 sub 4 esternamente è stato realizzato un portico in legno abusivo .



Costo di demolizione e trasporto a discarica autorizzata € 2000.00

Particella 422 sub 6 fabbricato **n. 6** (di cui alla planimetria catastale) **agriturismo** - nella zona della caffetteria appena si esce il proprietario ha realizzato un terrazzo in legno abusivo
Costo di demolizione e trasporto a discarica autorizzata € 2000.00

Terreni p.lle 426-171-195-429 – demolizione serre € 6000.00

Particella 422 sub 5 silos in muratura costo di demolizione e trasporto a discarica autorizzata € 27000.00

Il totale delle demolizioni ammonta ad € 114'640.57

Il costo di demolizione dei fabbricati sopra descritti è dato dal prodotto tra i metri cubi esistenti ed € 11.05 (art. A03.01.001.a Prezzario Regionale Lazio)

Accatastamento grotte – locali interrati € 5000.00

Richiesta G.E. n. 10

“segnali sel'identificativocatastaleeventualmente includa("infra")
anche porzionialiene,comuniocomunque nonpignorate(daspecificarsialtresigraficamente),
procedendoaifrazionamentidelcasooppure,oveciòrisulti catastalmente impossibile,evidenziando
leragioniditaleimpossibilità; segnali, perconverso, segliimmobili
contigui(adesempiolocaliadiacenti)risultinoeventualmentefusisulpiano fisicoconquellopignorato,pur
conservandoautonomiidentificativicatastali”

Durante i sopralluoghi effettuati sul posto e con dei confronti con l'estratto di mappa dichiaro che all'interno della zona dove vi sono le particelle pignorate non ci sono porzioni aliene , comuni o comunque non pignorate. Non vi sono immobili contigui fusi con quelli pignorati .

Richiesta G.E. n. 11

“precisi anche,nelcaso incui l'immobilestaggito derivi da un'unica emaggiore consistenza originaria,
poi variamentefrazionata e/ocedutaaterzi.setalecessioneriguardi porzioni diversedaquella
poipervenutaal debitoreevincolataconilpignoramento”

La particella 426 attuale di metri quadrati 1120.00 deriva dal frazionamento della particella originaria 199 di 1ha 1100 mq .

La particella 429 attuale di metri quadrati 580.00 deriva dal frazionamento della particella 356 di 2ha e 3412 mq

La particella 427 attuale di metri quadrati 5060.00 deriva dal frazionamento della particella 356 di 2ha e 3412 mq

La particella 361 attuale di metri quadrati 0981 deriva dal frazionamento delle particelle 63 e 194



Le particelle n. 426 – 427 – 429 – 422 derivano da un frazionamento del 11.02.2005 quindi queste tre particelle derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria poi frazionata ed alcune particelle sono state vendute e comunque risulta tutto regolare tra le particelle frazionate e quelle intestate al debitore e vincolate con il pignoramento .

Richiesta G.E. n. 12

“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catastop 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 necessarie titoli abilitativi“

Come richiesto dal G.E- ho eseguito alcune variazioni catastali per correggere alcuni errori in planimetria o per una migliore rappresentazione grafica delle stesse .

In particolare ho variato i seguenti immobili :

Foglio 244 particella 191 sub 4 fabbricato n. 2

Foglio 244 particella 422 sub 5 fabbricati n. 3-4-5-7-10

Foglio 244 particella 422 sub 6 fabbricati 6-6

Per quanto riguarda l'eventuale censimento in banca dati delle grotti-locali interrati faccio notare come gli stessi non sono fabbricati rurali e come non siano stati fotoidentificati e comunque non segnalati al debitore da parte dell'Agenzia delle Entrate per l'inserimento in mappa , quindi l'acquirente , come descritto alla voce n. 9 , è informato che il costo da sostenere per un eventuale accatastamento si aggira intorno ai 5000.00 euro

Richiesta G.E. n. 13

“indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale”

Siamo in zona agricola , l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è abitazione di tipo rurale (già presente alla data del 01.09.1967) e agrituristica .

Naturalmente l'acquirente per poter svolgere l'attività agrituristica dovrà possedere i requisiti previsti come ad esempio essere imprenditore agricolo , possedere iscrizione alla Camera di Commercio ect ect

E' presente il rilascio dell'agibilità per gli immobili alla particella 422 sub 6 fabbricato n. 6 (agriturismo) e fabbricato n. 8 (stalla – rimessa)

Gli altri immobili presenti nell'azienda sono stati realizzati abusivamente in quanto in Comune non si è trovata nessuna concessione , quindi i Notai nei vari atti che si sono succeduti hanno dichiarato (presumo su dichiarazioni di parte) che gli immobili sono tutti stati realizzati in data anteriore al 01.09.1967 ; così' ho preso presso l'IGM le foto aeree su un volo fatto in zona in data 25.03.1968 dove si nota chiaramente che sono presenti soltanto l'agriturismo, la stalla e le abitazioni.



Richiesta G.E. 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”

Gli immobili non sono stati tutti realizzati in data anteriore al 01.09.1967 come già detto al quesito 13 ad eccezione della stalla (**422 sub 6** fabbricato **n. 8**), delle abitazioni (**422 sub 2-4**) e dell'agriturismo (**422 sub 6** fabbricato **n. 6**) .

Presso il Comune di Viterbo ho trovato una Dia del 2005 ed un'altra Dia del 2006 relative alla ristrutturazione del fabbricato censito alla particella 422 sub 6 (agriturismo) con relativo rilascio di agibilità del 28.08.2006

Le opere realizzate sono conformi a quanto descritto nella Dia .

Ci sono alcune costruzioni realizzate abusivamente dove non è presente dagli atti visti dal sottoscritto in Comune richiesta di condono o di sanatoria.

Vado ad elencare gli abusi riscontrati :

Particella 422 sub 4 abitazione dove è stato realizzato un portico in legno abusivo e non sanato

Particella 191 sub 4 il fabbricato n. 2 tettoia totalmente abusiva

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 1 tettoia totalmente abusiva

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 2 magazzino totalmente abusivo

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 3 magazzino totalmente abusivo

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 4 ex stalla totalmente abusiva

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 5 locale tecnico totalmente abusivo

Particella 422 sub 5 fabbricato n. 7 tettoia totalmente abusiva

Particella 422 sub 6 fabbricato n. 6 rimessa agricola totalmente abusiva

Particella 422 sub 7 tettoie in ferro totalmente abusive

Particella 422 sub 5 fabbricato 10 totalmente abusivo

Particella 422 sub 5 fabbricato 11 totalmente abusivo

Particella 422 sub 6 fabbricato n. 6 nella zona della caffetteria appena si esce è stato realizzato un terrazzo in legno abusivo non sanato .

Terreni p.lle 426-171-195-429 : serre realizzate abusivamente e comunque non è stata trovata in Comune nessuna autorizzazione-concessione alla loro realizzazione



Particella 422 sub 5 silos in muratura realizzati abusivamente

Richiesta G.E. n. 15

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

L'aggiudicatario non potrà ne condonare ne fare sanatoria di nessun abuso che ho riscontrato , così come da colloquio avuto con il Comune di Viterbo in data 16.01.2018 e dopo che gli ho illustrato gli abusi (anche con la visione di documentazione fotografica) mi comunica che in base alle nuove normative non è più possibile sanare o condonare abusi edilizi verificatisi in zona agricola .

Richiesta G.E. n. 16

“verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione data lipesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato siadi proprietà ovvero derivata da alcuno dei suddetti titoli”



I beni pignorati non sono gravati da censo , livello o uso civico e non sono oggetto e non sono stati oggetto di affrancazione , il diritto sul bene è dato dalle compravendite avvenute negli anni , come da atti allegati alla presente .

Richiesta G.E. 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”

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione sia dei terreni che dei fabbricati si aggira intorno ai 30.000,00 - 35.000,00 € e non vi sono spese straordinarie deliberate così come non ci sono spese condominiali .

Ma viste le condizioni di alcuni immobili l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è pari a 0 .

Richiesta G.E. n. 18

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

Visti gli accessi all'azienda agricola , viste le dimensioni dei terreni circostanti e delle corti , vista l'articolazione e l'assetto dei fabbricati , visto il loro utilizzo escludo la possibilità di vendere i beni pignorati in lotti .

Richiesta G.E. n. 19

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

Gli immobili non sono pignorati pro quota .

Gli immobili quindi sia i terreni che i fabbricati sono indivisibili .

I terreni viste le dimensioni di circa 6 ettari se divisi perderebbero il raggiungimento del livello minimo di redditività e di minima unità colturale (art. 577 cpc e art. 846 cc) ed i fabbricati allo stesso tempo sono anch'essi indivisibili per via della loro articolazione come detto alla richiesta n. 18



Richiesta G.E. n. 20

“accerti sel'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene e ne evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione apponibili 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”

In data 18/12/2017 mi sono recato presso lo sportello del protocollo dell'Agenzia delle Entrate per fare richiesta di quanto richiesto al punto 20 dal G.E. e chiedo di farmi pervenire risposta tramite Posta Elettronica Certificata.

Tramite quindi PEC mi arriva la segnalazione da parte dell'Agenzia delle Entrate la quale mi fornisce copia di contratto di affitto di fondo rustico stipulato nel 2012, quindi in data anteriore alla trascrizione del

Sul contratto vi è scritto che si concedono in affitto sia i terreni che i fabbricati, anche abitativi
CON ANNOTAZIONE N. 500 DEL 02.05.2014 VIENE INDICATA IN UN'ISPEZIONE IPOTECARIA FATTA PRESSO LA CONSERVATORIA LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

Richiesta G.E. n. 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 precisi 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 o verosimilmente per costituire seconda casa”

Il bene è occupato dal debitore – Legale Rappresentante il quale ha portato la residenza. Comunque da un'indagine che ho fatto sulla zona ho calcolato il valore locativo degli immobili ossia quanto sarebbe l'affitto annuale dei terreni e mensile per quanto riguarda l'agriturismo, l'abitazione ed i capannoni – tettoie agricole.

Terreni seminativi : € 300.00 ad ettaro all'anno

Terreni incolti : € 150.00 ad ettaro all'anno

Utilizzo di capannoni e tettoie per attività agricole e ricovero attrezzi : € 500.00 all'anno

(sono esclusi i capannoni e le tettoie fatiscenti o non affittabili per il cattivo stato di conservazione o per le ridotte dimensioni)

Agriturismo € 1000.00 al mese

Abitazione € 300.00 al mese



Richiesta G.E. n. 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 apponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non apponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre apponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse un'azienda propria)”

L'immobile è occupato dal debitore e coniuge. Sui registri dello stato civile non esiste sentenza di separazione. Il Legale Rappresentante risulta coniugato ed entrambi sono residenti in loco.

Richiesta G.E. 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 apponibili 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 sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale.

Non ci sono diritti demaniali o usi civici.

E' presente il vincolo paesistico e vincolo relativo alla presenza del fosso, nonché il rispetto stradale.

Il terreno e gli immobili ricadono in parte all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera b del D.Lgs 42/2004 (art. 142 comma 1 lettere c, g ed m del D.Lgs 42/04)

Sono aree di interesse archeologico (facenti parte del vincolo paesistico) ai sensi dell'art. 142 lettera m del D.Lgs 42/2004 i fabbricati ed i terreni di seguito riportati

-Abitazione foglio 244 particella 422 sub 2 (fabbricato n. 16 di cui alla planimetria catastale)

-Abitazioni n. 2 con due accessi foglio 244 particella 422 sub 4 (fabbricato n. 9 di cui alla planimetria catastale); vincolata in parte

-Tettoia foglio 244 particella 422 sub 5 (fabbricato n. 7 di cui alla planimetria catastale)

-Silos foglio 244 particella 422 sub 5

-Tettoia foglio 244 p.lla 191 sub 4 (fabbricato n. 2 di cui alla planimetria catastale) e foglio 244 particella 422 sub 5 (fabbricato n. 1)



-Locale tecnico di un vascone foglio 244 particella 422 sub 5 (fabbricato n. 5 di cui alla planimetria catastale) e foglio 244 particella 191 sub 4

-Magazzino - rimessa foglio 244 particella 422 sub 5 (fabbricato n. 2 di cui alla planimetria catastale);vincolata in parte

-Corte esterna foglio 244 particella 422;vincolata in parte

-Terreno foglio 244 particella 422 ; vincolato in parte

Simili immobili non sono soggetti a diritto di prelazione da parte della soprintendenza archeologica in quanto sono beni paesaggistici e non beni culturali (guardare anche il CDU), inoltre gli stessi beni immobili non sono stati trascritti in conservatoria come beni archeologici e non sono stati mai citati negli atti precedenti .Naturalmente l'acquirente se vorrà eseguire degli ampliamenti o scavi o altro dovrà ottenere il nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica .

E' assente il vincolo idrogeologico .

Vengono indicate infine nella zona le destinazioni del PTPR : Paesaggio Agrario di Valore e Paesaggio degli Insediamenti Urbani .

Richiesta G.E. n. 24

“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 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 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”

Vado a calcolare il valore degli immobili

Fabbricati di tipologia a – tettoie in elementi tubolari in acciaio

p.lla 191 sub 4 (fabb.2) e p.lla 422 sub 5 (fabb. 1) mq utili 392.60 mq lordi 397.71

Fabbricati di tipologia b – immobili in muratura prive di pavimento e copertura in eternit

p.lla 422 sub 5 (fabb. 2) mq utili 168.15 mq lordi mq 181.75

p.lla 422 sub 5 (fabb. 7) mq utili 433.76 mq lordi mq 455.33

p.lla 422 sub 5 (fabb 10) mq utili 15.66 mq lordi mq 20.25

p.lla 422 sub 5 (fabb. 11) mq utili 7.72 mq lordi 11.60

p.lla 422 sub 6 (fabb. 6) mq utili 110.01mq lordi 122.47

p.lla 422 sub 6 (fabb. 8) mq utili 447.10 mq lordi 474.64(preesistente alla data del 01.09.1967)



Fabbricati di tipologia c – immobili con pavimento e copertura in eternit

p.lla 422 sub 5 (fabb. 3) – mq utili 89.10 mq lordi 100.63

p.lla 422 sub 5 (fabb. 4) – mq utili 312.76 mq lordi 349.20

p.lla 422 sub 5 e p.lla 191 sub 4 (fabb.5) mq utili 62.83 mq lordi 72.43

p.lla 422 sub 5 (fabb.7) mq utili 93.77 mq lordi 98.10

Fabbricati di tipologia d – strutture ad uso residenziale (preesistenti alla data del 01.09.1967)

p.lla 422 sub 4 (fabb. 9) mq utili 62.43mq lordi 89.75

p.lla 422 sub 2 (fabb. 16) Piano terra mq utili 79.83 piano primo mq utili 84.86 ; mq lordi 115.90
piano primo mq utili 84.86 mq lordi 115.90

Fabbricati tipologia e – spazi delimitati non coperti (vasca raccolta acqua , ex concimaia ,silos ect..)

p.lla 422 sub 5 (fabb. 10) vasca mq lordi 805.00

p.lla 422 sub 5 (fabb. 11) concimaia mq lordi 272.00 ; silos mq lordi 504.00

p.lla 422 sub 5 (fabb. 5) vasca mq utili 276.94 mq lordi 309.00

Fabbricati tipologia f – strutture ristrutturate ad uso agrituristico con elevato grado di rifiniture (preesistenti alla data del 01.09.1967) e ristrutturate con DIA N. 637/05 E N. 145/06 e relativo certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Viterbo in data 28.08.2006(preesistenti alla data del 01.09.1967)

p.lla 422 sub 6 (fabb. 6) - mq utili 296.60 mq lordi 465.78

Fabbricati tipologia g – tettoie in elementi di acciaio

p.lla 422 sub 7 ex fienile mq utili 234.44 mq lordi 240.24

tettoie attualmente prive di copertura mq utili 73.62 mq lordi mq 75.62

Sono presenti inoltre altri modesti fabbricati e manufatti di **tipologia h** consistenti in :

un annesso ad uso ricovero animali da cortile delle dimensioni di mt 3.00 x 2.50 situato vicino alla vasca di raccolta acque p.lla 422 sub 5 fabb. 10

n.3 grotti davanti all'immobile p.lla 422 sub 6 fabb. 8

n. 1 grotta posta al piano seminterrato p.lla 422 sub 5 fabb. 2



n. 4 locali interrati sotto l'immobile p.lla 422 sub 5 fabb. 3

Silos a trincea davanti alla tettoia p.lla 422 sub 5 fabb. 7 di mq 110 circa

Esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima

La determinazione del valore di mercato a cancello chiuso dell'azienda agricola redatta nel 2010 Agronomo incaricato ed allegata all'atto del Notaio del 04.05.2010 divideva i fabbricati in 7 tipologie , dalla lettera A alla lettera G come sopra descritto .

In base ai sopralluoghi da me effettuati ed in base alla lettura della perizia dell'agronomo faccio notare che dal 2010 ad oggi sono passati 8 anni circa e lo stato di conservazione degli immobili è peggiorato e che quindi i valori dati al metro quadrato ai fabbricati (anche calcolando la svalutazione che ha subito il settore edilizio immobiliare) sono un po' diminuiti , ad esempio l'abitazione è diminuita in quanto da ristrutturare così' come l'agriturismo .

Concludo dicendo che gli adeguamenti da eseguire sui fabbricati sono rappresentati soprattutto dalla eventuale rimozione dell'eternit su molteplici coperture dei corpi edilizi , a livello statico invece i fabbricati stanno tutti in condizioni "normali" a parte il fabbricato alla particella 422 sub 6 fabb. n. 8 e particella 422 sub 6 fabb.n.6 dove le murature perimetrali in alcuni punti sono crollate (fabb. n. 8) o lesionate (fabb. n. 6)

Valori di riduzione

tipologia a 120 €/mq

tipologia b 200.00 €/mq

tipologia c 220.00 €/mq

tipologia d 900.00 €/mq

tipologia e 50.00 €/mq

tipologia f 1600.00 €/mq

tipologia g 170.00 €/mq

tipologia h a corpo

Per quanto riguarda i terreni la valutazione si è basata su un indagine di mercato svolta presso alcune agenzie immobiliare e sulla conoscenza personale dei valori unitari dei terreni della zona .
Va sottolineato come l'area è inserita nei programmi del Comune di Viterbo inerenti lo sviluppo turistico e termale soprattutto nei confronti delle opere di urbanizzazione primaria , per la valutazione sono stati anche considerati terreni con analoghe caratteristiche quindi :



Seminativo ha 6.6994 x €/ha 15.000,00 = € 100.491,00

Tare e incolti ha 002563,00 x €/ha 2000.00 = € 512,60

Corti dei fabbricati ha 1.5870,60 x €/ha 1000.00 = € 15.870,600

Tipologia a mq 392.60 x €/mq 120.00 = € 47.112,00

Tipologia b mq 1182.40 x €/mq 200.00 = € 236.480,00

Tipologia c mq 558.46 x €/mq 220.00 = € 122.861,20

Tipologia d mq 227.12 x €/mq 900.00 = € 204.408,00

Tipologia e mq 1857.94 x €/mq 50.00 = € 92.897,00

Tipologia f mq 296.60 x €/mq 1600.00 = € 474.560,00

Tipologia g mq 308.06 x €/mq 170.00 = € 52.370,20

Tipologia h a corpo = € 20'000.00

TOTALE VALORE DEI TERRENI : € 116'874.20

TOTALE VALORE DEI FABBRICATI : € 1.250.688,40

TOTALE DEI TERRENI E DEI FABBRICATI = € 1'367'562,60

Descrizione degli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica nonché dello stato d'uso e manutenzione , lo stato di possesso , i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo , nonché le eventuali spese condominiali insolute .

Per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica è stato realizzato abusivamente un terrazzo in legno a servizio della caffetteria dell'agriturismo , comunque facilmente rimovibile ma non condonabile o sanabile , mentre è stato realizzato abusivamente una parte di capannone alla particella 422 sub 5 (fabbr. 7) delle dimensioni di mq 120.03 circa utilizzato come ricovero macchine ed attrezzi agricoli in buono stato di manutenzione , non sanabile-condonabile.



Nelle due abitazioni al piano terra particella 422 sub 4 (fabb 9) è stato realizzato abusivamente una tettoia in legno di metri quadrati 30.14 non condonabile e non sanabile
 Per quanto riguarda lo stato di possesso i beni risultano intestati alla società
 Non ci sono inoltre vincoli o oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo se non presenza del sopradescritto contratto di locazione che però è stato risolto .
 Non si tratta di condominio per cui non ci sono spese condominiali insolute .
 Il proprietario mi dichiara durante il sopralluogo del 10.01.2018 che non esistono contratti di locazione e sia i terreni che i fabbricati vengono usati dal Legale Rappresentante ad uso privato.
 Mi comunica altresì che per quanto riguarda la vasca p.lla 422 sub 5 (fabb. 10) il proprietario della particella 423 può attingere all'acqua presente nella stessa attraverso l'utilizzo di pompe e ne attinge da più di un anno , che però nell'atto del 04.05.2010 dove è stata costituita la società non vi è nessun cenno , così come non vi è nessuna traccia dopo una ricerca effettuata all'Agenzia delle Entrate.
 Il proprietario mi dichiara inoltre che sulla particella 422 e 191 vi è un diritto di passaggio che porta alla particella 423 , 424 ed altre di proprietà di terzi che però nell'atto del 04.05.2010 non viene indicato esplicitamente ma viene detto :usi e servitu' , attive e passive ivi compresa la servitu' inamovibile di elettrodotto costituita con atto a rogito Notaio del 21.02.1974 di formalità gravante sul terreno distinto al foglio 244 particelle 427,361 e parte della 422 .
 Il diritto di passaggio può essere calcolato in € 1500.00
 Mentre la servitu' inamovibile di elettrodotto è valutata in € 1000.00
 Quindi viene citato l'elettrodotto ma non strade o vasche di prelievo di acqua .
 Sempre nell'atto del 04.05.2010 viene indicata una concessione di derivazione di acqua dalle sorgenti Legaccia e Sambuco di cui alla determina della Provincia di Viterbo Assessorato Ambiente Ecologia Settore tutela acque n. 38/722/G del 19/10/2006 .Tale concessione è scaduta

Richiesta G.E. 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 delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile, se apponibili alla procedura esecutiva, i soliti contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento”

Il metodo di stima che ho utilizzato è stato quello a vista e finalizzato all'ottenimento del più probabile valore di mercato del complesso aziendale .
 Ho consultato per la stima dei beni alcune Agenzie Immobiliari .

Richiesta G.E. n. 26



“indichi qualisianoasuogiudizio leprospettivediutilecollocamento delbenesulmercato, inconsiderazione dell'ubicazione,dellecaratteristicheedellaconsistenzadell'immobile”

Come richiesto dal G.E. devo indicare le prospettive di collocamento del bene sul mercato considerata l'ubicazione , le caratteristiche e la consistenza dell'immobile .

Per quanto riguarda l'ubicazione , la zona è ottima , dista circa mezzo chilometro dalla superstrada che collega Viterbo a Vetralla e dista da Viterbo Sud di circa 5-6 chilometri e da Vetralla di circa 10-15 Chilometri , la panoramicità , l'esposizione sono discrete , così come per quanto riguarda la consistenza degli immobili che sono tutti di grandi dimensioni (capannoni ed abitazione) a parte le camere dell'agriturismo che sono dei mini appartamenti di circa 40 mq all'uno ma molto apprezzabili internamente ed esternamente .

Le caratteristiche degli immobili sono la presenza nelle strutture portanti di blocchetti di tufo e tetto in legno nell'agriturismo e nell'abitazione e copertura in eternit nei capannoni e nelle tettoie .

In alcuni capannoni – tettoie sono presenti tubolari in acciaio e pilastri in ferro .

Il collocamento del bene sul mercato a mio giudizio è buono per quanto riguarda i terreni , l'abitazione(da ristrutturare) e l'agriturismo , ma si puo' altresì dire che si abbassano le prospettive di collocamento per quanto riguarda i capannoni per via dell'eternit da smaltire e per alcune strutture portanti quali le murature perimetrali perché sono da ristrutturare .

Richiesta G.E. n. 27

“segnali,incasodicontrattodilocazione, l'eventuale inadeguatezzadelcanoneexart.2923,comma3c.c.e,in siffattai ipotesi,tenga conto diquestacircostanzadeterminando ilvaloredell'immobilecomesefosselibero da qualsiasivincololocativo”

In data 08.05.2012 è stato stipulato un contratto di locazione tra

, ma risoluto nel 2014

Nel contratto di locazione sono stati inseriti tutti i terreni ed i fabbricati di proprietà della società ed in particolare :

Foglio 244 catasto terreni particelle

58-59-60-166-167-168-171-185-186-187-188-189-190-195-358-361-420-426-427-429-191-422 e

catasto fabbricati particelle 191 sub 4 – 422 sub 2 sub 4 sub 5 sub 6 sub 7 .

Quindi oltre ai terreni sono stati concessi in affitto anche l'abitazione , l'agriturismo i capannoni le tettoie ed ogni tipo di bene immobile presente .

Nella stima di cui al punto 24 ho già determinato il valore di ogni immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo .

CONCLUSIONE

I costi di demolizione degli abusi elencati al punto 9 compreso il trasporto a discarica del materiale di risulta si aggira intorno agli € 114'640.57 circa .



La particella 191 non comprende il fabbricato censito al sub 5 in quanto è oggetto di condono edilizio e comunque non è presente nel pignoramento e non è oggetto di stima , chiunque acquisisca gli immobili sarà proprietario della particella 191 per quanto riguarda il terreno ed il subalterno 4 .

Oltre agli abusi esistono anche :

- 1)Una servitu' di passaggio ;
- 2)L'elettrodotto ;
- 3)Attingimento alla vasca di raccolta delle acque a favore del proprietario della particella 423

Lo svantaggio per la servitu' di passaggio è di € 1500.00

Lo svantaggio per la presenza di elettrodotto è stato considerato in € 1000.00

Lo svantaggio, in quanto il proprietario della particella 423 puo' attingere alla vasca di raccolta delle acque di proprietà del debitore è calcolato in € 2000.00

L'eventuale aggiudicatario dovrà rispettare le prescrizioni previste negli atti d'obbligo del 2006 e del 2007

I costi per l'eventuale accatastamento delle grotti e dei locali interrati si aggira intorno ai € 5000.00

I costi per l'eventuale rimozione dell'eternit sui fabbricati sono di : mq circa 2150.02 x €/mq 25.00
= € 53750,50

Le grotti ed i locali interrati hanno un valore di € 8000.00

Quindi dal totale della somma tra i terreni ed i fabbricati andrà tolta la spesa per la rimozione dell'eternit , per la demolizione delle opere abusive , per lo svantaggio della servitu' di passaggio e per la presenza di un atto unilaterale d'obbligo edilizio (già considerato nella valutazione) quindi :

**Totale dei terreni e dei fabbricati=€ 1'367'562,60 - 114'640.57 - € 53.750,50 - € 1.500,00 –
€ 2000.00 - € 1000.00 - € 5000.00 = € 1'189'671,53**

Ischia di Castro ,li 28.08.2019

IL CTU



Per autentica e sottoscrizione
Firmato da: BONOMINI GIUSEPPE in data
19/09/2019 ore 12:04 Luogo: ISCHIA DI CASTRO

