

**AREA PROGETTO** Studio

*di*

**Arch. Ugo PACIFCI**

---

Via Cantorriivo n. 23

01021 Acquapendente (VT)

Tel 0763 -733711

---

## **TRIBUNALE DI VITERBO**

### **CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA ESECUTIVA n. 159/2020 - Rev. 1/2020**

**Promossa da :**

**A carico di :** [REDACTED]

**Data : 05/11/2021**

**IL CONSULENTE  
TECNICO D'UFFICIO**

---

Arch. Ugo Pacifici

## TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 159/2020 Rev. 1/2020

- *contro* [REDACTED]
- Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonino Geraci
- Custode Giudiziario: Avv. Feliciani Fiorella
- Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Ugo Pacifici

### RELAZIONE DEL C.T.U.

#### **GENERALITA'**

Il sottoscritto **Dott. Arch. Ugo Pacifici**, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Viterbo al n. 244, libero professionista iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Viterbo, a seguito della nomina per la consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe, viene con la presente a relazionare come di seguito.

L'esecuzione immobiliare è stata promossa da :

- residente nel Comune di [REDACTED], rappresentata e difeso, dall'Avv. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio in Viterbo
- *Creditore Pignorante* -

Nella procedura intrapresa contro:

- [REDACTED], con sede nel [REDACTED] ( [REDACTED] ) [REDACTED], codice fiscale e Part. [REDACTED]; in liquidazione.

*-Debitore Esecutato -*

#### **PREMESSA**

In data 23/07/2020 veniva notificato al liquidatore della [REDACTED], [REDACTED], **Atto di Pignoramento Immobiliare** tramite Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo, sui beni immobili di seguito descritti (con tutte le adiacenze, pertinenze, accessori, frutti), di cui la Società debitrice è piena proprietaria.

Beni pignorati, testualmente dall'Atto di Pignoramento:

*Appezzamenti di terreno con soprastante fabbricato destinato a magazzino censiti al Catasto Terreni del Comune di Orte (VT), come di seguito rappresentati:*

- 1) Proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Orte (VT), Vocabolo Cacciarino snc, piano terra, distinto al Catasto fabbricati al foglio 12, particella 159, sub 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 61,97;
- 2) Proprietà 1/1 terreno agricolo sito nel Comune di Orte (VT), distinto al Catasto al foglio 12 particella 116, seminativo, classe 3, are 51 centiare 65, reddito agrario 12,00 euro, reddito domenicale 22,67 euro.
- 3) Proprietà 1/1 terreno agricolo sito nel Comune di Orte (VT), distinto al Catasto al foglio 12 particella 119, seminativo, classe 3, centiare 90, reddito agrario 0,21, reddito domenicale 0,40 euro.
- 4) Proprietà 1/1 terreno agricolo sito nel Comune di Orte (VT), distinto al Catasto al foglio 12 particella 120, seminativo, classe 3, are 56, centiare 28, reddito agrario 13,08 euro, reddito domenica 24,71 euro.
- 5) Proprietà 1/1 terreno agricolo sito nel Comune di Orte (VT), distinto al Catasto al foglio 12 particella 138, seminativo arboreo, classe 4, are 42 centiare 40, reddito agrario 9,85 euro, reddito domenicale 16,42 euro.
- 6) Proprietà 1/1 terreno agricolo sito nel Comune di Orte (VT), distinto al Catasto al foglio 12 particella 139, seminativo arboreo, classe 4, are 27 centiare 60, reddito agrario 6,41 reddito domenicale 10,69 euro.
- 7) Proprietà 1/1 terreno agricolo sito nel Comune di Orte (VT), distinto al Catasto al foglio 12 particella 144, uliveto, classe 3, are 70 centiare 1, reddito agrario 5,42 euro, reddito domenicale 9,04.
- 8) Proprietà 1/1 terreno agricolo sito nel Comune di Orte (VT), distinto al Catasto al foglio 12 particella 145, uliveto, classe 3, are 97 centiare 9, reddito agrario 7,52 euro, reddito domenicale 12,54 euro.
- 9) Proprietà 1/1 terreno agricolo sito nel Comune di Orte (VT), distinto al Catasto al foglio 12 particella 146, uliveto, classe 3, are 90 centiare 19, reddito agrario 6,99 euro, reddito domenicale 11,64 euro.
- 10) Proprietà 1/1 terreno agricolo sito nel Comune di Orte (VT), distinto al Catasto al foglio 12 particella 147, uliveto, classe 3, are 91 centiare 98, reddito agrario 7,13 euro, reddito domenicale 11,88.

#### **INCARICO-QUESITI**

Il Giudice dell'Esecuzione, alla convocazione del 25/02/2021 ha nominato il sottoscritto Architetto Ugo Pacifici, che si è dichiarato disposto ad assumere l'incarico ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c., prestando il giuramento di rito.

All'uopo è stata fornita in via informatizzata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la quale, dopo attenta analisi viene ritenuta completa ed esaustiva.

L'incarico conferito prevedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
- 2) **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità Immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.
- 4) **Predisponga** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **Consulti** i registri dello stato civile di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); acquisisca ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).
- 7) **Descriva** previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente** : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria,

- riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentendo la sua univoca identificazione; **b)** se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
- 9) **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite ottenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo.
- 10) **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso, oppure ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.
- 11) **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.
- 12) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difficoltà o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in

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

- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) Ove il bene non sia occupato da debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia ubicato dal debitore, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca una seconda casa.
- 22) Ove sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione

- del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).
- 23) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici storici e alberghieri di alienabilità o indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazioni o riscatto.
- 24) **Determini il valore degli immobili;** nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero; 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **Indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **Segnali in caso di contratto di locazione** l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine dei giorni 90 di giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
- 29) **Invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia

del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al proprio elaborato**;

- 30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione del quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito elencati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno del cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **Intervenga in ogni caso, all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**
- 32) **Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato**, (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi ( quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **Alleghi** alla **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **Provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.
- 35) **Alleghi** alla relazione:
  - a) la planimetria del bene
  - b) la visura catastale attuale
  - c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
  - d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dell'occupante visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
  - e) Visura ipotecaria aggiornata

- f) copia atto di provenienza
- g) quadro sinottico triplice copia
- h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In ottemperanza al suggerimento del G.E. viene di seguito data risposta ai quesiti seguendo la stessa successione sopra riportata.

Per quanto al quesito 1):- Dall'esame della documentazione in atti, costituita dagli estratti del Catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni, relative all'immobile pignorato, è emerso che la stessa è da ritenere completa.

Per quanto al quesito 2):- Le visure catastali estratte dall'Ufficio del Catasto, aggiornate al 06/11/2020, attestano la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, per i quali esiste perfetta corrispondenza. (all. n. 1).

Tuttavia, si ritiene importante precisare che la particella 145 è di fatto occupata anche da un immobile urbano, un magazzino di 40 mq, non ancora regolarizzato al Catasto e identificato dallo stesso Ente con il n. di particella 159, anche questa presente nell'atto di pignoramento con la dizione di "categoria C2".

In buona sostanza, si suppone che, per il magazzino non sia stata mai presentata la relativa pratica di accatastamento dopo la realizzazione dello stesso.

Tale irregolarità è perdurata anche dopo che il Catasto abbia riconosciuto nei controlli (presumibilmente aerei) la presenza del fabbricato sul terreno, accatastandolo d'ufficio e assegnandogli il numero di particella 159.

Per questo ragionevole motivo il fabbricato non è riportato nella mappa catastale (all. n. 2) e non dispone della relativa planimetria, ma è soltanto identificato in visura, cioè solo in forma descrittiva.

Come meglio specificato nel quesito 14) il fabbricato ubicato al foglio 12 particella 159, non dispone nemmeno dei titoli edilizi, quindi è stato costruito in violazione alla normativa urbanistico-edilizia.

Per quanto al quesito 3):- Dalla consultazione degli atti iscritti e trascritti dai Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo, (all. n. 14) in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, è emerso che i terreni oggetto della procedura, precisamente quelli indicati al foglio 12, particelle 159, 116;119;120;138;139,144;145,146,147, particelle generate dal

frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio il 29/06/2004, registrazione n. 82337.1/2004, allo stato attuale, appartengono in piena proprietà (1000/1000) alla Società:

[REDACTED]

Tali beni sono stati acquisiti dalla Società esecutata il 30/11/2004, giusto atto di divisione Notaio Kechler Ferrari Cesare, rep. 38618, racc. 15968 trascritto in atti dal 14/12/2004, (all. n. 4) con il quale la stessa Società veniva in possesso dei terreni sopraindicati.

In precedenza, precisamente nell'anno 1995, [REDACTED] aveva acquisito l'immobile pignorato insieme ad altre persone: fisiche e giuridiche, con quote di proprietà diverse fra loro. Di seguito vengono elencati proprietari con le rispettive quote di proprietà:

- [REDACTED] proprietario per 174/1000;
- [REDACTED] proprietario per 174/1000;
- [REDACTED] proprietaria per 348/1000;
- [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per 304/1000.

Questi soggetti sono divenuti proprietari dei beni eseguiti dopo l'aggiudicazione in un'asta pubblica del Tribunale di Viterbo nell'anno 1995 come attesta la copia del Decreto di trasferimento del Giudice datato 24/06/1995, voltura in atti dal 07/05/1997, repertorio n. 1055, allegato alla presente (all. n. 5).

In sostanza, con questo Decreto i soggetti sono venuti in possesso dei terreni eseguiti unitamente ad altri terreni ed ad altri beni, successivamente divisi e ripartiti fra loro con il citato atto del Notaio Kechler Ferrari Cesare, che ha di fatto sancito la consistenza attuale del compendio pignorato appartenente alla società [REDACTED], oggi esecutata.

Per quanto al quesito 4):- Di seguito si relaziona circa le note di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli presenti in atti riferiti ai terreni elencati e descritti al paragrafo "Premesse". Per cui risulta:

- Atto di pignoramento immobiliare del 22/07/2020 n. rep. 777 a favore di [REDACTED] come sopra rappresentato, in qualità di Creditore Pignorante.

- Per quanto al quesito 5):- Si rimette nel fascicolo "Allegati" la mappa catastale (all. n. 2) dei terreni esegutati e il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Orte emesso in data 27/04/2021 prot. n. 26/21. (all. n. 6).

Per quanto al quesito 6):- Si rimette la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo, riguardante la Società eseguitata [REDACTED] datata 20/05/2021 (all. n. 7).

Per quanto al quesito 7):- A seguito dell'accesso operato ai beni pignorati congiuntamente al Custode Giudiziario: Avvocato Feliciani Fiorella in data 26/03/2021, condotti dal liquidatore della [REDACTED]  
[REDACTED], si è constatato che gli stessi sono costituiti da un appezzamento di terreno sito in una zona a chiara vocazione agricola, un vasta area coltivata a seminativo, uliveto, e bosco denominata Cacciarino, nel Comune di Orte (VT), proprio adiacente alla strada Provinciale di Orte, distante circa cinque chilometri dal paese.

Il terreno in esame si sviluppa con una forma planimetrica approssimata di rettangolo allungato, comprendente nove particelle catastali unite insieme in un unico appezzamento ed un'altra particella separata, ma prossima all'appezzamento principale. Questo confina con la Strada Provinciale su un lato, una strada privata dal fondo sterrato che costeggia l'appezzamento in questione per circa 150 ml e negli altri lati confina con terreni della stessa natura agricola.  
(Vedere mappa catastale all. n. 2)

Si è rilevata la presenza di vegetazione spontanea, soprattutto presente nell'oliveto; dovuta ad una manifesta incuria manutentiva, facilmente rimovibile.

Dalle visure catastali è stata ricavata la superficie complessiva pari a **5 ettari, 28 are e 10 centiare (52810 mq)**; inoltre dalle visure catastali risulta presente il fabbricato citato al quesito 3) destinato a magazzino di 40 mq, (Foglio 12, particella 159) che nello stato attuale è fisicamente scomparso perché inglobato

totalmente in una sorta di "baraccamento" rilevato nell'appezzamento. (Documentazione fotografica all. n. 8).

Circa 3,5 ettari (34927 mq), sono coltivati ad uliveto con circa 120 piante, che si sviluppano nel versante est fino al confine con la Strada Provinciale. La restante superficie di circa 17 are (17883 mq) è coltivata a seminativo e bosco.

La giacitura risulta in leggero declivio nel tratto che va dalla strada provinciale verso il versante ovest, precisamente nella porzione di terreno occupata dalle piante di olivo; altresì la porzione di terreno coltivata a seminativo, attualmente incolta, degrada con una pendenza più accentuata rispetto al tratto coltivato ad oliveto. In buona sostanza, come si può vedere dalle foto n.ri 11-12 allegate, il terreno eseguito è caratterizzato da una giacitura tutt'altro che pianeggiante, un declivio posto in zona collinare dotato di un ottimo soleggiamento.

Nella particella catastale n. 145, che è posta approssimativamente nella parte centrale dell'appezzamento (all. n. 9), proprio in corrispondenza del cancello d'ingresso a ridosso della strada sterrata, sono presenti una serie di manufatti di precaria e disordinata fattura realizzati con tecniche costruttive improprie e inadeguate.

Una successione di fabbricati posticci e tettoie, uniti insieme da una molteplice composizione di materiali, in parte di muratura, in parte in legno ed in parte di lamiera, coperti da pannellature in lamiera metallica di vario genere. (all. n. 10)

Intorno a questo agglomerato baraccato principale, che occupa una superficie coperta di circa 150 mq, utilizzato come accessorio alla conduzione del fondo, con destinazioni diversificate fra: stalla, rimessa, magazzino e tettoie, intorno a questo appunto, insistono una serie di manufatti minori, sempre dello stesso tenore di precarietà e disordine costruttivo, quali: tettoie in legno e lamiera, recinzioni metalliche (gallinai) ed altri manufatti di dubbia destinazione, contraddistinti da pannellature ondulate di fibrocemento, apparentemente assimilabili a "eternit". (all. n. 8).

Come appare dalle foto, la maggior parte dei corpi volumetrici del blocco principale sono vincolati ad una fondazione in cemento armato.

Come più specificatamente descritto al quesito 14) questi manufatti risultano totalmente abusivi in quanto privi di qualsiasi titolo edilizio.

Per quanto al quesito 8): - I dati indicati nel pignoramento, consistono in una elencazione di particelle catastali che identificano un appezzamento di terreno ritenuto conforme allo stato attuale, come rilevato dal sottoscritto nel sopralluogo e come descritto al punto 7). Per quanto riguarda il magazzino di 40 mq, anche questo elencato nei beni elencati nel pignoramento, al momento è presente in situ, anche se probabilmente inglobato all'interno dei baraccamenti sopradescritti.

Si ritiene rilevante precisare che tale immobile è caratterizzato dall'anomalia catastale già rappresentata al quesito 3).

Per quanto al quesito 9):- Dalla verifica fra i dati del titolo di provenienza e le informazioni deducibili dalla planimetria catastale, nonché fra questa e lo stato attuale dei luoghi, si attesta una completa corrispondenza, in quanto i confini sono per la maggior parte materializzati sul terreno tramite strade, recinzioni naturali e artificiali. Per tali circostanze non si sono notate difformità o debordamenti dei confini.

Per quanto al quesito 10):- Considerato la natura dei beni pignorati l'identificativo catastale non include nessun "infra", inoltre non si ritiene necessario apportare nessun frazionamento.

Per quanto al quesito 11):- I beni pignorati derivano da una unica e maggiore consistenza originaria come riportato nell'atto di provenienza (all. 4-5), nel quale viene sancita la cessione, tramite la "divisione" di altri immobili fra più soggetti,- come dettagliato al quesito 3) – Tali immobili risultano esattamente corrispondere a quelli pervenuti alla [REDACTED], società debitrice nella presente procedura.

Per quanto al quesito 12):- Allo stato attuale si ritiene di non dover apportare nessuna variazione catastale o nuovo accatastamento, in quanto il magazzino

riconosciuto nella visura catastale e i manufatti annessi, non sono dotati di titolo abilitativo. Pertanto, secondo le disposizioni del quesito, tali carenze precludono alla procedura di accatastamento.

Per quanto al quesito 13):- La destinazione urbanistica dei terreni eseguitati prevista dai Piani urbanistici vigenti nel Comune di Orte, secondo il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica (all. n. 6) rilasciato dallo stesso Comune in data 27/04/2021 prot. n. 26/2021, prevede, per quanto riguarda la variante al Piano Regolatore Generale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 271 del 05/09/2013, (stralcio N.T.A. all. n. 12) che le particelle catastali elencate nel paragrafo “Premesse” e rappresentate nella mappa catastale allegata (all. n. 2), sono tutte contenute in un comprensorio agricolo in zona “E1”, ed alcune particelle (116/119/138/147) anche parzialmente in zona “E2”; quindi si tratta di “Aree agricole con vocazione agricola predominante”.

Tutte soggette alla Legge Regionale Lazio 38/99, che regola le norme sul governo del territorio, nella fattispecie delle zone agricole.

Le previsioni urbanistiche comunali non prevedono l’edificazione destinata alla civile abitazione, in quanto questa eventualità è consentita soltanto agli imprenditori agricoli a titolo principale e soltanto se indispensabile alla coltivazione del fondo, con una serie di vincoli e prescrizioni, legati alla dimensione del terreno ed al lotto minimo, nonché all’approvazione da parte del Comune di un piano di utilizzazione aziendale, tali da rendere molto complicata l’edificazione nell’area in questione.

Inoltre il C.D.U. enuncia anche l’inclusione dei terreni in un’area vincolata idrogeologicamente ed inserita nel P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico).

Nello specifico, dal confronto con il Piano Territoriale Paesistico Regionale nei terreni non risultano particolari vincoli e/o tutele relativi a tale Piano.

Per quanto riguarda i fabbricati già realizzati equiparati ad annessi agricoli; la Variante al P.R.G. prevede la possibilità di realizzare questa tipologia di edifici con un indice di 20 mq ogni 5000 mq di terreno, con copertura “a tetto”.

Per quanto al quesito n. **14**):- Il quesito richiede la conformità edilizio-urbanistica di eventuali costruzioni presenti sui terreni pignorati.

Come sopra descritto sono presenti una serie di manufatti di precaria costruzione, impropri e inadeguati al contesto paesaggistico ove sono ubicati.

Una successione di capanni e tettoie posticci più o meno stabili e sicuri, costruiti con una composizione differenziata di materiali: in parte di muratura, in parte in legno ed in parte di lamiera, coperti negli orizzontamenti di copertura con pannellature in lamiera metallica di vario genere.

Come appare dalle foto, alcuni dei corpi volumetrici del blocco principale sono vincolati ad una fondazione in cemento armato, a riprova di una certa stabilità fondale. Il magazzino di 40 mq, non essendo rappresentato in mappa, ma essendo citato soltanto in visura, non è dato sapere l'esatta ubicazione dello stesso all'interno della particella n. 145.

Secondo il certificato rilasciato dal Comune di Orte in data 19/05/2021 prot. n. 10036, (all. n.11), non esiste nessun titolo autorizzativo sul terreno in questione.

Da ciò è ragionevole evincere che la costruzione rilevata dal catasto e gli annessi manufatti edilizi descritti precedentemente siano stati realizzati in totale assenza di titoli autorizzativi e come tali da ritenere illegittimi.

Per quanto al quesito **15**):- In virtù di quanto affermato al quesito precedente, non risultano presentate istanze di condono edilizio e/o di sanatorie edilizie.

Per quanto al punto **16**):- I terreni pignorati non sono gravati da usi civici, secondo quanto espressamente riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Orte, per analogia non sono gravati nemmeno da censi o da livelli.

Per quanto al quesito **17**):- Per quanto di conoscenza nei beni esecutati non esistono spese di gestione deliberate, né procedimenti giudiziari in corso.

Per quanto al quesito **18**):- Non ritenendo conveniente frazionare il compendio pignorato si stabilisce un unico lotto di vendita costituito dall'appezzamento

agricolo di 52810 mq, con soprastante magazzino di 40 mq urbanisticamente illegittimo, da sanare alle condizioni di cui al quesito 24) - 25).

Per quanto al quesito **19**):- I terreni in questione non sono pignorati pro-quota, perché appartengono per nella totalità e per la piena proprietà alla società esecutata.

Per quanto al quesito **20**):- I terreni ed i manufatti edilizi oggetto di pignoramento al momento attuale risultano detenuti ed usati dal sig.

esidente ad socio ed ex Amministratore unico della società esecutata [REDACTED] senza alcun contratto e senza alcun titolo, tutto ciò è quanto dichiarato nel verbale di sopralluogo del 26/03/2021 dal liquidatore sig.

Per quanto al quesito **21**):- Il quesito richiede di indicare il valore locativo nel caso che il bene sia occupato dal debitore o anche da soggetti diversi, considerato l'attuale stato produttivo dei terreni e lo stato dei luoghi, si valuta in 2.500 € annui l'affitto del terreno agricolo e del relativo magazzino in esso ubicato.

Per quanto al quesito **22**):- Il quesito, collegato a quello precedente, richiede di acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale qualora questa sia occupata dal coniuge separato. Anche questo è un caso che non riguarda la presente procedura immobiliare in quanto trattasi di esclusivamente di appezzamenti di terreno con soprastanti manufatti a chiara destinazione rurale e non residenziale.

Per quanto al quesito **23**):- Come attestato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Orte, i terreni in questione sono vincolati dal vincolo idrogeologico.

Inoltre tale terreni ricadono all'interno del perimetro del P.A.I. "Zona di versante B – Pericolosità di versante bassa-.

Secondo l'appendice al C.D.U. specifica all'attestazione degli usi civici rilasciata dal Comune di Orte (all. n. 13), nei terreni esecutati non sussistono usi civici.

Per quanto ai quesiti **24-25**:- Il sistema di stima adottato è quello per comparazione di beni similari compravenduti recentemente, tenuto conto dell'attuale andamento di mercato dei terreni agricoli nella zona e delle valori di mercato presi a riferimento da Enti come: l'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo e l'Agenzia delle Entrate, nonché di recenti valutazioni riprese da Agenzie di Immobiliari, valuteremo l'appezzamento di terreno in 15.000 euro/ettaro (1,5 €/m<sup>2</sup>) per ottenere un totale di **79215** euro, considerando i 5 ettari, 28 are e 10 centiare di superficie agricola totale.

Per quanto riguarda i manufatti abusivi, questi potrebbero essere sanabili, soltanto e limitatamente ai 40 mq del magazzino riconosciuti dal Catasto, in base al principio della Variante al P.R.G. che prevede la possibilità di realizzare annessi agricoli con un indice di 20 mq ogni 5000 mq di terreno con copertura "a tetto".

E' importante rammentare che l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria è ristretta alla sola figura dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alla presenza del lotto minimo, all'approvazione del P.U.A., all'approvazione al vincolo idrogeologico, alla definizione dell'accatastamento, ecc..

Tutte condizioni che riducono la sanabilità del magazzino, subordinata tra l'altro anche alle relative spese, quali: sanzioni, spese tecniche, oneri comunali ecc., quantificate approssimativamente in **6.000 euro** ed al tempo stesso riducono certamente anche il valore di mercato, in quanto diminuiscono l'ampiezza del mercato immobiliare a cui offrire il bene in questione.

Tenuto conto di tali circostanze il valore di mercato del magazzino si stima in **12.000 euro**.

La restante parte del caseggiato abusivo, per i motivi sopraesposti dovrà essere demolita e lo stato dei luoghi ripristinato similmente allo stesso stato antecedente alla costruzione.

Quindi dal valore stimato dei beni esecutati: terreno e magazzino, verranno decurtate anche le spese relative allo: smantellamento dei manufatti descritti, allo scavo e alle demolizioni delle fondazioni in alcuni tratti in cemento armato, al

trasporto in discarica autorizzata del materiale demolito, alla probabile bonifica ambientale (qualora necessaria) delle lastre di Eternit, al rimodellamento del terreno per essere riutilizzato a scopi agricoli, il tutto quantificato in **21.000 euro**.

Pertanto, le considerazioni estimative vengono riassunte nel seguente schema, dal quale si evince che la **valutazione del compendio pignorato, considerando le relative detrazioni, ammonta complessivamente a 64.000 euro**.

IMMOBILI	VALORE DI MERCATO €	DETRAZIONI		TOTALI €
		Demolizioni e Ripristini €	Sanatoria €	
Terreno	79215	21000	/	58215
Magazzino	12000	/	6000	6000
TOTALE				64215
Arrotondamento				<b>64000</b>

Per quanto al quesito **26)**:- Considerando l'attuale andamento di mercato regressivo della zona, esiste la possibilità concreta che in una prima fase, che la vendita dei beni pignorati possa presentare delle difficoltà di collocazione.

Tuttavia vengono riconosciute delle peculiarità positive sugli stessi, quali: la buona collegabilità al Paese e la comoda accessibilità dalla Strada Provinciale e si ritiene interessante anche la porzione di terreno coltivata ad oliveto, dove insistono le 120 piante di olivo che assicurerebbero un sicuro e costante introito.

Per quanto al quesito **27)** non esistono contratti di locazione.

La presente relazione sarà inviata a mezzo p.e.c. o a mezzo raccomandata A.R., ai creditori procedenti, al debitore, anche se non costituito ed al custode giudiziario, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima

della predetta udienza per far pervenire, presso lo studio del sottoscritto consulente, note di osservazione all'elaborato peritale.

Il presente elaborato sarà inoltre depositato al Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza di cui sopra, integralmente rilegato e completo di tutti gli allegati in forma cartacea.

Acquapendente lì 05/11/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**Dott. Arch. Ugo Pacifici**

## **ALLEGATI**

- 1) Visure catastali**
- 2) Mappa catastale**
- 3) Verbale primo accesso del custode giudiziario**
- 4) Copia atto notarile**
- 5) Copia atto Tribunale di Viterbo**
- 6) Certificato di destinazione urbanistica**
- 7) Visura Camerale**
- 8) Documentazione fotografica**
- 9) Foto aeree**
- 10) Piante ingombro fabbricati**
- 11) Accesso atti – Comune di Orte**
- 12) Stralcio del P.R.G. – Orte**
- 13) Attestazione usi civici**
- 14) Visure ipotecarie**