

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

N°179/2015

BNL S.p.a.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Custode: Avv. Capoccioni Maria Luisa

*Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 10/12/2018*

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n°179/2015 promossa dalla BNL S.p.a. contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- che il G.E. in data 03/05/18 ha nominato il sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, in sostituzione del Tecnico precedentemente nominato Arch. Alessandro Pettinelli, e l'Avv. Capoccioni Maria Luisa, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare i beni pignorati;

- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo 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 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva**, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i

- dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
 - 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 le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;
 - 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e 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. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
 - 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
 - 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
 - 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
 - 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 risultino comunicazioni

alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegjudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
- 26) **indichi** quali sia a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta 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 la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

- 31) ***intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.***
- 32) ***predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;***
- 33) ***allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);***
- 34) ***provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;***
- 35) ***allegghi alla relazione:***
 - a. *la planimetria del bene,*
 - b. *la visura catastale attuale,*
 - c. *copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
 - d. *copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
 - e. *visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
 - f. *copia atto di provenienza*
 - g. *quadro sinottico triplice copia*
 - h. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita*

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1 -Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma di relazione notarile fornita, essa risulta completa e coperta nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare:

-Terreni agricoli con sovrastanti fabbricati siti in Comune di Tuscania (VT) loc. Castelghezzo, sup. catastale complessiva ha. 275.31.42, censiti al Catasto Fabbricati Foglio 121 P.IIa 60 sub 2, P.IIa 60 sub 3, P.IIa 60 sub 4, P.IIa 63, P.IIa 64; Catasto Terreni Foglio 121 P.IIe 9-14-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-30-32-33-34-35-36-38-59-62-60-63-64 e Foglio 122 P.IIe 14-15-17-18-19-33

Intestatario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede [redacted] proprietà 1/1.

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

Oltre il ventennio: La proprietà degli immobili in oggetto apparteneva al [redacted] [redacted] (oggi xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) in virtù di atto di costituzione della società "[redacted]" con atto Notaio Simoni Mario del 31.12.1985 rep. 31314/17948 reg. Vt il 10.01.1986 al n. 439 e conferimento in società da [redacted]

[redacted] per atto Notaio Simoni Mario del 21/02/86 Rep. n. 31427, trascritto il 19/03/86 ai n. 3070/2596.

Catastalmente il compendio immobiliare è intestato all'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx [redacted] [redacted] istrumento del 23/12/02 Rep. 13668 rogante Della Penna Antonio di Roma, reg. Roma vol. n. 698 n. 1 del 13/01/03, atto di fusione in atti dal 15/03/10 (Prot. n. VT0040468), detto istrumento non è però trascritto.

La formalità annotata di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale è del 23/05/88 R.G. n. 5998 e R.P. n. 482 a favore della Banca Popolare dell'Alto Lazio Soc. Coop. a r.l. (revoca atto soggetto a trascrizione); interessa gli immobili in oggetto.

QUESITO N. 2 -Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione

Risposta al quesito n. 2

Sono state effettuate dal sottoscritto le visure catastali aggiornate (allegate) per attestare la correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.

-Immobili identificati al:

Catasto Fabbricati Comune di Tuscania (VT) Foglio 121 e precisamente:

-P.IIa 60 sub 2, z.c. U, cat. A/3, cl. 1, vani 6, R.C. Euro 464,81

-P.IIa 60 sub 3 z.c. U, cat. D/10, R.C. Euro 8.530,00

-P.IIa 60 sub 4 z.c. U, unità collabenti

-P.IIa 63 z.c. U, unità collabenti

-P.IIa 64 z.c. U, unità collabenti

Catasto Terreni Comune di Tuscania (VT) Foglio 121 e precisamente:

- P.Ila 9 seminativo, cl. 3, ha. 23.05.30, R.D. Euro 1.547,76, R.A. Euro 595,29
- P.Ila 14 seminativo, cl. 2, ha. 01.38.10, R.D. Euro 135,51, R.A. Euro 46,36
- P.Ila 17 AA seminativo, cl. 4, ha. 00.20.00, R.D. Euro 6,71, R.A. Euro 4,13, AB pascolo arb., cl. 1, ha. 00.07.50, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 0,39
- P.Ila 19 seminativo, cl. 3, ha. 02.10.20, R.D. Euro 141,13, R.A. Euro 54,28
- P.Ila 20 seminativo, cl. 1, ha. 15.56.70, R.D. Euro 1.607,94, R.A. Euro 602,98
- P.Ila 21 seminativo, cl. 3, ha. 05.01.50, R.D. Euro 336,70, R.A. Euro 129,50
- P.Ila 22 AA seminativo, cl. 4, ha. 00.07.00, R.D. Euro 2,35, R.A. Euro 1,45, AB pascolo, cl. 1, ha. 00.03.60, R.D. Euro 0,37, R.A. Euro 0,22
- P.Ila 23 AA seminativo, cl. 3, ha. 01.40.04, R.D. Euro 94,02, R.A. Euro 36,16, AB pascolo arb., cl. 1, ha. 21.11.56, R.D. Euro 327,16, R.A. Euro 109,05
- P.Ila 24 AA seminativo, cl. 3, ha. 02.67.00, R.D. Euro 179,26, R.A. Euro 68,95, AB bosco ceduo, cl. 3, ha. 00.69.00, R.D. Euro 4,63, R.A. Euro 0,71
- P.Ila 25 seminativo, cl. 4, ha. 06.38.70, R.D. Euro 214,41, R.A. Euro 131,94
- P.Ila 26 seminativo, cl. 3, ha. 00.51.30, R.D. Euro 34,44, R.A. Euro 13,25
- P.Ila 27 seminativo, cl. 1, ha. 10.46.80, R.D. Euro 1.081,25, R.A. Euro 405,47
- P.Ila 28 seminativo, cl. 1, ha. 02.34.60, R.D. Euro 242,32, R.A. Euro 90,87
- P.Ila 30 AA orto irrig., cl. 2, ha. 00.19.39, R.D. Euro 42,56, R.A. Euro 19,53, AB pascolo arb., cl. 1, ha. 00.20.41, R.D. Euro 3,16, R.A. Euro 1,05
- P.Ila 32 semin. Arb., cl. 1, ha. 08.81.10, R.D. Euro 955,61, R.A. Euro 341,29
- P.Ila 33 pasc. Arb., cl. 2, ha. 00.58.70, R.D. Euro 5,46, R.A. Euro 2,12
- P.Ila 34 AA seminativo, cl. 3, ha. 03.26.02, R.D. Euro 218,89, R.A. Euro 84,19, AB pascolo arb., cl. 1, ha. 31.56.18, R.D. Euro 489,01, R.A. Euro 163,00
- P.Ila 35 pascolo arb., cl. 21, ha. 00.25.80, R.D. Euro 2,40, R.A. Euro 0,93
- P.Ila 36 A seminativo, cl. 3, ha. 07.31.42, R.D. Euro 491,07, R.A. Euro 188,87, B bosco ceduo, cl. 3, ha. 04.36.38, R.D. Euro 29,30, R.A. Euro 4,51
- P.Ila 38 pascolo arb., cl. 2, ha. 01.38.30, R.D. Euro 12,86, R.A. Euro 5,00
- P.Ila 59 A seminativo, cl. 3, ha. 00.75.67, R.D. Euro 50,80, R.A. Euro 19,54, B bosco ceduo, cl. 3, ha. 02.87.90, R.D. Euro 19,33, R.A. Euro 2,97
- P.Ila 62 seminativo, cl. 2, ha. 41.34.12, R.D. Euro 4.056,68, R.A. Euro 1.387,81
- P.Ila 60 ente urbano, ha. 01.84.85
- P.Ila 63 ente urbano ha. 00.00.59
- P.Ila 64 ente urbano ha. 00.00.79

Catasto Terreni Comune di Tuscania (VT) Foglio 122 e precisamente:

- P.Ila 14 pascolo arb., cl. 1, ha. 00.62.30, R.D. Euro 9,65, R.A. Euro 3,22

-P.IIa 15 seminativo, cl. 3, ha. 03.57.10, R.D. Euro 239,75, R.A. Euro 92,21

-P.IIa 17 seminativo, cl. 3, ha. 52.63.30, R.D. Euro 3.533,75, R.A. Euro 1.359,13

-P.IIa 18 AA seminativo, cl.32, ha. 00.88.30, R.D. Euro 59,28, R.A. Euro 22,80, AB pascolo arb., cl. 1, ha. 01.49.50, R.D. Euro 23,16, R.A. Euro 7,72

-P.IIa 19 pascolo arb., cl. 1, ha. 00.15.20, R.D. Euro 2,36, R.A. Euro 0,79

-P.IIa 33 seminativo, cl. 3, ha. 18.09.20, R.D. Euro 1.214,69, R.A. Euro 467,19

Totale consistenza catastale dell'azienda: Ha. 275.31.42

Situazione degli intestati per l'immobile alla data di trascrizione del verbale di pignoramento:

Immobili intestati a xxxxxxxxxxxxxxxxx con [REDACTED]
proprietà 1/1.

QUESITO N. 3 -Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati

QUESITO N. 4-Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Risposta ai quesiti n. 3 e 4

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per il soggetto esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxx, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

-Costituzione diritti reali titolo oneroso, atto Notaio Gisolfi Italo del 23/06/87 Rep. n. 19418, trascritto il 23/07/87 ai n. 8211/6532, a favore Ente nazionale per l'energia elettrica Enel Roma C.F. 00811172580, contro [REDACTED], la quota di 1/1 sul bene in Toscana Catasto Terreni Foglio 122 P.IIa 17;

-Ipoteca volontaria concessione garanzia di finanziamento, atto Notaio Atlante Nicola di Roma del 21/07/97 Rep. 6219, trascritto il 23/07/97 ai num. 8577/1259, importo totale 3.451.500.000 Lire, Capitale 1.950.000.000 Lire, a favore BNL Spa di Roma C.F. 00651990582, contro [REDACTED], per la quota di 1/1 sui beni in Toscana Catasto terreni Foglio 121 P.IIa 9-14-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38 e Catasto Terreni Foglio 122 P.IIa 14-15-17-18-19-33;

-Ipoteca volontaria concessione garanzia di finanziamento, atto Notaio Atlante Nicola di Roma del 21/07/97 Rep. 6219, trascritto il 28/07/97 ai num. 9689/1437, importo totale

3.451.500.000 Lire, Capitale 1.950.000.000 Lire, a favore BNL Spa di Roma C.F. 00651990582, contro [REDACTED], per la quota di 1/1 sui beni in Toscana Catasto terreni Foglio 121 P.Illa 9-14-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38 e Catasto Terreni Foglio 122 P.Illa 14-15-17-18-19-33. Trattasi di ipoteca in rettifica all'ipoteca n. 8577/1259 del 23/07/97;

-Ipoteca volontaria concessione garanzia di mutuo condizionato, atto Notaio Calisconi Giorgio Mario del 20/07/11 Rep. 13814/4527, trascritto il 22/07/11 ai num. 12444/1654, importo totale Euro 5.600.000,00, Capitale Euro 2.800.000,00, scadenza 10 anni, a favore BNL Spa di Roma C.F. 00651990582, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di [REDACTED] per la quota di 1/1 sui beni in Toscana Catasto terreni Foglio 121 P.Illa 9-14-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-30-32-33-34-35-36-38-59-62-60-63-64 e Catasto Terreni Foglio 122 P.Illa 14-15-17-18-19-33 e Catasto Fabbricati Foglio 121 P.Illa 60 sub 2, 60 sub 3, 60 sub 4, 63 e 64.

-Verbale pignoramento immobili del 06/07/15 Rep. 2118 Ufficiale Giudiziario Tribunale Viterbo, trascritto il 04/08/15 ai n. 9837/7477, a favore di BNL Spa di Roma C.F. 00651990582, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di [REDACTED] per la quota di 1/1 sui beni in Toscana Catasto terreni Foglio 121 P.Illa 9-14-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-30-32-33-34-35-36-38-59-62-60-63-64 e Catasto Terreni Foglio 122 P.Illa 14-15-17-18-19-33 e Catasto Fabbricati Foglio 121 P.Illa 60 sub 2, 60 sub 3, 60 sub 4, 63 e 64.

Vincoli presenti (urbanistici):

I terreni siti nel Comune di Toscana loc. Castelghezzo, distinti in Catasto al Foglio 121 P.Illa 9-14-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-30-32-33-34-35-36-38-59-62-60-63-64 e Catasto Terreni Foglio 122 P.Illa 14-15-17-18-19-33 ricadono parte in ZONA E-SOTTOZONA E3 – ZONA AGRICOLA VINCOLATA ART. 21 DELLE N.T.A. e parte in ZONA E4 ZONE BOScate ART. 22 DELLE N.T.A. della vigente Variante al Piano Regolatore Generale.

Le particelle 15 e 14 e parte della 17 del foglio 121 e le P.Ille 17-19-20-22-23-24-25-14-32-60-59-29-30-33-35-21-63-64-26-9-36-34-27 e parte della 62 del foglio 122 risultano sottoposte a tutela del vincolo idrogeologico ai sensi della L. n. 3267 del 30/12/23, tranne parte della 62 e la p.Illa 38 del foglio 121.

Le particelle 27-36-33-35-21-17-3028-59-60-19-20-34-38-62-64-63-26-9 risultano sottoposte a vincolo paesaggistico ricognitivo di legge, ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 Dlvo 42/04 lettera c) corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98 inoltre le particelle 27-36-34-35-33-21 parte risultano sottoposte alla lettera g) aree boscate art. 10 L.R. 24/98.

Le particelle 14-15-17 del foglio 122 parte risultano sottoposte a vincolo paesaggistico ricognitivo di legge, ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 Dlvo 42/04 lettera c) corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98, invece le restanti parti insieme alle particelle 19-18 non risultano sottoposte a nessun vincolo paesaggistico.

Esiste una servitù sulla P.Illa 17 del foglio 122 a favore Ente nazionale per l'energia elettrica Enel Roma C.F. 00811172580.

QUESITO N. 5 -Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

Risposta al quesito n. 5

Si allegano F. 121 e 122 interi fogli catastali.

QUESITO N. 6 -Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

Risposta al quesito n. 6

Si allega certificato camerale storico Camera Commercio di Viterbo del 04/05/18.

QUESITO N. 7 -Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Risposta al quesito n. 7

COMPENDIO AGRICOLO TERRENI E FABBRICATI RURALI RICADENTI IN COMUNE DI TUSCANIA (VT)

Loc. Castelghezzo - Coord. Geografiche N =42.35018 E=11.73577

Il sottoscritto, dopo aver contattato il precedente CTU ed acquisito la documentazione utile al prosieguo ed espletamento dell'incarico, in data 29.05.2018, insieme al Custode nominato Avv. Maria Luisa Capoccioni, ha effettuato l'accesso al compendio immobiliare oggetto di procedura; esso è costituito da vari terreni della superficie catastale complessiva di ha. 275.31.42 (la superficie reale desunta da ortofoto è di ha. 269 circa e lo scarto rientra ampiamente nella tolleranza), con indirizzo zootecnico-ovino, con i terreni per lo più coltivati a seminativo/foraggiere ed una consistente porzione destinata a bosco, oltre a tare ecc.; la giacitura è collinare ondulata, ben esposto, con altitudine che va dai 70 ai 100 circa s.l.m., terreno mediamente sciolto e fertile, la disponibilità di acqua è limitata in quanto nel sottosuolo è presente solo salmastra; il tutto attualmente è destinato a produzione di foraggio e al pascolo degli ovini con il ricovero degli stessi all'interno del complesso aziendale, specificatamente nei capannoni di cui alla lettera "A" nella planimetria catastale del sub. 3. Sulla facciata principale del corpo di fabbricato, in cui è ubicata la residenza rurale al piano primo, è presente una scritta [REDACTED] ed una tabella "Strada Castelghezzo 7", denominazione dell'atto costitutivo della società originaria con atto Simoni Vt del 31.12.1985.

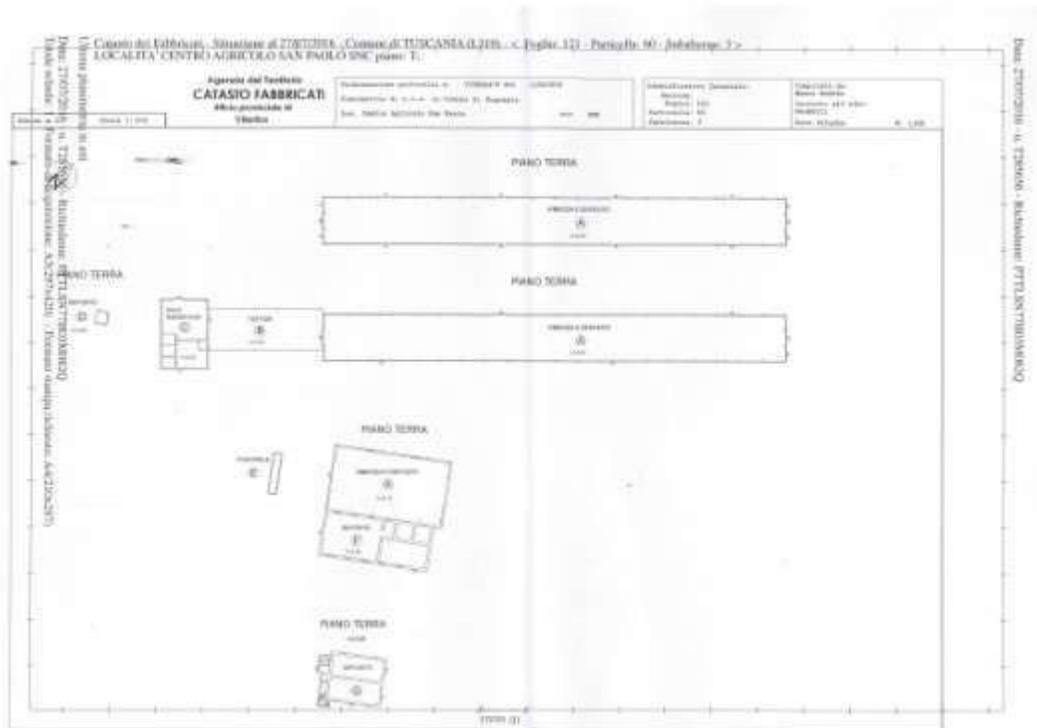
Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da una importante, come consistenza, azienda agricola sita nel Comune di Tuscania (VT), loc. Castelghezzo, sulla Strada Provinciale n. 4 km. 9+775, con cancello di ingresso posto sulla dx, fronte strada che collega Tuscania a Montalto di Castro.

Percorrendo per circa tre chilometri la strada sterrata che si diparte dal cancello e si snoda all'interno dell'azienda, si arriva al centro aziendale con fabbricati di datazione ante 01.09.1967, a cui si sono aggiunti nel tempo altri edifici; detti edifici sono destinati ad abitazione rurale, depositi, capannoni, magazzini ed altri fabbricati non utilizzabili o diruti (collabenti).

Lo stato manutentivo dei fabbricati, mediocre, appare ben rappresentato nella documentazione fotografica, così pure lo stato di manutenzione in cui essi versano. I fabbricati insistono sulla part. 60 del F.121, tranne i collabenti part. 63-64 del F. 121 ubicati prima di arrivare al centro aziendale a sx.

Il cancello ingresso dell'azienda è posto sul lato destro procedendo in direzione Montalto di Castro. L'azienda è ben delimitata da recinzioni e da confini naturali quali corsi d'acqua e ripe.

Per far meglio comprendere sia l'identificazione dei manufatti che si andranno a descrivere, sia la destinazione che la consistenza, per comodità e chiarezza si invita a far riferimento agli allegati elaborati planimetrici catastali e alle singole schede, quindi le unità urbane oggetto di procedura sono:



FOGLIO 121 P.LLA 60 SUB 2 RESIDENZA RURALE

Abitazione di tipo rurale, sita al piano primo di un fabbricato di maggiori dimensioni composto da due piani fuori terra. Vi si accede tramite scala esterna in muratura. Il piano terra è destinato a deposito (identificato con la lettera "A" nella scheda catastale sub 3 scala 1/500) ed ha una superficie catastale lorda di mq. 135 catastale circa. L'abitazione è composta da: cucina-tinello con camino, corridoio, 3 camere letto, bagno, veranda.

La superficie calpestabile dell'abitazione è pari a mq. 97, la superficie compreso le mura è pari a mq. 125.

La superficie calpestabile della veranda è pari a mq. 8, la superficie lorda è pari a mq. 10.

Le rifiniture interne sono del tipo economico, il pavimento è in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni e della cucina in piastrelle di ceramica; l'impianto di riscaldamento al momento è solo predisposto, non sono presenti i radiatori alimentati apparentemente mediante bombolone di gasolio esterno all'abitazione; gli infissi sono in legno verniciato a singolo vetro; le superfici verticali e soffitti (eccetto porzioni maiolicate in bagno e cucina) sono tinteggiate a tempera lavabile; gli impianti elettrici sono sotto traccia e sembrano funzionare regolarmente.

Esternamente le superfici sono intonacate senza tinteggiatura e con rifiniture in pietra naturale sulle aperture. Lo stato manutentivo è definibile mediocre.

FOGLIO 121 P.LLA 60 SUB 3 FABBRICATI PER L'ATTIVITA' D/10

Trattasi di fabbricati destinati all'attività aziendale e comprendono:

-n. 2 capannoni prefabbricati deposito e rimessa, identificati nella scheda catastale con la lettera "A";

-n. 1 locale deposito/rimessa identificato nella scheda catastale con la lettera "D";

-tettoia identificata nella scheda catastale con la lettera "B";

-sala mungitura identificata nella scheda catastale con la lettera "C" .

I due fabbricati di maggior superficie destinati a capannoni per deposito/rimessa, di cui alla lettera "A" della scheda catastale, hanno una superficie lorda di mq. 1.000 circa cadauno, per un totale di mq. 2.000 circa.

Il locale deposito/rimessa, identificato nella scheda catastale con la lettera "D", ha una superficie di mq. 594 circa.

La tettoia, di cui alla lettera "B" della scheda catastale, ha una superficie di mq. 226 circa pari a mc. 790 circa e risulta priva di titoli abilitativi edilizi (abusiva) quindi da rimuovere con un costo presunto di € 8.000 circa comprendente la totale rimozione della copertura , struttura metallica compresa la demolizione della base di appoggio oltre agli oneri della sicurezza e smaltimento .

Il fabbricato (lett. "C" della scheda catastale) destinato a sala mungitura, di mq. lordi 154, presenta in alcune parti le superfici verticali rivestite in piastrelle di ceramica.

Il fabbricato (lett. "D" della scheda catastale) destinato magazzino/rimessa, di mq. 6, in muratura di scarsa qualità costruttiva.

E' presente inoltre un fontanile (identificato con la lettera "E" della scheda catastale) e una cabina elettrica MT delle dimensioni di mt. 2,75x2,75 ed altezza pari a mt. lineari 9 circa, ubicata in aderenza al magazzino identificato col sub 3 - lettera "D" della scheda catastale. La cabina elettrica non risulta censita in Catasto.

Per quanto riguarda la struttura, i capannoni sono costituiti da capriate di ferro, pareti in pannelli prefabbricati e pilastri di cemento; su uno dei due capannoni è presente un impianto fotovoltaico.

Gli altri edifici dell'azienda agricola hanno una struttura portante variegata mista di muratura e laterocemento, ferro ecc., le coperture in parte con travature in legno e in parte con capriate in ferro.

FOGLIO 121 P.LLA 60 SUB 4 F/2

Unità collabenti (n. 2 corpi), ruderi, prive di copertura, in stato di abbandono.

FOGLIO 121 P.LLA 63 F/2

Unità collabente con copertura, della superficie lorda di mq. 59 e altezza media pari a mt. 2 circa. Essa risulta inutilizzata e in stato di abbandono, in parte non accessibile per la

presenza di un folto stato vegetativo spontaneo che ostacola l'ingresso per l'accesso all'interno dello stesso (ex ricovero animali).

FOGLIO 121 P.LLA 64 F/2

Unità collabente con copertura a tetto, della superficie di mq. 79 circa e altezza media di mt. 4, inutilizzata e in stato di abbandono e con dissesti statici.

DATI CATASTALI CON CONSISTENZA

FOGLIO	P.LLA	SUB	CONSISTENZA	HA	TIPOLOGIA
121	60			01.84.85	Ente urbano
"	60	1			Bene comune non censibile
"	60	2	6 vani – abitazione		A3 cl. 1 piano 1-res. Rurale
"	60	3	capannoni + altri fabbr		D/10-strutture agricole
"	60	4	Fabbricato		F2 unità collabente
"	63			00.00.59	Ente urbano
"	63		Fabbricato		F2 unità collabente
"	64			00.00.79	Ente urbano
"	64		fabbricato		F2 unità collabente
"	9			23.05.30	Seminativo cl. 3
"	14			01.38.10	Seminativo cl. 2
"	17 aa			00.20.00	Seminativo cl. 4
"	17 ab			00.07.50	Pascolo arb.cl. 1
"	19			02.10.20	Seminativo cl. 3
"	20			15.56.70	Seminativo cl. 1
"	21			05.01.50	Seminativo cl. 3
"	22 aa			00.07.00	Seminativo cl. 4
"	22 ab			00.03.60	Pascolo cl. 1
"	23 aa			01.40.04	Seminativo cl. 3
"	23 ab			21.11.56	Pascolo arb. cl. 1
"	24 aa			02.67.00	Seminativo cl. 3
"	24 ab			00.69.00	Bosco ceduo cl. 3
"	25			06.38.70	Seminativo cl. 4
"	26			00.51.30	Seminativo cl. 3
"	27			10.46.80	Seminativo cl. 1
"	28			02.34.60	Seminativo cl. 1
"	30 aa			00.19.39	Orto irriguo cl. 2
"	30 ab			00.20.41	Pascolo arb. cl. 1
"	32			08.81.10	Seminativo arb. cl. 1
"	33			00.58.70	Pascolo arb. cl. 2
"	34 aa			03.26.02	Seminativo cl. 3
"	34 ab			31.56.18	Pascolo arb. cl. 1
"	35			00.25.80	Pascolo arb. cl 2

“	36 a			07.31.42	Seminativo cl. 2
“	36 b			04.36.38	Bosco ceduo cl.3
“	38			01.38.30	Pascolo arb. cl. 2
“	59 a			00.75.67	Seminativo cl. 3
“	59 b			02.87.90	Bosco ceduo cl. 3
“	62			41.34.12	Seminativo cl. 2
122	14			00.62.30	Pascolo arb. cl. 1
“	15			03.57.10	Seminativo cl. 3
“	17			52.63.30	Seminativo cl. 3
“	18 aa			00.88.30	Seminativo cl. 3
“	18 ab			01.49.50	Pascolo arb. cl. 1
“	19			00.15.20	Pascolo arb. cl. 1
“	33			18.09.20	Seminativo cl. 3

TOTALE SUPERFICI CATASTALI (TERRENI) PER COLTURA:

seminativo cl. 1 : ha 28.38.10
 seminativo cl. 2 : ha 50.03.64
 seminativo cl. 3 : ha 113.94.93
 seminativo cl. 4 : ha 06.65.70
 seminativo arb. cl. 1 : ha 08.81.10
 pascolo arb. cl. 1 : ha 55.22.65
 pascolo arb. cl. 2 : ha 02.22.80
 pascolo cl. 1 : ha 00.03.60
 bosco ceduo cl. 3 : ha 07.93.28
 orto irriguo cl. 2 : ha 00.19.39
Ente Urbano : ha 01.86.23
totale azienda : ha 275.31.42

COLTURE RILEVATE DA ORTOFOTO

Foglio 121

BOSCO HA. 61.33.86
 SEMIN. 1 HA. 132.67.86
 CORTE CASALE HA. 01.73.99

Foglio 122

BOSCO HA. 03.89.13
 SEMIN. 2 HA. 59.97.40
 SEMIN. 3 HA. 08.92.46

TOTALE

BOSCO HA. 65.22.89
 SEMIN. 1 HA. 132.67.86
 SEMIN. 2 HA. 59.97.40
 SEMIN. 3 HA. 08.92.46
 CORTE HA. 01.73.99

TOTALE SUPERFICIE REALE HA. 269 CIRCA

QUESITO N. 8 -Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

Risposta al quesito n. 8

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene, quindi si riscontra e si conferma la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Si fa presente che nella nota di trascrizione la consistenza della P.III 59 del foglio 121 è indicata in ha. 05.75.80, mentre quella corretta è di ha. 03.63.57.

QUESITO N. 9 -Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo

Risposta al quesito n. 9

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 10 -Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali

Risposta al quesito n. 10

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 11 -Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento

Risposta al quesito n. 11

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 12 -Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi

Risposta al quesito n. 12

Necessitano variazioni catastali conseguenti a richiesta di titoli abilitativi edilizi in sanatoria.

QUESITO N. 13 -Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale

Risposta al quesito n. 13

L'immobile è utilizzato per uso misto residenza rurale/immobili per attività agricola ed è rispondente allo strumento urbanistico vigente.

QUESITO N. 14 -Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato

Risposta al quesito n. 14

Per quanto concerne la situazione urbanistica del bene, il centro aziendale è ante '67, i fabbricati costruiti successivamente consistenti negli ovili, due capannoni grandi e sala mungitura sono stati edificati in forza di:

-Concessione Edilizia n. 1493/89 P.E. n. 839/81 del 02/02/89 e successiva C.E. n. 74/91 P.E. 6597/91 del 07/09/91.

-La cabina Enel MT in forza dell'autorizzazione edilizia n. 1343 bis del 18/11/87 prot. 6657.

-L' impianto fotovoltaico integrato "posizionato su due capannoni-ovili grandi" in forza della DIA n. 64/2011 del 11/11/11 Prot. 14024.

-Nell'ambito di detti fabbricati, sia rurale che residenziale, sono presenti piccole difformità distributive (tramezzi) da legittimare con CILA a sanatoria.

-La tettoia (lett. B) che congiunge l'ovile grande e la sala mungitura è priva di autorizzazioni edilizie e deve essere rimossa o legittimata con opportuno titolo edilizio abilitativo a parere dello scrivente non azionabile per motivi paesaggistici, come pure da richiedere per le variazioni interne di alcuni manufatti, come descritto nella presente CTU, il cui costo si può aggirare intorno alla cifra di € 10.000,00/12.000,00.

QUESITO N. 15 -Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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

Risposta al quesito n. 15

Non esistono istanze di condono, né autorizzazioni edilizie postume a quella dell' '89. Comunque, per le variazioni interne di alcuni manufatti e legittimazione o rimozione della tettoia "B", come descritto nella presente CTU, il costo si può aggirare intorno alla cifra di € 10.000,00/12.000,00.

QUESITO N. 16-*Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli*

Risposta al quesito n. 16

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 17 *-Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

Risposta al quesito n. 17

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 18 *-Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*

Per quanto concerne la formazione di più lotti del compendio immobiliare, il sottoscritto valutata attentamente la situazione fisica dei luoghi e le caratteristiche economiche e indirizzi culturali, espone: il bene in oggetto non può che formare un unico lotto sia dal punto di vista fisico che economico-aziendale, in quanto l'indirizzo zootecnico non può prescindere sia dalla consistenza sia dalle colture praticate nell'azienda stessa.

La conformazione fisica del compendio immobiliare fa sì che esso sia un unico corpo, in considerazione del fatto che ha un fronte strada di limitata ampiezza con unico cancello sulla strada provinciale. Non è proponibile ipotizzare una divisione trasversale in due o più lotti a seguire.

Detta ipotesi divisionale comporterebbe la costituzione di fastidiose e pregiudizievoli servitù di passaggio per i lotti successivi e lo smembramento fisico economico dell'indirizzo aziendale, in quanto almeno uno dei lotti verrebbe privato della parte aziendale relativa ai fabbricati con un pregiudizio notevole sul valore dei singoli lotti formantisi che può arrivare fino al 30% del valore di un compendio unico e, a mio giudizio, non ci si può permettere una così consistente riduzione.

Quindi, per quanto sopra detto, il sottoscritto ritiene opportuna e congrua la formazione di un lotto unico anche se esso è di un'importante consistenza metrica, ma dal punto di vista commerciale è la soluzione più appetibile.

QUESITO N. 19 -Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'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 congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

Risposta al quesito n.18- 19

Per quanto concerne la formazione di più lotti del compendio immobiliare, valutata attentamente la situazione fisica dei luoghi e le caratteristiche economiche e indirizzi culturali, il sottoscritto espone: il bene in oggetto non può che formare un unico lotto sia dal punto di vista fisico che economico-aziendale, in quanto l'indirizzo zootecnico non può prescindere sia dalla consistenza, sia dalle colture praticate nell'azienda stessa.

La conformazione fisica del compendio immobiliare fa sì che esso sia un unico corpo, in considerazione del fatto che ha un fronte strada di limitata ampiezza con unico cancello sulla strada provinciale. Non è proponibile ipotizzare una divisione trasversale in due o più lotti a seguire.

Detta ipotesi divisionale comporterebbe la costituzione di fastidiose e pregiudizievoli servitù di passaggio per i lotti successivi e lo smembramento fisico-economico dell'indirizzo aziendale, in quanto almeno uno dei lotti verrebbe privato della parte aziendale relativa ai fabbricati con un pregiudizio notevole sul valore dei singoli lotti formantisi, che può arrivare fino al 30% del valore di un compendio unico e, a mio giudizio, non ci si può permettere una così consistente riduzione.

Quindi, per quanto sopra detto, il sottoscritto ritiene opportuna e congrua la formazione di un lotto unico, anche se esso è di un'importante consistenza metrica, ma dal punto di vista commerciale è la soluzione più appetibile.

Il bene in oggetto è di piena proprietà della società esecutata.

QUESITO N. 20 -Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

Risposta al quesito n. 20

L'immobile in questione al momento dell'accesso risultava occupato dall'azienda agricola del [REDACTED] presente all'accesso, quale conduttore dell'immobile oggetto di procedura, in forza di contratto di affitto in deroga stipulato ai sensi dell'art. 45 L. 203/82 con decorrenza 01/01/14 e termine 31/12/19, relativo a tutti i beni oggetto di CTU, il cui canone di affitto è stato stabilito in Euro 30.000,00 annui che moltiplicato per la durata dell'affitto determina un canone complessivo di Euro 180.000,00.

Il canone annuo così stabilito dovrà essere pagato in una o più soluzioni entro il 10 novembre di ciascun anno con inizio 10/11/14.

Il contratto di affitto risulta registrato Uff. Reg. VT in data 12/03/14 al n. 2687.

QUESITO 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 precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa

Risposta al quesito n. 21

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO 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 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)

Risposta al quesito n. 22

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 23 -Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Risposta al quesito n. 23

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 24 -Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Risposta al quesito n. 24

Prima di procedere alla valutazione vorrei puntualizzare il concetto di valore mercato come da prassi estimativa:

“.. esso corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un’ adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale giudizio è coerente con la definizione fornita dalla Banca d’Italia nella Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per “valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l’ immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l’ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell’immobile. Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che: vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita; il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima; non si tenga conto dell’eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un’offerta ed entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato; vi sia più di un soggetto interessato all’ acquisto”.

Allo scopo sono state effettuate approfondite indagini di mercato su beni aventi le stesse caratteristiche e paragonabili all’immobile oggetto di stima.

Il procedimento di stima seguito è comunque sempre quello del confronto, detto procedimento è un giudizio di merito riferito all’appetibilità sul mercato del bene, questo alla luce del mercato, della situazione giuridica, urbanistica, localizzazione, ecc.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato sono state effettuate indagini sia presso agenzie immobiliari, sia sul Web, sia presso il sito di Aste Immobiliari.

Pertanto, alla luce delle considerazioni estimative sopra esposte e da una attenta analisi non si è riscontrato alcun bene simile proposto in Aste Giudiziarie e nel mercato corrente, bensì presso banche dati (OMI e Camera di Commercio) e qualche riferimento immobiliare dal Web per aziende di minor consistenza.

Da ciò il sottoscritto ritiene di prendere come parametro di valutazione per quanto riguarda i fabbricati agricoli ricompresi nel sub 3 della P.IIa 60 quello indicato nella dichiarazione Docfa del bene. Ad essi si aggiunge il valore dei fabbricati collabenti identificati con le P.IIe 63 e 64, mentre per quanto concerne l’abitazione indicata con il sub 2 della suddetta particella il valore può essere ricompreso intorno ad Euro 600,00/mq.

Per i terreni si assume un valore medio ad ettaro a secondo della coltura.

Pertanto, per le considerazioni e i parametri metrici/estimativi sopra riportati, si rappresenta:

ABITAZIONE F. 121 P.LLA 60 SUB 2

-Abitazione rurale sup. lorda mq. 125 x Euro/mq. 550,00 = Euro 68.750,00

FABBRICATI F. 121 P.LLA 60 SUB 3:

-Rimessa e deposito mq. 2.260 x Euro/mq. 150,00 = Euro 339.000,00

-Tettoia mq. 226 x Euro/mq. 70,00 = Euro 15.820,00

-Sala mungitura mq. 142 x Euro/mq. 200,00 = Euro 28.400,00

-Deposito mq. 6 x Euro/mq. 100,00 = Euro 600,00

-Fontanile mq. 17 x Euro/mq. 15,00 = Euro 255,00

-Deposito mq. 190 x Euro/mq. 120,00	=	Euro	22.800,00
-Deposito mq. 109 x Euro/mq. 180,00	=	Euro	19.620,00

FABBRICATI F. 121 P.LLA 60 SUB 4

-Rudere senza valore

FABBRICATI F. 121 P.LLA 63 E 64

-Unità collabenti volumetria mc. 450 circa x Euro/mc. 40,00	=	Euro	18.000,00
---	---	------	-----------

TOTALE VALORE FABBRICATI **EURO 513.245,00**

TERRENI:

Bosco ha. 65.22.89 x Euro/ha. 5.000,00	=	Euro	326.144,00
Sem. Buono ha. 132.67.86 x Euro/ha. 13.000,00	=	Euro	1.724.822,00
Semin. Medio ha. 59.97.40 x Euro/ha. 11.000,00	=	Euro	659.714,00
Semin. Mediocre ha. 08.92.46 x Euro/ha. 9.000,00	=	Euro	80.321,00
Corte ha. 01.73.99			

TOTALE VALORE TERRENI **EURO 2.791.001,00**

A ciò si deve aggiungere il valore dell'impianto fotovoltaico di recente attivazione del GSE di circa 200 KW.; di norma ai fini fiscali si attribuisce un valore Kilowatt di € 1.200,00 per un valore presunto di **Euro 240.000,00 circa.**

A detrarre le spese per demolizione tettoia e sistemazione urbanistica

Indicate ai quesiti 14- 15 di cui € 8000 per la demolizione tettoia con oneri accessori e € 4.000 per le pratiche amministrative /urbanistiche , catastali,sanzioni ecc

- Euro 12.000,00

VALORE COMPLESSIVO AZIENDA **EURO 3.532.246,00**

QUESITO N. 25-Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Risposta al quesito n. 25

Vedasi risposta al quesito n. 24

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 26

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche, prescindendo dalla situazione manutentiva sopra esposta, il bene ha una buona collocazione sul mercato.

QUESITO N. 27-Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo

Risposta al quesito n. 27

Vista l'imminente scadenza 31.12.2019, nulla da segnalare e si confermano i valori sopracitati.

QUESITO N. 28-Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento

Risposta al quesito n. 28

Ai quesiti sopra elencati è stata data risposta nel termine stabilito a decorrere dal primo accesso.

QUESITO N. 29-Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato

Risposta al quesito n. 29

Copia della perizia preliminare è stata inviata in data 29/06/18 per Pec al Custode, alla parte procedente e alla parte esecutata.

Nota n. 1 –ENEL+GSE:

- In data 11/06/18 è stata richiesta alla Enel Distribuzione e GSE S.p.a. l'esistenza o meno di contratti o convenzioni, eventuali beneficiari degli incentivi erogati, meglio descritti nella Pec allegata.

-Con nota del 11/07/18 prot. 0424994 Enel Distribuzione rispondeva indicando l'esistenza di un impianto fotovoltaico di potenza di 6,6 KWp identificato con POD IT001E615180874.

-Subito il sottoscritto contattava l'ufficio e dalla conversazione telefonica risultava anche l'esistenza di un impianto fotovoltaico di potenza di 197 Kwp cod. POD IT001E61591759 e si inviava una Pec per avere notizie dei due impianti sia a Enel Distribuzione che al GSE; a tutt'oggi non sono pervenuti ulteriori scritti.

NOTA N. 2

Alla data odierna non sono pervenute osservazioni alla relazione preliminare, solo alcuni chiarimenti verbali del Custode relativi alla demolizione della tettoia e adeguamenti e chiarimenti urbanistici inseriti nella presente.

Viterbo li 31/07/18

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna



Allegati:

- Certificato storico Camera Commercio Viterbo
- Contratto affitto fondi rustico tra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e [REDACTED] scadenza 31/12/19
- Documentazione urbanistica
- Documentazione catastale
- Documentazione fotografica
- Ortofoto con catastale e perimetrazione azienda
- Pignoramento e situazione ipotecaria
- Planoaltimetrica 354012 con perimetrazione azienda
- Planoaltimetrica 354013 con perimetrazione azienda

- Ricerche di mercato*
- Titoli di proprietà anche ante ventennio*
- Pec Enel e GSE*
- Ulteriore richiesta Pec Enel-GSE del 11/07/2018*
- PEC di invio Ctu preliminare del 29/06/2018*
- CTU segretata*
- Quadro sinottico segretato*