

**Tribunale di Viterbo****Sezione Esecuzioni Immobiliari**

* * *

Esecuzione Immobiliare n° 167/2009 r.g.e.**MPS GESTIONE CREDITI BANCA spa /**

* * *

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Silvia ALBANO

1. Premessa e quesiti

La S.V.I. ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. ha nominato me sottoscritto - dott. ing. Marco Casciano, residente in Viterbo via Treviso n. 52, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo col n. 517 - quale consulente tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare: MPS GESTIONE CREDITI BANCA spa /, iscritta al R.G. N° 167/2009, rinviando per il prosieguo alla prima udienza del 20/01/2011, successivamente rinviata, a seguito della proroga richiesta (**Cfr. All. A**), al 05/05/2011, per la comparizione delle parti, l'esame di regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita.

In relazione all'incarico ricevuto al cap. 2 si illustra brevemente lo svolgimento delle operazioni di consulenza ed al cap. 3 si espongono le risposte ai seguenti quesiti, di cui alle "*Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare*", ex art. 569 c.p.c..



Quesiti

- 1) **Verificare**, 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) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, 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; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) **Descrivere**, 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 (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);



- 3) **accertare** 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 indentificazione; **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;
- 4) **procedere**, 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;
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indicare** 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 l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47;



- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge
del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione
della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,
storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare**
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); **rilevare**
l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o
usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o
riscatto;
- 12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta
indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della
letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune
decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di
conservazione dell'immobile e come 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 (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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 13) **fornire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
 - 14) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** 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 di osservazione al proprio elaborato;
 - 15) **intervenire** 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;
 - 16) **depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio



elaborato peritale, completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

- 17) **allegare** 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);
- 18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, 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, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) **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, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Richiesta ed acquisizione documenti

In relazione al mandato ricevuto si sono effettuate le richieste di acquisizione dei documenti (**Cfr. All. A**) con l'effettuazione di accessi



presso i pubblici Uffici come appresso sinteticamente elencato.

All'Ufficio dei Servizi catastali dell'Agenzia del territorio di Viterbo dove, in relazione agli immobili pignorati, si sono acquisite le visure catastali storiche **(Cfr. All. E)**, gli estratti di mappa catastali **(Cfr. All. C)**, le planimetrie delle unità immobiliari urbane **(Cfr. All. D)**.

All'Ufficio del registro dell'Agenzia delle entrate di Viterbo, dove si è richiesta ed acquisita copia dell'atto di successione di **** **(Cfr. All. F)**, dell'atto di donazione a rogito notaio Giardino rep. 59729 del 08/03/2001 **(Cfr. All. M)** e, a seguito della richiesta la verifica dell'esistenza di contratti di locazione sui beni pignorati, si sono acquisiti copia del contratto di affitto di fondo rustico del 01/01/2003 **(Cfr. All. S)** e del contratto di affitto di fondo rustico del 10/11/2004 **(Cfr. All. T)**.

Al Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del territorio di Viterbo ove si sono richieste ed acquisite alcune ispezioni ordinarie sui beni immobiliari pignorati tra cui, in particolare, è risultata pertinente al pignoramento la trascrizione dell'ipoteca giudiziale del 14/10/2008 **(Cfr. All. G)**.

All'Ufficio di stato civile del Comune di Montefiascone dove si sono richiesti ed acquisiti l'estratto di matrimonio del debitore esecutato **(Cfr. All. H)**, l'estratto dal registro dell'atto di morte di **** **(Cfr. All. I)** e il certificato di famiglia di **** **(Cfr. All. J)**.

All'Ufficio urbanistica del Comune di Montefiascone ove si è inoltrata richiesta di accesso agli atti per la verifica della conformità edilizio-urbanistica dei beni immobiliari pignorati e si sono acquisiti i documenti pertinenti **(Cfr. All. N÷Q)**; nonché si è formulata richiesta per la verifica



della esistenza del certificato di agibilità e si è successivamente appreso che nei fascicoli agli atti non è stata rinvenuta l'avvenuta domanda di rilascio di detto certificato di agibilità che, pertanto, non è stato rilasciato; nonché, a seguito della richiesta in tal senso inoltrata, si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati **(Cfr. All. U)**.

Al Comando della polizia locale del Comune di Montefiascone ove si è richiesta ed acquisita la comunicazione in merito all'assenza di eventuali denunce di cessione di fabbricati **(Cfr. All. K)**.

Si è, inoltre, richiesta e acquisita copia dal notaio Imparato dell'atto di donazione rep. 1147 del 04/12/1992 **(Cfr. All. L)**, e dal notaio Giardino dell'atto di permuta-donazione rep. 59729 del 08/03/2001 **(Cfr. All. M)**.

Sopralluoghi peritali

I sopralluoghi peritali sugli immobili pignorati sono stati effettuati in data 15/11/2010, 12/01/2011 e 15/01/2011 **(Cfr. All. B)**.

Al primo sopralluogo peritale del 15/11/2010 presso l'immobile pignorato sito in loc. Fiordini, censito al catasto fabbricati del Comune di Montefiascone al foglio 57 part. 616, sono presenti il Custode nominato avv. Giuseppe Mariottini e il sig. **** figlio del debitore esecutato.

In tale occasione si è iniziato il sopralluogo dell'immobile effettuando un rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Al secondo sopralluogo peritale del 12/01/2011 sui terreni pignorati sono presenti il Custode avv. Mariottini e il sig. **** figlio del debitore esecutato. In tale occasione, accompagnati dal sig. **** ci siamo recati presso i terreni pignorati censiti in Comune di Montefiascone



al foglio 75 particelle 105 e 106, al foglio 74 particelle 26, 27, 79 e 80 ed al foglio 57 particella 163, 164, 165, 192, 399 e 362; mentre per le avverse condizioni della strada sterrata di accesso non è stato possibile recarsi presso i terreni pignorati censiti al foglio 74 particelle 54, 55 e 98.

Al terzo sopralluogo peritale del 15/01/2011, alle ore 10,00 circa, sul fabbricato censito al catasto del Comune di Montefiascone al foglio 57 part. 616 e sul limitrofo terreno censito al foglio 57 part. 672, è presente il sig. **** figlio del debitore esecutato. In tale occasione si è effettuato il rilievo metrico del fabbricato part. 616 ed il rilievo fotografico degli stessi.

3. Risposta ai quesiti

3.1 – Quesito n° 1

Verificare, 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) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, 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; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

3.1.1 - Verifica preliminare

Agli atti è, in particolare, presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari rilasciato in data 08/01/2010 dal notaio Paola Gervasio di Roma.

Precisazioni

In merito al suddetto certificato notarile si precisa quanto segue:

Al punto 1) della "Descrizione immobili" l'appartamento censito al catasto fabbricati in Comune di Montefiascone al foglio 57 particella 616 è indicato in loc. "Fiorini" anziché correttamente in loc. "Fiordini"; inoltre lo stesso immobili è indicato derivare dalla particella 291 mentre, in base alla visura catastale effettuata in data 07/12/2010 dallo scrivente c.t.u., è il terreno censito alla particella 616 (di parziale insistenza del suddetto fabbricato) a derivare dalla particella 291 (**Cfr. All. E: pagg. 1 ÷ 4**).

Al punto 2) della descrizione degli immobili il terreno censito in Comune di Montefiascone al foglio 57 particella 672 è erroneamente indicato con la superficie di ettari 01.15.70 anziché con la superficie risultante dalla visura catastale del 03/12/2010 (effettuata dallo scrivente c.t.u.) pari ad ettari 01.01.89; mentre gli altri dati del classamento sono conformi alla visura catastale; inoltre, in base alla provenienza, la stessa particella 672 nel certificato notarile è indicata derivare dalla particella 291 mentre, in base alla suddetta visura catastale, essa è derivata dalla



particella 615 di ettari 01.12.80 che, a sua volta, è derivata dalla particella 291 di ettari 01.29.60 **(Cfr. All. E: pagg. 29 ÷ 31)**.

Inoltre, nel suddetto certificato notarile del 08/01/2010: *"Si precisa che i signori **** e **** alla data odierna risultano entrambi deceduti."*; mentre dall'estratto del registro degli atti di morte, rilasciato in data 11/12/2010 dall'Ufficiale di stato civile del Comune di Montefiascone allo scrivente c.t.u., risulta che **** è deceduto in data **(Cfr. All. I)**; inoltre dal certificato di stato di famiglia, rilasciato in data 11/12/2010 dall'Ufficiale di anagrafe del Comune di Montefiascone allo scrivente c.t.u., risulta che **** è coniugato con **** **(Cfr. All. J)**.

Infine sulla documentazione ipo-catastale allegata all'atto di pignoramento immobiliare della Banca Cattolica spa si rileva, in particolare, quanto segue.

La nota di iscrizione del 11/06/2007 r.p. 2020 r.g. 10627 dell'ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo del 18/05/2007 rep. 77 Tribunale di Viterbo, sez. di Montefiascone, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, riporta, per errore materiale, per i terreni in Comune di Montefiascone censiti alle particelle 105 e 106 il foglio catastale 74 anziché correttamente il foglio catastale 75.

La nota di trascrizione del 18/09/2009 r.p. 10864 r.g. 15291 del verbale di pignoramento immobiliare, Tribunale di Viterbo, del 22/06/2009 rep. 243, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, riporta, per errore materiale, per il terreno in Comune di Montefiascone censito al foglio 57 particella 192 la superficie di mq 65 anziché



correttamente di mq 1.765.

3.1.2 - Elenco trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Sulla scorta del certificato notarile agli atti, ritirato in Cancelleria e restituito al momento del deposito della presente relazione di consulenza tecnica d'Ufficio, nonché sulla base della ulteriore documentazione acquisita e/o depositata agli atti, di seguito si espongono - in ordine cronologico - le formalità pregiudizievoli risultanti, salvo altro, nel ventennio antecedente la data del 18/09/2009 di trascrizione del pignoramento di cui trattasi (promosso dalla Banca MPS), gravante i beni immobiliari siti in Comune di Montefiascone e censiti: 1) al catasto fabbricati al foglio 57 particella 616; 2) al catasto terreni al foglio 57 particelle 164, 165 e 192; 3) al catasto terreni al foglio 47 particella 740, al foglio 57 particelle 163, 228, 229, 362, 399 e 672, al foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98, al foglio 75 particelle 105 e 106.

Trascrizioni pregiudizievoli

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 04/12/1992 rep. n. 1147, notaio Giorgio Imparato, trascritto a Viterbo il 28/12/1992 r.p. 13014 r.g. 16246, a favore di **** per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, contro **** e **** per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto su alcuni beni immobiliari tra i quali quelli di cui ai punti 1) e 3) del suddetto elenco dei beni immobiliari pignorati.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 12/06/1993 rep. n. 45871, notaio Furio Giardino, trascritto a Viterbo il 01/07/1993 r.p. 6596 r.g. 8270, a favore del Comune di Montefiascone contro **** e **** per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto e contro



**** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà sul terreno censito al foglio 57 particella 291 (da cui è derivata la particella 615 che successivamente ha originato la particella pignorata 672).

Verbale di pignoramento immobiliare del 22/06/2009 rep. n. 243, Ufficiale giudiziario Tribunale di Viterbo, sezione di Montefiascone, trascritto a Viterbo il 18/09/2009 r.p. 10864 r.g. 15291, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena contro **** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà.

Si precisa, come già anticipato, che in base alla ispezione ipotecaria agli atti del 27/09/2010, la nota di trascrizione del suddetto pignoramento per errore materiale ha indicato la superficie della particella 192 del foglio 57 pari a mq 65 anziché di mq 1.765 (**Cfr. All. E, pag. 16**).

Verbale di pignoramento immobiliare del 12/04/2010 rep. n. 217, Ufficiale giudiziario Tribunale di Viterbo, trascritto a Viterbo il 22/04/2010 r.p. 4745 r.g. 6603, a favore della Banca Cattolica spa con sede in Montefiascone contro **** per la quota di 1/1 del diritto usufrutto sul solo immobile censito in Comune di Montefiascone al catastofabbricati al foglio 57 particella 616 e sull'area di pertinenza e di parziale insistenza censita al catasto terreni al foglio 57 particella 616.

Iscrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria per un totale di € 200.000,00 a garanzia di mutuo a rogito notaio Adriano Castaldi del 27/10/2003 rep. 7595, capitale € 100.000,00, durata anni 15, iscritta a Viterbo il 30/10/2003 r.p. 2602 r.g. 19263, a favore della Banca Cooperativa Cattolica s.c.a.r.l. con sede in Montefiascone (VT) contro **** per la quota 1/1 del diritto di



usufrutto e contro **** per la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà su parte dei beni pignorati in Comune di Montefiascone, loc. Fiordini, censiti al catasto fabbricati al foglio 57 particella 616 ed al catasto terreni al foglio 57 particella 616 (ente urbano); si precisa che la nota di iscrizione ha indicato, per errore materiale, il fabbricato (particella 616) come composto dai piani S1 e terra anziché dai piani S1, terra e primo ed, inoltre, ha indicato il terreno particella 616 con la consistenza di 16 centiare (16 mq) anziché con quella di 16 are e 80 centiare (1.680 mq).

Ipoteca giudiziale per un totale di € 400.000,00 derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Viterbo sez. di Montefiascone, del 18/05/2007 rep. 77, capitale € 376.037,55, iscritta a Viterbo il 11/06/2007 r.p. 2020 r.g. 10627, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena contro **** per la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà sui beni immobiliari pignorati siti in Comune di Montefiascone e censiti: 1) al catasto fabbricati al foglio 57 particella 616; 2) al catasto terreni al foglio 57 particelle 164, 165 e 192; 3) al catasto terreni al foglio 47 particella 740, al foglio 57 particelle 163, 228, 229, 362, 399 e 672, al foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98, al foglio 75 particelle 105 e 106; si precisa che, per errore materiale, la nota di iscrizione riporta per i terreni particelle 105 e 106 il foglio 74 anziché il foglio 75; inoltre, la stessa ipoteca ha colpito anche altri beni immobiliari alieni al pignoramento di cui trattasi.

Ipoteca giudiziale per un totale di € 120.000,00 derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Viterbo sez. di Civita Castellana, del 14/10/2008



rep. 240/08, capitale € 83.923,41, iscritta a Viterbo il 31/12/2009 r.p. 4287 r.g. 21814, a favore della Banca Antonveneta spa con sede in Padova contro **** per la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà sui beni immobiliari pignorati siti in Comune di Montefiascone e censiti: 1) al catasto fabbricati al foglio 57 particella 616; 2) al catasto terreni al foglio 57 particelle 164, 165 e 192; 3) al catasto terreni al foglio 47 particella 740, al foglio 57 particelle 163, 228, 229, 362, 399 e 672, al foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98, al foglio 75 particelle 105 e 106; si precisa che la nota di iscrizione ha indicato, per errore materiale, il fabbricato (particella 616) come composto dai piani S1 e terra anziché dai piani S1, terra e primo; inoltre nella sezione "D" della stessa nota di iscrizione si è espressa la titolarità del credito di cui sopra alla Banca Monte dei Paschi di Siena spa conseguente ad atto di fusione per incorporazione della Banca Antoniana Popolare Veneta spa.

3.1.3 - Mappe censuarie

Ai fini di una migliore descrizione ed identificazione dei beni immobiliari pignorati al catasto fabbricati e al catasto terreni, nonché ai fini dell'esame comparato con lo stato rilevato al momento del sopralluogo peritale, si sono acquisite presso il Servizio catastale dell'Agenzia del territorio di Viterbo la planimetria dell'unità immobiliare del fabbricato (**Cfr. All. D**), nonché si sono acquisiti gli estratti di mappa catastali dei terreni pignorati (**Cfr. All. C**).

3.1.4 – Certificato di destinazione urbanistica

A seguito della richiesta in tal senso inoltrata dallo scrivente c.t.u. con prot. 2791 del 10/12/2010 il Responsabile del 3° Settore, ing. Angelo



Cecchetti, ha rilasciato in data 08/02/2011 il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati **(Cfr. All. U)**.

Da tale certificato si evince in particolare che, in base alla variante generale al p.r.g. del Comune, approvata con deliberazione della Giunta regionale del Lazio n. 87 del 27/02/2009, i terreni pignorati in Comune di Montefiascone ricadono nelle seguenti sottozone:

- terreno al foglio 47 part. 740: sottozona "F4" (verde per lo sport ed il tempo libero);
- terreni al foglio 57 particelle 163, 164, 165, 192, 228, 229, 362, 399, 616 (compresa nel limite del vincolo archeologico area extraurbana) e 672: sottozona "E4" (zona agricola di secondaria importanza);
- terreni al foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98: sottozona "E4" (zona agricola di secondaria importanza);
- terreni al foglio 75 particelle 105 e 106: sottozona "E1" (zona agricola di primaria importanza).

In base allo stesso certificato si evincono, inoltre, i seguenti vincoli **(Cfr. All. U)**:

- i terreni al foglio 74 e 75 sono interessati dal vincolo idrogeologico (art. 1 del r.d. 30/12/1923 n. 3267); ai terreni si applicano le disposizioni di cui al titolo IV della l.r. n. 38/1999, come modificata e integrata dalla l.r. n. 8/2003 per quanto attiene alle zone agricole;
- i terreni privati di cui al foglio 74 sono soggetti ad accertamento dell'esistenza del gravame di uso civico davanti al Commissario usi civici r.g. 151/1989; mentre i restanti terreni privati pignorati non sono gravati da diritto di uso civico;



- il territorio comunale è interessato dai Piani territoriali paesistici e dal nuovo Piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR); i terreni in oggetto sono inseriti in "Ambito territoriale n. 1". **(Cfr. All. U)**.

3.1.5 - Atti di provenienza ultraventennale

In riferimento ai beni immobiliari pignorati all'esito dell'esame della documentazione acquisita in copia dallo scrivente c.t.u. quali, in particolare, le visure catastali storiche **(Cfr. All. E)**, la dichiarazione di successione di **** **(Cfr. All. F)**, l'atto di donazione a rogito notaio Imparato del 04/12/1992 rep. 1147 **(Cfr. All. L)**, l'atto di permuta-donazione a rogito notaio Giardino del 08/03/2001 rep. 59729 **(Cfr. All. M)**, si espone appresso - in ordine cronologico inverso - quanto desumibile in merito all'iter di provenienza e di intestazione catastale dei medesimi beni pignorati siti in Comune di Montefiascone e censiti: 1) al catasto fabbricati al foglio 57 particella 616; 2) al catasto terreni al foglio 57 particelle 164, 165 e 192; 3) al catasto terreni al foglio 47 particella 740, al foglio 57 particelle 163, 228, 229, 362, 399 e 672, al foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98, al foglio 75 particelle 105 e 106.

Si rileva, preliminarmente, che il pignoramento dei beni immobiliari di cui trattasi è stato trascritto in data 18/09/2009, pertanto il ventennio antecedente a tale data decorre dal 18/09/1989.

Fabbricato pignorato in Comune di Montefiascone

(foglio 57 part. 616)

L'immobile pignorato è catastalmente intestato per il diritto di usufrutto a **** , nato a Montefiascone il , e per il diritto di proprietà a **** , nato a Montefiascone il



, per atto di costituzione del 26/03/1999 in atti dal 26/03/1999 (Cfr. **All. E**).

Il terreno censito al foglio 57 part. 616 è ente urbano di mq 1.680, derivante da tipo mappale del 16/09/1998 n. 2321.1/1998 in atti dal 18/09/1998.

La particella 616 è stata generata dalla particella 291 del foglio 57 questa ultima di qualità seminativo, classe 3, superficie mq 12.960, r.d. L 97.200, r.a. L 38.880.

In precedenza il terreno, dal 16/02/1995, è intestato per il diritto di usufrutto a *****, nato a Montefiascone il , e per il diritto di proprietà a *****, nato a Montefiascone il .

Dal 04/12/1992 è intestato per il diritto di cusufruttuario generale a *****, nato a Montefiascone il , ed a *****, nato a Montefiascone il , e per il diritto di proprietà a *****, nato a Montefiascone il , per atto di donazione a rogito notaio Giorgio Imparato del 04/12/1992 rep. 1147, registrato a Viterbo il 22/12/1992 al n. 7711.

Dal meccanografico del 01/10/1971 è intestato in comproprietà a *****, nato a Montefiascone il , ed a *****, nato a Montefiascone il .

Terreni pignorati in Comune di Montefiascone

I terreni pignorati censiti al catasto in Comune di Montefiascone al foglio 47 particella 740; foglio 57 particelle 163, 228, 229, 362, 399 e 672; foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98; e foglio 75 particelle



105 e 106, sono pervenuti al debitore esecutato (****) in diritto di nuda proprietà per 1/1 da **** e ****, per atto di donazione a rogito notaio Giorgio Imparato del 04/12/1992 rep. 1147, registrato a Viterbo il 22/12/1992 al n. 7711, trascritto a Viterbo il 28/12/1992 r.p. 13013/13014 r.g. 16245/16246 (Cfr. All. L).

**** e **** erano proprietari al ventennio.

I terreni pignorati censiti al catasto in Comune di Montefiascone al foglio 57 particelle 164, 165 e 192, sono pervenuti al debitore esecutato (****) in diritto di nuda proprietà per 1/1 ed a **** per il diritto di usufrutto generale vitalizio da **** **** **** per atto di permuta-donazione a rogito notaio Furio Giardino del 08/03/2001 rep. 59729, trascritto a Viterbo il 27/03/2001 r.p. 2784 r.g. 3606 (Cfr. All. M).

In precedenza tali terreni sono pervenuti in comproprietà indivisa a **** **** ****, per atto di successione legittima della rispettiva moglie e madre sig.ra ****, nata il , deceduta il (denuncia di successione Ufficio registro di Viterbo n. 11 volume 1101) (Cfr. All. F).

I terreni del foglio 57 particelle 164 e 192 al ventennio erano intestati a ****; mentre, il terreno particella 165 al ventennio era intestato a **** per i diritti di nuda proprietà ed a , nata il , per il diritto di usufrutto (Cfr. All. E).

3.2 – Quesito n° 2

Descrivere, 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 (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

Fabbricato in Comune di Montefiascone (Foglio 57 part. 616)

Inquadramento generale, dati catastali e confini del bene pignorato

Il fabbricato pignorato, facente parte degli immobili pignorati oggetto della presente relazione, è ubicato in agro del Comune di Montefiascone, in loc. Fontana Vecchia (loc. Fiordini), strada Fiordini n. **.

Il fabbricato è censito in Comune di Montefiascone al foglio 57 particella 616 (cat. A/2, cl. 3, consistenza vani 8,5, r.c. € 899,93, piani S1, T. e 1°); l'area esterna di pertinenza è censita al catasto terreni al foglio 57 part. 616, qualità ente urbano, di mq 1.680 **(Cfr. Allegati: C; E)**.

L'area esterna censita al foglio 57 particella 616 confina a nord con strada Fiordini e, in base all'estratto di mappa acquisito **(Cfr. All. C)**, confina nello stesso foglio catastale a sud con particella 673, ad ovest con particella 759, salvo altri.

L'area della particella 616 ha forma grossomodo rettangolare con una superficie catastale di mq 1.680 tra coperta e scoperta; è in parte dotata di recinzione, composta da muretto in blocchetti di tufo e soprastanti pali e rete metallica, posta sul lato ad est, sul lato di ingresso e su parte del lato ovest; il lato a sud è sprovvisto di recinzione; inoltre, l'accesso all'area dalla strada Fiordini non è dotato di cancello.

Internamente il terreno è dotato di un'area a verde con un piccolo vialetto pavimentato in lastre di pietra che conduce all'ingresso al piano



terra del fabbricato pignorato.

Ad ovest del fabbricato un passaggio in parte pavimentato in cemento e in parte sterrato conduce al piano seminterrato del fabbricato; si precisa che attraverso lo stesso passaggio si accede anche alle particelle 672 e 673 del foglio 57 poste più a sud **(Cfr. All. Z)**.

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, da un piano terra e da un piano primo sottotetto.

Precisazioni

Si precisa che, in relazione alle circostanze di luogo e di spazio, l'accesso alle particelle 672 (pignorata) e 673 del foglio 57, poste più a sud della particella pignorata 616 del foglio 57, avviene tramite l'esistente passaggio posto lungo la striscia ovest del terreno della suddetta particella 616 **(Cfr. All. Z)**.

Inoltre, in relazione alle circostanze di luogo e di spazio, parte della sottile striscia della particella 672 del foglio 57 che, secondo l'estratto di mappa catastale fiancheggia il lato est della particella 616 del foglio 57 fino a raggiungere a nord strada Fiordini, in realtà è di fatto annessa all'area della stessa particella 616 in conseguenza di una muratura di contenimento realizzata su parte della stessa particella 616 **(Cfr. All. Z)**.

Il piano seminterrato

Appresso si fornisce una descrizione del piano seminterrato rinviando, per ulteriori informazioni, alla documentazione fotografica allegata **(Cfr. All. W)**.

Il piano seminterrato del corpo di fabbrica è accessibile tramite il passaggio esterno, nonché dal piano terra tramite scala interna allo



stesso fabbricato.

Internamente il piano seminterrato è composto da quattro ambienti, un servizio igienico, un disimpegno ed un sottoscala.

Il piano seminterrato ha accesso dall'area esterna attraverso tre porte, di cui una è porta-finestra; inoltre vi sono due porte sul prospetto esterno per l'accesso alla zona intercapedine.

Il piano seminterrato è, al momento del sopralluogo, in buona parte adibito ad uso diverso da agricolo, con alcuni ambienti adibiti ad uso residenziale.

Appresso si indicano le superfici calpestabili degli ambienti al piano seminterrato: ambiente n. 1 (ad uso cucina) di mq 17,89 circa; ambiente n. 2 (ad uso camera) di mq 18,40 circa; ambiente n. 3 (ad uso cucina/soggiorno) di mq 34,53 circa; ambiente n. 4 (dotato di camino e lavabo) di mq 34,77 circa; sottoscala mq 4,66 circa con altezza variabile da circa m 2,95 a m 1,00 circa; disimpegno mq 3,03 e servizio igienico mq 4,96.

Nel complesso il piano seminterrato ha una superficie calpestabile di mq (17,89 + 18,40 + 34,53 + 34,77 + 4,66 + 3,03 + 4,96), pari a calpestabili mq 118,24 circa ed altezza interna di m 2,96 circa.

Il piano seminterrato è dotato di una intercapedine perimetrale, posta sui lati interrati nord ed est, alla quale si accede tramite due porte poste rispettivamente una sul prospetto sud ed una sul prospetto ovest, nonché tramite una porta interna all'ambiente n. 4.

Il piano seminterrato ha i pavimenti in piastrelle di grès, battiscopa, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco, salvo nella cucina



ove sono rivestite in piastrelle fino all'altezza di circa m 1,80; le porte interne sono in legno del tipo tamburato, le finestre sono in legno con vetrocamera, i radiatori sono in alluminio (presenti solo su alcuni ambienti); la porta esterna di ingresso alla cucina è in alluminio; la porta esterna di ingresso al magazzino è in alluminio a tre partite con larghezza di circa m 3,00 circa ed altezza di circa m 2,60 circa.

Il piano seminterrato è dotato di impianto elettrico, termico e idrico-sanitario.

Il servizio igienico è provvisto di sanitari di media fattura, composti da wc, bidet, lavabo e piatto doccia con box.

Nel complesso il piano seminterrato si presenta in medio/buono stato di conservazione.

Una scala interna collega il piano seminterrato al sovrastante piano terra.

Il piano terra

Appresso si fornisce una descrizione del piano terra rinviando, per ulteriori informazioni, alla documentazione fotografica allegata (**Cfr. All. X**).

Il piano terra del corpo di fabbrica è esternamente accessibile dal vialetto a livello dell'area esterna scoperta (particella 616), nonché dal piano seminterrato tramite una scala interna.

Sul prospetto nord del fabbricato è presente un piccolo portico con superficie di mq 8,00 circa da cui si accede al portoncino di ingresso dell'appartamento al piano terra.

L'appartamento al piano terra internamente è composto da tre camere,



un ampio salone/soggiorno, una cucina, due bagni e un disimpegno.

La superficie complessiva calpestabile del piano terra è pari a mq 110,29 circa così suddivisa: tre camere da letto rispettivamente di mq 15,96, mq 11,95 e mq 12,32 circa, salone/soggiorno di mq 30,11 circa, cucina di mq 27,26 circa, disimpegno di mq 1,98 circa e due servizi igienici rispettivamente di mq 6,20 e mq 4,51 circa. L'altezza interna è mediamente di m 2,82 circa.

I pavimenti sono in grès (tipo "cotto") con battiscopa, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro e/o di colori pastello, le finestre sono in legno con vetrocamera, le persiane sono in legno, le porte interne ed il portoncino di ingresso sono in legno, i radiatori sono in alluminio; la cucina è dotata di camino.

Il servizio igienico più grande è provvisto di wc, bidet, lavabo e vasca con idromassaggio; le pareti sono in parte rivestite con piastrelle di colore chiaro fino ad una altezza di m 2,30 circa e nella restante parte sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro; il soffitto è intonacato e tinteggiato di colore verde chiaro.

Il servizio igienico più piccolo è provvisto di wc, bidet, lavabo e piatto doccia; le pareti sono in parte rivestite con piastrelle di colore verde chiaro fino ad una altezza di m 2,00 circa e nella restante parte sono intonacate e tinteggiate di colore verde chiaro; il soffitto è intonacato e tinteggiato di colore bianco.

Nel complesso il piano terra si presenta in buono stato di conservazione.

Dal soggiorno si accede tramite scala interna al piano seminterrato;



dallo stesso soggiorno si accede al piano primo sottotetto tramite una scala interna pericolosamente sprovvista di parapetto con conseguente rischio di caduta nel vuoto.

Il piano primo sottotetto

Appresso si fornisce una descrizione del piano primo sottotetto rinviando, per ulteriori informazioni, alla documentazione fotografica allegata **(Cfr. All. Y; All. Z)**.

Il piano primo sottotetto è composto da un ambiente, due ripostigli, un piccolo disimpegno, un servizio igienico, un terrazzo a livello e un ripostiglio a rustico.

La superficie complessiva calpestabile del piano primo sottotetto è pari a mq 58,42 così suddivisi: un ambiente centrale di rispettivi calpestabili mq 12,71 con altezza variabile da circa m 3,16 (in chiave) a circa m 2,54 ai lati; un piccolo disimpegno di circa mq 1,50; un ripostiglio (direttamente prossimo al disimpegno) di mq 20,05 con altezza variabile da circa m 1,82 (in chiave) a circa m 0,95 ai lati; un ulteriore ripostiglio di mq 21,34 circa con altezza variabile da circa m 1,82 (in chiave) a circa m 0,95 ai lati; un servizio igienico di calpestabili mq 2,82 circa con altezza variabile da circa m 3,01 a m 2,97 circa.

Oltre ad un locale ripostiglio a rustico ricavato in una parte più bassa del sottotetto di mq 13,41 circa, con altezza variabile da circa m 1,25 a zero.

Il piano primo è altresì dotato di terrazzo, posto a livello dell'ambiente centrale, di calpestabili mq 11,51 circa con parapetto di altezza irregolare ai fini della idonea protezione dal rischio di caduta nel vuoto.



I pavimenti sono in piastrelle di grès (tipo "cotto"), le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro, le finestre sono in legno con vetrocamera, le persiane sono in legno, le porte sono in legno, i radiatori sono in alluminio.

Il servizio igienico è dotato di sanitari di media fattura, composti da wc, lavabo e piatto doccia con box; il pavimento è in piastrelle di grès, le pareti sono rivestite fino ad una altezza superiore a m 2,00 circa con piastrelle di colore chiaro, superiormente le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco come il soffitto; si notano alcune formazioni di muffe sulla parete e sulla parte di soffitto in corrispondenza del box doccia.

Nel complesso, eccetto la formazione di muffe nel servizio igienico, il piano primo si presenta in medio/buono stato di conservazione.

Terreni pignorati in Comune di Montefiascone

I terreni pignorati sono censiti al catasto terreni del Comune di Montefiascone al foglio 47 particella 740; al foglio 57 particelle 163, 164, 165, 192, 228, 229, 362, 399 e 672; al foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98; ed al foglio 75 particelle 105 e 106.

Appresso si espone una loro descrizione, rinviando per ulteriori informazioni alla rispettiva documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Terreni F. 57 part. lle 163, 164, 165, 192, 362 e 399 (sup. tot. mq 8.790)

I terreni pignorati, censiti in Comune di Montefiascone al foglio 57 particelle 163, 164 165, 192, 362 e 399, sono ubicati in loc. Poggio Rosso
(Cfr. All. C).



I terreni sono tra di loro finitimi con morfologia acclive verso sud e coltivati in massima parte a vigneto **(Cfr. All. AA)**.

Essi sono, per esempio, raggiungibili percorrendo la strada vicinale di Fontana Vecchia e poi deviando per la strada interpodereale che fiancheggia il lato corto della particella 192.

Catastalmente i terreni hanno superficie rispettivamente di mq 2.020 (part. 163), mq 944 (part. 164), mq 2.190 (part. 165: di cui mq 1.500 a vigneto e mq 690 a seminativo), mq 1.765 (part. 192), mq 826 (part. 362) e mq 1.045 (part. 399) per complessivi catastali mq 8.790 **(Cfr. All. E)**.

Confini

La particella 163 (pignorata) del foglio 57 confina nello stesso foglio catastale a nord con particelle 575 e 310, a sud con particella 363, a est con particella 362 (pignorata), a ovest con particella 576 e con particella 399 (pignorata), salvo altri **(Cfr. All. C)**.

La particella 164 (pignorata) del foglio 57 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 161, a sud con particella 192 (pignorata) e particella 193, a est con particella 165 (pignorata), a ovest con particella 362 (pignorata), salvo altri **(Cfr. All. C)**.

La particella 165 (pignorata) del foglio 57 confina nello stesso foglio catastale a nord con particelle 161 e 353, a sud con particella 193, a est con particella 166, a ovest con particella 164 (pignorata), salvo altri **(Cfr. All. C)**.

La particella 192 (pignorata) del foglio 57 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 164 e 362 (pignorate), a sud con strada



interpoderale, a est con particelle 193 e 303, a ovest con particella 363, salvo altri **(Cfr. All. C)**.

La particella 362 (pignorata) del foglio 57 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 310, a sud con particella 192 (pignorata), a est con particella 164 (pignorata), a ovest con particella 163 (pignorata), salvo altri **(Cfr. All. C)**.

La particella 399 (pignorata) del foglio 57 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 576, a sud con particella 190, a est con particella 163 (pignorata), a ovest con strada interpoderale, salvo altri **(Cfr. All. C)**.

Terreno F. 57 part. 672 (mq 10.189)

Il terreno pignorato, censito in Comune di Montefiascone al foglio 57 particelle 672, è ubicato in loc. Fontana Vecchia **(Cfr. All. C)**.

Il terreno ha morfologia acclive verso sud ed è coltivato in massima parte a oliveto **(Cfr. All. BB)**.

Catastalmente il terreno ha superficie di mq 10.189 **(Cfr. All. E)**.

Confini

La particella 672 (pignorata) del foglio 57 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 673, a sud con particella 295, a est con particelle 674 e 709, a ovest con particelle 759, 681, 683 e 730, salvo altri **(Cfr. All. C)**.

Precisazioni

1) A causa della muratura di contenimento realizzata al margine ad est del fabbricato pignorato (particella 616), parte della striscia di terreno della particella 672, la quale nella planimetria catastale confina ad ovest



con la particella 616 ed a nord con la strada Fiordini **(Cfr. All. C)**, è di fatto annessa all'area di pertinenza della particella 616.

2) L'accesso carrabile alla particella 672, anziché avvenire tramite la suddetta striscia di terreno indicata nella planimetria catastale di cui sopra, avviene tramite un passaggio esistente sulla zona ovest dell'area di pertinenza del fabbricato pignorato censito al foglio 57 particella 616, nonché avviene anche tramite un passaggio sulla zona ovest dell'area di pertinenza del fabbricato censito al foglio 57 particella 673.

3) Il confine tra la particella 672 e le particelle 673 e 616 del foglio 57 non è materializzato sul terreno: per cui non vi è soluzione di continuità tra i predetti terreni.

Terreni F. 57 part. lle 228 e 229 (sup. tot. mq 6.740)

I terreni pignorati sono censiti in Comune di Montefiascone al foglio 57 particelle 228 e 229 **(Cfr. All. C)**; essi sono ubicati in loc. Poggio della Noce.

In relazione alla reiterata temporanea indisponibilità del sig. ****, figlio del debitore esecutato, alla cui esclusiva presenza sono stati effettuati i sopralluoghi peritali su gran parte dei beni immobiliari pignorati, non è stato, al momento, ancora possibile effettuare il previsto sopralluogo peritale.

Catastalmente i terreni hanno superficie rispettivamente di mq 3.520 (part. 228), mq 3.220 (part. 229) per complessivi catastali mq 6.740 **(Cfr. All. E)**.

Confini

La particella 228 (pignorata) del foglio 57 confina nello stesso foglio



catastale a nord con particella 613, a est con particella 229 (pignorata), a ovest con particella 757, salvo altri **(Cfr. All. C)**.

La particella 229 (pignorata) del foglio 57 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 613, a est con particelle 230, 231 e 232, a ovest con particella 228 (pignorata), salvo altri **(Cfr. All. C)**.

Terreni F. 74 part.ile 26, 27, 79 e 80 (sup. tot. mq 13.730)

I terreni pignorati, censiti in Comune di Montefiascone al foglio 74 particelle 26, 27, 79 e 80, sono ubicati in loc. Buranello **(Cfr. All. C)**.

I terreni sono tra di loro finitimi con morfologia blandamente ondulata ed acclive verso sud-sud/est; essi sono coltivati in massima parte a seminativo **(Cfr. All. CC)**.

Essi sono, per esempio, raggiungibili percorrendo la strada vicinale di Bucatti e, quindi, la strada vicinale di Buranello che fiancheggia a nord le particelle 26, 27 e 80.

Catastalmente i terreni hanno superficie rispettivamente di mq 6.880 (part. 26: di cui mq 4.180 a vigneto e mq 2.700 a uliveto), mq 4.600 (part. 27: di cui mq 3.250 a vigneto e mq 1.350 a seminativo), mq 680 (part. 79: di cui mq 220 a vigneto e mq 460 a seminativo), mq 1.570 (part. 80, a bosco ceduo), per complessivi catastali mq 13.730 **(Cfr. All. E)**.

Confini

La particella 26 (pignorata) del foglio 74 confina nello stesso foglio catastale a nord con la strada vicinale di Buranello, a sud con particelle 36 e 79 (pignorata), a est con particelle 27 (pignorata), 28 e 79 (pignorata), a ovest con particella 128, salvo altri **(Cfr. All. C)**.



La particella 27 (pignorata) del foglio 74 confina nello stesso foglio catastale a nord con la strada vicinale di Buranello, a sud e ad est con particella 80 (pignorata), a ovest con particella 26 (pignorata), salvo altri **(Cfr. All. C)**.

La particella 79 (pignorata) del foglio 74 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 26 (pignorata), a sud con particelle 26 (pignorata) e 81, a est con particella 80 (pignorata), a ovest con particella 26 (pignorata), salvo altri **(Cfr. All. C)**.

La particella 80 (pignorata) del foglio 74 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 27 (pignorata) e con strada vicinale di Buranello, a sud con fosso e con particella 81, a est con fosso, a ovest con particelle 27 e 79 (pignorate), salvo altri **(Cfr. All. C)**.

Terreni F. 74 part. lle 54, 55 e 98 (sup. tot. mq 10.810)

I terreni pignorati, censiti in Comune di Montefiascone al foglio 74 particelle 54, 55 e 98 sono ubicati in loc. Marimonti o Martimonti, ovvero Martimondi **(Cfr. All. C)**.

I terreni particelle 54 e 98 sono tra di loro finitimi, mentre la particella 55 è separata dalla particella 98 dalla strada vicinale del Buranello **(Cfr. All. C)**.

In relazione alla reiterata temporanea indisponibilità del sig. ****, figlio del debitore esecutato, alla cui esclusiva presenza sono stati effettuati i sopralluoghi peritali su gran parte dei beni immobiliari pignorati, non è stato, al momento, ancora possibile effettuare il previsto sopralluogo peritale.

Catastalmente i terreni hanno superficie rispettivamente di mq 1.440



(part. 54, a vigneto), mq 6.700 (part. 55: di cui mq 5.300 a vigneto e mq 1.400 a uliveto), mq 2.670 (part. 98, a vigneto), per complessivi catastali mq 10.810 **(Cfr. All. E)**.

Confini

La particella 54 (pignorata) del foglio 74 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 98 (pignorata), a sud con particella 56, a est con particella 98 (pignorata), a ovest con fosso dei Marimonti, salvo altri **(Cfr. All. C)**.

La particella 55 (pignorata) del foglio 74 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 53, a sud con particella 57, a ovest con particella strada vicinale del Buranello, salvo altri **(Cfr. All. C)**.

La particella 98 (pignorata) del foglio 74 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 52, a sud con particelle 56, a est con strada vicinale del Buranello, a ovest con particella 54 (pignorata) e con fosso dei Marimonti, salvo altri **(Cfr. All. C)**.

Terreni F. 75 part. Ille 105 e 106 (sup. tot. mq 13.220)

I terreni pignorati, censiti in Comune di Montefiascone al foglio 75 particelle 105 e 106, sono ubicati in loc. Fosso della Rena **(Cfr. All. C)**.

I terreni sono tra di loro finitimi con morfologia acclive verso sud che diviene fortemente scoscesa nella scarpata verso il sottostante fosso della Rena; nella porzione acclive sono coltivati in massima parte a vigneto **(Cfr. All. DD)**.

Essi sono raggiungibili percorrendo la strada vicinale di Tufa che fiancheggia a nord la particella 105.

Catastalmente i terreni hanno superficie rispettivamente di mq 9.280



(part. 105: di cui mq 3.040 a vigneto e mq 6.240 a seminativo), mq 3.940 (part. 106, a bosco misto), per complessivi catastali mq 13.220 **(Cfr. All. E)**.

Confini

La particella 105 (pignorata) del foglio 75 confina nello stesso foglio catastale a nord con la strada vicinale di Tufa, a sud con particelle 106 (pignorata) e con fosso della Rena, a est con fosso della Rena, a ovest con particella 102, salvo altri **(Cfr. All. C)**.

La particella 106 (pignorata) del foglio 75 confina nello stesso foglio catastale a nord con la particella 105 (pignorata), a sud con fosso della Rena, a est con particella 105 (pignorata), a ovest con particella 104, salvo altri **(Cfr. All. C)**.

Terreno F. 47 part. 740 (sup. mq 140)

Il terreno pignorato, censito in Comune di Montefiascone al foglio 47 particella 740 è ubicato in loc. Fiordini **(Cfr. All. C)**.

In relazione alla reiterata temporanea indisponibilità del sig. ****, figlio del debitore esecutato, alla cui esclusiva presenza sono stati effettuati i sopralluoghi peritali su gran parte dei beni immobiliari pignorati, non è stato, al momento, ancora possibile effettuare il previsto sopralluogo peritale.

Catastalmente il terreno ha superficie di mq 140 **(Cfr. All. E)**.

Confini

La particella 740 (pignorata) del foglio 47 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 741, a est con strada, a ovest con particella 283, salvo altri **(Cfr. All. C)**.



3.3 – Quesito n° 3

Accertare 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.

Immobili pignorati in Comune di Montefiascone

L'atto di pignoramento immobiliare, protocollo Tribunale di Viterbo n. 1630 del 24/06/2009, promosso dalla MPS Gestione Crediti Banca spa, ha indicato per tutti i beni pignorati, fabbricato e terreni, la rispettiva natura, il Comune ove si trovano, nonché i dati di identificazione catastali **(Cfr. fascicolo agli atti)**.

Si precisa che lo stesso atto di pignoramento non ha indicato l'area di pertinenza del suddetto fabbricato pignorato: detta area è censita al catasto terreni al foglio 57 part. 616, ente urbano, di mq 1.680 e risulta catastalmente graffata alla particella dello stesso fabbricato pignorato **(Cfr. All. C; All. E)**.

Tuttavia la mancanza dell'indicazione dell'area di pertinenza del suddetto fabbricato, stante le predette circostanze catastali, non sembrerebbe indurre incertezza sull'ubicazione dello stesso fabbricato.

Mentre l'atto di pignoramento immobiliare, protocollo Tribunale di Viterbo n. 1178 del 15/04/2010, promosso dalla Banca Cattolica spa, ha



colpito il diritto di usufrutto del suddetto fabbricato, censito al foglio 57 part. 616 e della relativa area di pertinenza; detto pignoramento ha, quindi, indicato la natura, il Comune ed i dati di identificazione catastali del bene pignorato (**Cfr. fascicolo agli atti**).

3.4 – Quesito n° 4

Procedere, 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.

All'esame comparato tra le risultanze dei sopralluoghi peritali effettuati, la planimetria catastale dell'unità immobiliare, gli estratti di mappa acquisiti al Servizio catastale dell'Agenzia del Territorio di Viterbo (**Cfr. All. C; All. D**), nonché alla luce di quanto illustrato in merito alle difformità edilizie, di cui al cap. 3.6, si espone quanto segue rinviando, per una ubicazione planimetrica indicativa, all'allegato elaborato grafico (**Cfr. All. V**).

In merito a dette difformità ed alla relativa regolarizzazione catastale, in relazione alla eventuale procedura di domanda in sanatoria, per quanto amministrativamente sanabile, come illustrato al cap. 3.6, lo scrivente c.t.u. si rende all'uopo disponibile al relativo aggiornamento catastale.

Fabbricato (f. 57 part. 616)

Al piano seminterrato, in particolare, è apparsa mutata la prevista destinazione ad uso magazzino agricolo per un uso principalmente residenziale; è stato creato un servizio igienico al posto del locale lavabo;



è stato modificato il prospetto ovest per l'apertura di una finestra, nonché per la trasformazione di una finestra in porta-finestra.

Al piano terra, in particolare, è apparsa modificata la destinazione d'uso dei due locali, previsti ad uso magazzino agricolo, con creazione rispettivamente di un servizio igienico e di una camera ed è stata aperta una porta interna di comunicazione tra la zona agricola e quella residenziale.

Al piano primo sottotetto, in particolare, è stato creato un servizio igienico al posto del locale previsto in concessione edilizia come lavatoio, nonché il locale ad uso stenditoio è utilizzato come camera.

In merito alle suddette difformità rilevate si precisa, in particolare, che non si è indicata la difformità relativa all'apertura delle porte per l'accesso all'intercapedine del piano seminterrato del fabbricato poiché, per essa, non appare ipotizzabile la relativa sanabilità ma deve essere prontamente eseguita la rimessa in pristino dei luoghi mediante idonea tamponatura delle aperture realizzate per l'accesso alla predetta intercapedine.

Terreno (f. 57 part. 672)

Come già esposto al cap. 3.2, il terreno (part. 672) non confina a nord con la strada Fiordini in quanto parte della striscia di terreno che, sull'estratto di mappa confina a nord con strada Fiordini, è stato annesso alla particella 616.

Conseguentemente l'accesso carrabile alla part. 672 avviene dalla strada Fiordini tramite passaggio sulla porzione ovest della part. 616.

In relazione al mutato stato dei luoghi rispetto all'estratto di mappa catastale lo scrivente c.t.u. si rende disponibile alla relativa



regolarizzazione catastale.

3.5 – Quesito n° 5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

In riferimento al certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati, rilasciato in data 08/02/2011 a seguito della richiesta del 10/12/2010 in tal senso inoltrata al Comune di Montefiascone dallo scrivente c.t.u., si evince – in particolare - che i terreni pignorati ricadono: quanto alla particella 740 del foglio 47 in sottozona F4 (verde per lo sport ed il tempo libero); quanto alle particelle 163, 164, 165, 192, 228, 229, 362, 399, 616 e 672 del foglio 57 in sottozona E4 (zona agricola di secondaria importanza) ed inoltre la suddetta part. 616 è compresa nel limite del vincolo archeologico area extraurbana; quanto alle particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98 del foglio 74 in sottozona E4 e sono interessate dal vincolo idrogeologico art. 1 del r.d. 30/12/1923 n. 3267; quanto alle particelle 105 e 106 del foglio 75 in sottozona E1 (zona agricola di primaria importanza) e sono interessate dal vincolo idrogeologico art. 1 del r.d. 30/12/1923 n. 3267 **(Cfr. All. U)**.

In base al suddetto certificato si evince, in particolare, che ai *"terreni si applicano le disposizioni di cui al titolo IV L.R. n. 38/1999, come modificata e integrata dalla L.R. n. 8/2003 per quanto attiene alle zone agricole"*; e che: *"i terreni privati di cui al foglio 74 sono soggetti ad accertamento dell'esistenza del gravame Uso Civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989, mentre gli altri terreni privati oggetto del presente certificato non sono gravati da diritto di Uso Civico."* ed, inoltre, che in merito al Piano territoriale paesistico (PTP) « *i terreni*



in oggetto sono inseriti in "Ambito territoriale n. 1"» (Cfr. All. U).

3.6 – Quesito n° 6

Indicare 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Fabbricato (f. 57 part. 616)

All'esame comparato tra la documentazione tecnico-amministrativa esibita e/o acquisita all'Ufficio tecnico comunale competente ed i sopralluoghi peritali esperiti si espone quanto segue.

Titoli abilitativi edilizi

Per l'immobile pignorato di cui sopra si sono acquisite le seguenti due concessioni edilizie rilasciate al sig. **** : 1) concessione edilizia n. 187 del 27/07/1993, rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica, per fabbricato residenziale e agricolo ai sensi dell'art. 9, lett. a), della legge n. 10/1977 (Cfr. All. N); 2) concessione edilizia n. 359 del 15/09/1998 in variante alla predetta concessione edilizia n. 187/1993 rilasciata dal responsabile del Servizio tecnico comunale (Cfr. All. O).

In merito alla concessione edilizia n. 359/1998 si precisa che il relativo provvedimento di concessione edilizia in variante fa riferimento, presumibilmente per errore materiale, alle concessioni edilizie n. 88/1997



e n. 245/1997 anziché, più correttamente, alla concessione edilizia n. 187/1993 di cui al suddetto punto 1).

Si rileva, infatti, che l'elaborato grafico a corredo della suddetta concessione edilizia n. 359/1998 ha correttamente specificato che esso è relativo alla variante alla predetta concessione edilizia n. 187/1993 (**Cfr. All. O**).

Inoltre, l'esame degli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie n. 88/1997 e n. 245/1997 sembra confermare che entrambe le predette concessioni siano relative ad altro fabbricato, presumibilmente a quello censito al foglio 57 part. 673 ed ubicato immediatamente a sud del fabbricato pignorato.

Agibilità

In merito al suddetto fabbricato, da quanto è stato possibile apprendere dal competente Ufficio del Comune di Montefiascone, non risulta essere stata presentata la domanda del certificato di agibilità che, quindi, non è stato rilasciato.

Difformità dal titolo abilitativo edilizio

All'esame comparato tra l'elaborato grafico, allegato alla concessione edilizia n. 359/1998, e le risultanze dei sopralluoghi, effettuati in data 15/11/2010 e 15/01/2011, si sono evidenziate alcune difformità edilizie appresso sinteticamente elencate e riportate indicativamente nella planimetria allegata (**Cfr. All. R**).

Al piano seminterrato, in particolare, è apparsa mutata la prevista destinazione ad uso magazzino agricolo per un uso principalmente residenziale; è stato creato un servizio igienico al posto del locale lavabo;



sono state aperte due porte esterne, una su ciascun prospetto, ed una porta interna per l'accesso all'intercapedine; è stato modificato il prospetto ovest per l'apertura di una finestra, nonché per la trasformazione di una finestra in porta-finestra.

Al piano terra, in particolare, è apparsa modificata la destinazione d'uso dei due locali, previsti ad uso magazzino agricolo, con creazione rispettivamente di un servizio igienico e di una camera ed è stata aperta una porta interna di comunicazione tra la zona agricola e quella residenziale.

Al piano primo sottotetto, in particolare, è stato creato un servizio igienico al posto del locale previsto in concessione edilizia come lavatoio, nonché il locale ad uso stenditoio è utilizzato come camera.

Tutto quanto sopra appare – preliminarmente - in contrasto con quanto previsto nell'elaborato grafico allegato alla suddetta concessione edilizia n. 359/1998, nonché con l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso agricola di cui all'atto di obbligo edilizio del 12/06/1993 **(Cfr. All. P)**.

Tuttavia, in relazione al contenuto del seguente paragrafo circa la sanabilità delle difformità rilevate, si precisa che nello stesso atto di obbligo edilizio del 12/06/1993 è specificato che: *"Qualora, in futuro, nuove norme mutassero le destinazioni d'uso in senso meno restrittivo delle attuali o richiedessero superfici vincolate inferiori a quelle attuali, verranno a cessare i vincoli e gli obblighi assunti con il presente atto che fossero in contrasto con le nuove norme."* **(Cfr. All. P)**.

A seguito del colloquio intercorso in data 27/04/2011 tra lo scrivente



c.t.u. ed il responsabile del Settore III del Comune di Montefiascone, ing. Angelo Cecchetti, si rileva che l'art. 35.E (zona "E" - zona agricola), punto 3.13, delle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. del Comune di Montefiascone, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 07/04/2003 ed approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 87 del 27/02/2009, ha previsto che: *"Nell'ambito delle zone agricole, per i fabbricati rurali, che alla data di adozione della presente variante al PRG, sono destinati a residenza, può essere concessa la destinazione a civile abitazione, previo domanda da inoltrarsi all'Amministrazione comunale e corresponsione degli oneri concessori di cui alla legge 10/77 e succ. mod."* (Cfr. All. Q).

In merito alla sanabilità delle suddette difformità

Per tutto quanto sopra esposto, in relazione alle circostanze di luogo e di spazio, si espone come appresso.

Per la suddetta modifica della destinazione d'uso di alcuni locali del fabbricato pignorato il rilascio dell'eventuale titolo abilitativo edilizio in sanatoria è subordinato all'esito dell'accertamento di conformità dell'intervento eseguito, da effettuarsi esclusivamente da parte del competente Ufficio tecnico comunale, con riguardo a quanto sopra illustrato, nonché alle disposizioni di cui al titolo IV della legge regionale 22/12/1999 n. 38 (Norme sul governo del territorio), così come modificata e integrata dalla legge regionale 17/03/2003 n. 8, ed in particolare all'art. 55, che configura una norma generale di indirizzo sull'assetto urbanistico delle aree a vocazione agricola del territorio regionale.



In relazione all'esito del predetto accertamento di conformità sarà stabilito, da parte del competente Ufficio comunale, l'ammontare dei relativi costi di sanatoria, in quanto rilasciabile; tali costi saranno a tal fine individuati dall'Ufficio comunale, graduati in relazione alla gravità dell'abuso, in riferimento agli importi minimi e massimi previsti dalla normativa edilizio-urbanistica.

Per l'apertura della finestra e la modifica della finestra in porta-finestra sul prospetto ovest del piano seminterrato, risultando l'area sottoposta al vincolo paesistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera m), del d.lgs. 42/2004, la relativa sanabilità amministrativa edilizia è subordinata al rilascio in sanatoria della prevista autorizzazione paesaggistica parte dell'autorità preposta alla gestione del vincolo, nonché alla corresponsione dei conseguenti costi di sanatoria, così come stabiliti dal competente Ufficio tecnico comunale, graduati in relazione alla gravità dell'abuso, in riferimento agli importi minimi e massimi previsti dalla normativa edilizio-urbanistica.

Infine, al piano seminterrato del fabbricato non appaiono sanabili le aperture della porta interna e delle due porte esterne con le quali si accede all'intercapedine del fabbricato.

Difatti la stessa intercapedine, che presenta in più parti larghezze superiori al metro, tramite le stesse aperture può impropriamente essere utilizzata come deposito e/o magazzino.

A tal fine dovranno prevedersi i relativi costi per una idonea tamponatura delle predette aperture praticate per l'accesso all'intercapedine.



In merito ai costi ed alle spese tecniche di sanatoria

Come sopra anticipato, l'ammontare dei costi di sanatoria non risulta al momento precisamente e compiutamente prevedibile dallo scrivente c.t.u. in quanto dovrà essere stabilito dal competente Ufficio tecnico comunale in relazione all'esito del suddetto accertamento di conformità delle difformità edilizie sopra rilevate; tali costi quindi saranno graduati, in merito alla gravità dell'abuso, in riferimento agli importi minimi e massimi prefissati dalla normativa edilizio-urbanistica.

Mentre, in merito alle spese tecnico-professionali relative alle pratiche in sanatoria può, complessivamente, stimarsi un costo mediamente di circa € 2.500,00, salvo altro.

In merito ai costi di chiusura delle porte per l'intercapedine

Le esistenti aperture di accesso all'intercapedine al piano seminterrato del fabbricato pignorato, come sopra illustrate, consentono un potenziale uso improprio (che non appare sanabile) della stessa intercapedine.

A tal fine è necessario prevedere al piano seminterrato le opere di rimozione delle suddette porte e la idonea chiusura dei vani porta con gli interventi di finitura ad essi connessi, per un costo complessivo stimabile a corpo mediamente in circa € 2.000.00, salvo altro.

3.7 – Quesito n° 7

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi



debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Con verbale di pignoramento immobiliare del 22/06/2009 rep. n. 243, trascritto a Viterbo il 18/09/2009 r.p. 10864 r.g. 15291, la Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena ha colpito il diritto di piena proprietà di **** sui beni immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

Con verbale di pignoramento immobiliare del 12/04/2010 rep. n. 217, trascritto a Viterbo il 22/04/2010 r.p. 4745 r.g. 6603, la Banca Cattolica spa con sede in Montefiascone ha colpito il diritto di usufrutto di **** su alcuni beni immobiliari oggetto della presente relazione peritale, specificatamente sull'immobile censito in Comune di Montefiascone al catasto fabbricati al foglio 57 particella 616 e sull'area di pertinenza e di parziale insistenza censita al catasto terreni al foglio 57 particella 616.

In relazione alla natura, all'ubicazione e alle caratteristiche dei beni immobiliari pignorati, nonché dei due suddetti pignoramenti immobiliari, appare possibile metterli in vendita suddividendoli in tre lotti di cui appresso se ne propone la relativa composizione.

Si precisa che per i terreni pignorati, censiti in Comune di Montefiascone al foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98 ed al foglio 75 particelle 105 e 106, risulta opponibile il contratto di affitto a favore della sig.ra ****, moglie del debitore esecutato, del 01/01/2003 con scadenza 31/12/2017, registrato in data 06/01/2003 al n. 105 (**Cfr. All. S; All. H**) e, quindi, in data anteriore alla data del 18/09/2009 di trascrizione del pignoramento di cui trattasi promosso



dalla Banca Monte dei Paschi di Siena.

Si precisa, inoltre, che per i terreni pignorati censiti in Comune di Montefiascone al foglio 57 particelle 163, 164, 165, 192, 228, 229, 362 e 399 risulta opponibile il contratto di affitto a favore della sig.ra ****, moglie del debitore esecutato, del 10/11/2004 con scadenza 31/12/2017, registrato in data 26/11/2004 al n. 9088/1 (**Cfr. All. T; All. H**) e, quindi, in data anteriore alla data del 18/09/2009 di trascrizione del pignoramento di cui trattasi promosso dalla Banca Banca Monte dei Paschi di Siena.

Per quanto appena illustrato i suddetti terreni pignorati non sono stati compresi tra gli immobili di cui alla seguente proposta di formazione dei lotti immobiliari.

Inoltre, in merito al terreno pignorato censito in Comune di Montefiascone al foglio 47 particella 740, di catastali mq 140, a causa della propria esigua superficie, (**Cfr. All. C; All. E**), si ritiene di non comprenderlo tra gli immobili di cui alla seguente proposta di formazione dei lotti immobiliari.

Per cui alla luce di tutto quanto sopra esposto, si illustra la seguente proposta di formazione dei tre lotti immobiliari.

Lotto n. 1

Diritti di nuda proprietà dei seguenti beni immobiliari siti in Comune di Montefiascone, loc. Fontana Vecchia (loc. Fiordini), composti da un fabbricato e dalla relativa area di pertinenza e parziale insistenza, siti in strada Fiordini n. **; il fabbricato è censito al catasto al foglio 57 part. 616, cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, piani S1-T-1°, r.c. € 899,93; l'area è censita



al catasto terreni al foglio 57 part. 616 (ente urbano) di mq 1.680 **(Cfr. Allegati: C; E).**

Lotto n. 2

Diritti di usufrutto dei seguenti beni immobiliari siti in Comune di Montefiascone, loc. Fontana Vecchia (loc. Fiordini), composti da un fabbricato e dalla relativa area di pertinenza e parziale insistenza, siti in strada Fiordini n. **; il fabbricato è censito al catasto al foglio 57 part. 616, cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, piani S1-T-1°, r.c. € 899,93; l'area è censita al catasto terreni al foglio 57 part. 616 (ente urbano) di mq 1.680 **(Cfr. Allegati: C; E).**

Lotto n. 3

Diritti di nuda proprietà del terreno censito in Comune di Montefiascone, loc. Fontana Vecchia/loc. Fiordini, al foglio 57 part. 672 di mq 10.189, qualità uliveto, cl. 3, r.d. € 21,05, r.a. € 7,89 **(Cfr. Allegati: C; E).**

3.8 – Quesito n° 8

Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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.



Nell'atto di pignoramento immobiliare, sia in quello promosso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena che in quello promosso dalla Banca Cattolica di Montefiascone, gli immobili non sono stati pignorati per la quota di proprietà ma in riferimento alla quota di nuda proprietà di tutti gli immobili nonché, limitatamente al fabbricato ed all'area di pertinenza, anche in riferimento alla quota di usufrutto.

Al cap. 3.12 si è, pertanto, stimato il valore della piena proprietà sulla cui base si sono, infine, ricavati i valori dell'usufrutto e della nuda proprietà dei beni immobiliari.

3.9 – Quesito n° 9

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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.

Stato di occupazione

Al momento dei sopralluoghi peritali del 15/11/2010 e del 15/01/2011, il fabbricato pignorato (censito in Comune di Montefiascone al foglio 57 part. 616) è risultato occupato dalla famiglia del debitore esecutato e dai genitori dello stesso debitore esecutato.



Contratti di locazione

In relazione agli immobili pignorati, a seguito della richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione, inoltrata all'Ufficio provinciale del registro dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, si sono acquisiti copia del contratto di affitto di fondo rustico del 01/01/2003 (**Cfr. All. S**) e del contratto di affitto di fondo rustico del 10/11/2004 (**Cfr. All. T**) appresso illustrati.

Contratto di affitto di fondo rustico del 01/01/2003

Con il contratto di affitto di fondo rustico del 01/01/2003, durata anni 15, scadenza 31/12/2017, registrato in data 06/01/2003 al n. 105 (**Cfr. All. S**), **** quale nudo proprietario e **** quale usufruttuario hanno concesso in affitto a **** (moglie di **** (**Cfr. All. H**)) i terreni pignorati siti in Comune di Montefiascone, censiti al foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98 ed al foglio 75 particelle 105 e 106, nonché un ulteriore terreno alieno alla presente procedura esecutiva.

Il predetto contratto ha, in particolare, previsto che: *"Alla scadenza del contratto l'affittuario lascerà libero il terreno da persone, cose e animali nella piena disponibilità del proprietario, senza che questi dia disdetta dal rapporto di affitto, intendendosi questa data accettata ora per allora."*; inoltre, in merito al canone di affitto il contratto ha previsto che: *"Il canone di affitto stabilito dalle parti e da essi ritenuto equo viene fissato in Euro 500,00 (Eurocinquecento/00) annue per l'usufruttuario, al nudo proprietario non verrà corrisposto alcun compenso. Il canone di affitto verrà corrisposto alla fine di ogni annata agraria, pertanto le scadenze*



sono fissate con la data del 31 Dicembre di ogni anno.” (Cfr. All. S).

Il contratto, registrato in data 06/01/2003 al n. 105, appare opponibile ad entrambe i pignoramenti, rispettivamente promossi dalla Banca Monte dei Paschi di Siena con atto trascritto in data del 18/09/2009 e dalla Banca Cattolica di Montefiascone con atto trascritto in data 22/04/2010, in quanto antecedente ad essi.

Contratto di affitto di fondo rustico del 10/11/2004

Con il suddetto contratto di affitto di fondo rustico del 10/11/2004, durata anni 13, scadenza 31/12/2017, registrato in data 26/11/2004 al n. 9088/1 (Cfr. All. T), **** quale nudo proprietario e **** quale usufruttuario hanno concesso in affitto a **** (moglie di **** (Cfr. All. H)) i terreni pignorati siti in Comuni di Montefiascone, censiti foglio 57 particelle 163, 164, 165, 192, 228, 229, 362 e 399.

Si precisa che all'esame comparato tra la superficie complessiva dei terreni indicata nel suddetto contratto pari a mq 16.811 e la corrispondente superficie catastale si evidenzia una discordanza in quanto la superficie catastale risulta complessivamente pari a mq 15.530 (Cfr. All. E; All. T).

In merito al canone di affitto il contratto ha, in particolare, previsto che: "Art. 4) - Il canone viene stabilito dalle parti in € 100,00/ annui (cento/00) da pagarsi nel domicilio del concedente (...) unica soluzione al 31 agosto di ogni annata agraria fino alla data di scadenza del presente contratto " (Cfr. All. T).

Il contratto, registrato in data 26/11/2004 al n. 9088/1, appare



opponibile ad entrambe i pignoramenti rispettivamente promossi dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, trascritto in data del 18/09/2009, e dalla Banca Cattolica di Montefiascone trascritto in data 22/04/2010, in quanto antecedente ad essi.

Cessioni di fabbricati

Con note del 23/10/2010 e del 09/11/2010 si chiesto al Comando della polizia locale del Comune di Montefiascone di verificare la eventuale sussistenza di denunce di cessione del fabbricato pignorato di cui al quesito **(Cfr. All. A)**.

Conseguentemente, con nota del 14/11/2010 prot. 18268 del Comando della Polizia locale di Montefiascone si è, in particolare, comunicato che: *"agli atti di questo Ufficio, non risultano essere state presentate negli ultimi dieci anni, dal sig. **** e né **** e ****, comunicazioni relative a un fabbricato ubicato a Montefiascone in Via Fiordini n. **."* **(Cfr. All. K)**.

3.10 – Quesito n° 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio a nome di **** , rilasciato in data 11/12/2010 dall'Ufficiale di stato civile del Comune di Montefiascone, non risultano annotazioni, da cui si evincerebbe che non sussiste la fattispecie di cui al presente quesito **(Cfr. All. H)**.



3.11 – Quesito n° 11

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

In merito al suesposto quesito di seguito si forniscono le informazioni che nel corso delle operazioni peritali si è stati in grado di acquisire, ovvero di apprendere, fatte salve le eventuali ulteriori risultanze che, in relazione alle specifiche circostanze al momento non note ovvero non rilevabili, dovessero successivamente emergere.

In riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08/02/2011, a seguito della richiesta in tal senso inoltrata al Comune di Montefiascone dallo scrivente c.t.u. in data 10/12/2010, si evince quanto segue **(Cfr. All. U)**.

Vincolo archeologico

Dal suddetto certificato di destinazione urbanistica si evince che la particella 616 del foglio 57 del Comune di Montefiascone (catastalmente di qualità ente urbano e costituente l'area di pertinenza e di parziale insistenza del fabbricato pignorato censito al foglio 57 particella 616) è "*compresa nel limite del vincolo archeologico area extraurbana*" **(Cfr. All. U)**.



Vincolo idrogeologico

Dal suddetto certificato di destinazione urbanistica si evince che i terreni pignorati censiti in Comune di Montefiascone al foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98 ed al foglio 75 particelle 105 e 106 sono sottoposti al vincolo idrogeologico di cui al r.d. n. 3267 del 30/12/1923; nonché ai terreni si applicano le disposizioni di cui al titolo IV della legge n. 38/1999 come modificata dalla L.R. n. 8/2003 per quanto attiene alle zone agricole **(Cfr. All. U)**.

Vincoli di uso civico

Dal suddetto certificato di destinazione urbanistica si evince che i terreni pignorati censiti in Comune di Montefiascone al foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98 *"sono soggetti ad accertamento dell'esistenza del gravame Uso Civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989"* **(Cfr. All. U)**.

Vincolo derivante da atto unilaterale di obbligo edilizio

Con atto a rogito notaio Furio Giardino, rep. 45871 del giorno 12/06/1993 **** (nudo proprietario), **** e **** (usufruttuari generali), in relazione alla propria istanza del 06/05/1993 prot. 6735 di rilascio di concessione edilizia per la costruzione del fabbricato ora pignorato (concessione edilizia n. 187/1993), hanno - in particolare - vincolato alla inedificabilità, a favore del Comune di Montefiascone, il terreno per la realizzazione del fabbricato, nonché si sono obbligati, *"per se e per i loro successori ed aventi causa a destinare la costruzione di cui alla citata istanza ad uso Agricolo ai sensi dell'articolo 9 lett. a - Legge 10/77 - il piano*



seminterrato e magazzino al piano terra, e ad uso residenziale il rimanente piano terra e sottotetto, usi per i quali verrà rilasciata concessione edilizia, e a non modificare tali destinazioni.” (Cfr. All. P).

Tuttavia, come già esposto al cap. 3.6, si precisa che nello stesso atto di obbligo edilizio del 12/06/1993 è specificato che: *“Qualora, in futuro, nuove norme mutassero le destinazioni d'uso in senso meno restrittivo delle attuali o richiedessero superfici vincolate inferiori a quelle attuali, verranno a cessare i vincoli e gli obblighi assunti con il presente atto che fossero in contrasto con le nuove norme.” (Cfr. All. P).*

Limitazioni del diritto di proprietà per utilità dei fondi finitimi

In base alle circostanze di luogo e di spazio, così come visibili al momento dei sopralluoghi peritali in loc. Fontana Vecchia (loc. Fiordini) sulle particelle pignorate 616 e 672 del foglio 57 del Comune di Montefiascone, si ritiene opportuno riportare anche in questo capitolo le precisazioni già esposte al cap. 3.2, relativamente alla descrizione della particella 672 del foglio 57.

Precisazioni

1) A causa della muratura di contenimento realizzata al margine ad est del fabbricato pignorato (particella 616), parte della striscia di terreno della particella 672, la quale nella planimetria catastale confina ad ovest con la particella 616 ed a nord con la strada Fiordini **(Cfr. All. C)**, è di fatto annessa all'area di pertinenza della particella 616.

2) L'accesso carrabile alla particella 672, anziché avvenire tramite la suddetta striscia di terreno indicata nella planimetria catastale di cui sopra, avviene tramite un passaggio esistente sulla zona ovest dell'area



di pertinenza del fabbricato pignorato censito al foglio 57 particella 616, nonché avviene anche tramite un passaggio sulla zona ovest dell'area di pertinenza del fabbricato censito al foglio 57 particella 673.

3) Il confine tra la particella 672 e le particelle 673 e 616 del foglio 57 non è materializzato sul terreno: per cui non vi è soluzione di continuità tra i predetti terreni.

3.12 – Quesito n° 12

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come 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 (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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Criterio e metodo di stima del valore della nuda proprietà e dell'usufrutto

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a secondo del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nella fattispecie deve determinarsi il valore della nuda proprietà



nonché, di conseguenza, quello dell'usufrutto dei beni immobiliari.

A tal fine si è fatto riferimento agli articoli 46 e 48 del d.p.r. n. 131 del 26/04/1986 e ss.mm.ii. ed ai relativi coefficienti di calcolo.

In particolare, il predetto art. 48 (Valore della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione) ha previsto che: *"Per il trasferimento della proprietà gravata da diritto di usufrutto, uso o abitazione la base imponibile è costituita dalla differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto, uso o abitazione. Il valore dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione è determinato a norma dell'art. 46, assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse."*

Il citato art. 46 del d.p.r. 131/1986 ha, in particolare, previsto al comma 1): *"Per la costituzione di rendite la base imponibile è costituita dalla somma pagata o dal valore dei beni ceduti dal beneficiario ovvero, se maggiore, dal valore della rendita; (...); ed al comma 2), lett. c), ha sancito: "Il valore della rendita o pensione è costituito: dall'ammontare che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al presente testo unico, applicabile in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia."*

Con decreto del ministro dell'economia e delle finanze del 07/12/2010 è stata fissata all'art. 1) la misura del saggio legale di interesse legale, con decorrenza dal 01/01/2011, pari all'1,5% in ragione d'anno.

Con d. dirett. 23/12/2010 del Ministero dell'Economia e delle finanze sono stati adeguati i coefficienti, di cui al suddetto d.p.r. n. 131 del



26/04/1986, per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite e pensioni calcolati al saggio di interesse dell'1,5%.

Con atto di donazione rep. 1147 del 04/12/1992, a rogito notaio Giorgio Imparato, trascritto a Viterbo il 28/12/1992 r.p. 13014 r.g. 16246 **(Cfr. cap. 3.1.2)**, **** (celibe), **** , **** (coniugata con ****) e **** (figlio di **** e nipote di ****), hanno, in particolare, convenuto all'art. 1 che: "**** e **** , per sé riservando il diritto di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento e per dopo di sé a favore di **** , donano a **** che accetta, la nuda proprietà dei seguenti immobili posti nel Comune di Montefiascone, e precisamente (...)" **(Cfr. All. L)**.

In merito, dall'estratto del registro degli atti di morte del Comune di Montefiascone risulta che **** è deceduto in data 06/02/1995 **(Cfr. All. I)**.

Mentre **** , nato il , alla data di redazione della presente relazione peritale ha ** anni compiuti; ed il coniuge **** , nata il **(Cfr. All. J)**, alla data di redazione della presente relazione peritale ha ** anni compiuti; si precisa che per errore materiale nel suddetto atto del notaio Imparato rep. 1147 del 04/12/1992 per la sig.ra **** è indicata la data di nascita del .

Per cui, in relazione all'età della persona e di quanto sopra esposto, ai fini dell'applicazione del coefficiente di calcolo della rendita si dovrà fare riferimento all'età della sig.ra **** .

In definitiva per la determinazione del valore della nuda proprietà, e di



conseguenza del valore dell'usufrutto, si dovrà preliminarmente determinare il valore della piena proprietà dei beni immobiliari in oggetto.

Criterio e metodo di stima del valore della piena proprietà

Come sopra anticipato ai fini della stima del valore della nuda proprietà/usufrutto del bene si deve preliminarmente stimare il relativo valore della piena proprietà.

Nella fattispecie, il criterio di stima della piena proprietà del bene di cui si deve trovare il più probabile valore corrisponde al proprio valore venale.

Il valore venale è il valore che il medesimo bene assume sul mercato.

Per quanto concerne il metodo di stima della piena proprietà, è da escludersi che possa applicarsi il metodo analitico, perché vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Pertanto si procederà alla stima della piena proprietà del bene pignorato utilizzando il metodo di confronto, che consente il minor margine di incertezza in quanto fa riferimento a valori di immobili paragonabili per ubicazione, tipologia e stato.

A tale fine si sono assunte le opportune informazioni tramite una specifica indagine di mercato all'uopo esperita presso alcune agenzie immobiliari operanti nel territorio del Comune di Montefiascone, nonché presso alcuni professionisti della zona.

Per il calcolo della superficie sulla cui base computare il valore di stima immobiliare del fabbricato si, invece, è fatto riferimento alla norma UNI 10750:2005 (revisione della norma UNI 10750:1998) "*Servizi - Agenzie*



immobiliari – Requisiti del servizio”.

In particolare, al paragrafo 4.4.3 tale norma ha previsto che per il calcolo della superficie convenzionale vendibile degli edifici (SCV) il computo delle relative superfici deve essere effettuato secondo i seguenti criteri: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm; c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Inoltre, allo stesso punto 4.4.3, per il computo della superficie del balcone ha previsto di applicare la percentuale di ponderazione del 25% e per il computo della superficie del portico ha previsto di applicare la percentuale di ponderazione del 35%.

Mentre, per il calcolo del valore di mercato del terreno si è fatto riferimento al valore ad ettaro risultante dall'indagine di mercato esperita.

Contestualmente si deve ricordare la non favorevole congiuntura economico-finanziaria che da qualche tempo sta attanagliando il paese e in generale quasi tutte le nazioni.

Tale congiuntura, come è noto, si è ripercossa anche sul mercato immobiliare nazionale e potrebbe essere foriera di oscillazioni sui prezzi degli immobili anche significative ed al momento non facilmente prevedibili o valutabili compiutamente.

Inoltre, da quanto appreso dall'indagine esperita, si precisa che il mercato dei terreni ad oliveto risente del generalizzato decremento di appetibilità e di interesse dei terreni agricoli conseguente, in particolare, alla medio/bassa remuneratività degli stessi a fronte dei necessari costi di



lavorazione per la buona pratica agricola.

Stima del valore della piena proprietà del fabbricato pignorato

All'esito delle indagini esperite è risultato che sul mercato di Montefiascone i prezzi per unità di superficie di immobili abitativi paragonabili per ubicazione, tipologia e stato di conservazione offerti sul mercato variano indicativamente e mediamente da un minimo di circa 1.000,00 €/mq ad un massimo di circa 1.500,00 €/mq mentre, per i prezzi dei locali uso magazzino/garage paragonabili per ubicazione e tipologia si può prevedere un valore medio per unità di superficie compreso tra un minimo di circa 500,00 €/mq ad un massimo di circa 750,00 €/mq, sostanzialmente in modo inversamente proporzionale alla entità della superficie complessiva offerta, ed in modo direttamente proporzionale, per esempio, all'ubicazione, al grado di accessibilità, alla tipologia edilizia interna/esterna, al grado delle finiture, allo stato di conservazione, ecc.

A tali valori è stato necessario effettuare i debiti raffronti, tenendo conto degli elementi qualitativi intrinseci ed estrinseci quali, per esempio, l'età di costruzione, l'ubicazione e l'accessibilità, il livello estetico e la qualità architettonica, il livello di piano, l'esposizione e la luminosità, la razionalità distributiva degli spazi interni, i servizi e gli impianti tecnologici, le caratteristiche di finitura interna, lo stato di conservazione, le pertinenze, nonché la superficie complessiva in rapporto alla superficie edilizia offerta al momento sul mercato immobiliare.

Per cui in merito per il fabbricato pignorato, censito in Comune di Montefiascone al foglio 57 particella 616, considerata la propria



ubicazione, la superficie, il grado di accessibilità, la tipologia edilizia interna/esterna, il grado di rifiniture, lo stato di conservazione, l'età di costruzione possono assumersi i seguenti valori di stima: per il piano seminterrato mediamente € 1.000,00 al mq; per il piano terra mediamente € 1.400,00 al mq, ivi compresa la superficie ragguagliata del portico di ingresso e del balcone; per il piano primo mediamente € 850,00 al mq ivi compresa la superficie ragguagliata dei due locali posti agli estremi del piano, del balcone a livello e del sottotetto a rustico.

Stima valore nuda proprietà ed usufrutto del fabbricato pignorato

Come sopra illustrato la stima del valore della nuda proprietà del fabbricato pignorato si può calcolare come differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto.

Il valore della piena proprietà del fabbricato pignorato si ottiene applicando alla SCV - superficie convenzionale vendibile - dei piani costituenti il fabbricato (di cui alla specifica norma UNI 10750:2005 illustrata al paragrafo "Criterio e metodo di stima") la stima del relativo prezzo unitario come appresso illustrato.

Valore della piena proprietà del fabbricato pignorato in Comune Montefiascone, foglio 57 part. 616, strada Fiordini n. **:

piano seminterrato: $\text{mq } 140,72 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 140.720,00$;

piano terra (comprese superficie ragguagliate del portico e del balcone): $\text{mq } 135,52 \times \text{€/mq } 1.400,00 = \text{€ } 189.728,00$;

piano primo (comprese superfici ragguagliate del sottotetto, del rustico e del balcone): $\text{mq } 52,87 \times \text{€/mq } 850,00 = \text{€ } 44.939,50$.

Pertanto la stima del valore della piena proprietà del suddetto



fabbricato pignorato, comprensiva del valore a corpo dell'area di pertinenza (con recinzione, opere di sistemazione esterne, ecc.), ammonta, a corpo, a complessivi € 375.387,50 che si può arrotondare, a corpo, ad € 375.000,00.

Il valore dell'usufrutto dello stesso fabbricato si può, quindi, calcolare ai sensi del combinato disposto degli articoli 46 e 48 del già citato d.p.r. 131/1986 e ss.mm.ii..

Per cui, il valore dell'usufrutto si può determinare moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto allegato allo stesso d.p.r. 131/1986, così come aggiornato dall'allegato al d. dirett. 23/12/2010.

Ove l'annualità, ai sensi dell'art. 48 dello stesso d.p.r. 131/1986, è pari all'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse che dal 01/01/2011 è fissato all'1,5%.

Ove il coefficiente desunto dal predetto prospetto allegato al d.p.r. 131/1986 e ss.mm.ii., in relazione all'età compiuta della sig.ra **** Maria di 81 anni, è pari a 14,50 (per anni compiuti da 79 a 82).

Per cui, ricapitolando, il valore dell'usufrutto del predetto fabbricato pignorato è ottenuto in base alla seguente espressione:

Valore usufrutto = (Valore piena proprietà) x (Saggio legale di interesse) x (coefficiente di età); da cui in base ai valori dei rispettivi fattori dell'espressione si ottiene:

Valore usufrutto = € 375.000,00 x 1,5% x 14,50 = € 81.562,50 che si può arrotondare ad € 81.500,00, da cui si ha per il valore della nuda proprietà del fabbricato pignorato:



Valore nuda proprietà = (Valore piena proprietà) - (Valore usufrutto)

Valore nuda proprietà = € 375.000,00 - € 81.500,00 = € 293.500,00.

Riepilogo valori di stima del fabbricato pignorato (F. 57 part. 616)

Appresso si riepilogano i valori di stima ottenuti per il fabbricato pignorato sito in Comune di Montefiascone, loc. Fontana Vecchia (loc. Fiordini), strada Fiordini n. **, censito al foglio 57 part. 616 e della relativa area di pertinenza e di parziale insistenza censita al catasto terreni al foglio 57 part. 616 (ente urbano).

In particolare, si precisa che i valori di stima sottoelencati sono stati determinati in base all'attuale età compiuta dalla sig.ra **** alla quale, in base all'art. 1 dell'atto a rogito notaio Imparato rep. 1147 del 04/12/1992 (**Cfr. All. L**), dopo il sig. ****, essendo **** già deceduto, è riservato il diritto di usufrutto del bene.

Valore della piena proprietà: € 375.000,00 a corpo;

Valore della nuda proprietà: € 293.500,00 a corpo;

Valore dell'usufrutto: € 81.500,00 a corpo.

Stima valore della piena proprietà terreno pignorato (F. 57 part. 672)

All'esito delle indagini esperite presso alcune agenzie immobiliari e presso alcuni operatori della zona è risultato che sul mercato di Montefiascone i prezzi per unità di superficie dei terreni ad oliveto ubicati in zona Fiordini possono variare mediamente da un minimo di circa € 1,60 al mq (€ 16.000,00 all'ettaro) ad un massimo di circa € 2,00 al mq (€ 20.000,00 all'ettaro), sostanzialmente in modo direttamente proporzionale al numero, all'età presunta ed al generale stato di conservazione delle stesse piante di olivo, al grado di accessibilità, alla



morfologia e alle caratteristiche del terreno funzionali ad una migliore conduzione della relativa pratica agricola.

Alla luce di quanto sopra esposto per il calcolo del valore della piena proprietà del terreno pignorato, coltivato ad oliveto ubicato in Comune di Montefiascone, loc. Fontana Vecchia (loc. Fiordini), censito al foglio 57 part. 672, di catastali mq 10.189, può assumersi il valore pari ad € 1,90 al mq (€ 19.000,00 ad ettaro).

Per cui si ottiene un valore a corpo della piena proprietà del suddetto terreno pari a: $\text{mq } 10.189 \times \text{€/mq } 1,90 = \text{€ } 19.359,10$ che si può arrotondare in cifra tonda ad € 19.500,00 a corpo.

Stima valore nuda proprietà ed usufrutto terreno pignorato

In analogia a quanto già illustrato per il fabbricato pignorato la stima del valore della nuda proprietà del terreno pignorato si può calcolare come differenza tra il valore della piena proprietà ed il valore dell'usufrutto, questo ultimo ottenuto in base alla seguente espressione, con l'applicazione dei già citati valori per il saggio legale di interesse (1,5%) e per il coefficiente di età (14,50).

Valore usufrutto = € 19.500,00 x 1,5% x 14,50 = € 4.241,25 che si può arrotondare ad € 4.250,00, da cui si ha per il valore della nuda proprietà del terreno pignorato:

Valore nuda proprietà = (Valore piena proprietà) - (Valore usufrutto)

Valore nuda proprietà = € 19.500,00 - € 4.250,00 = € 15.250,00.

Riepilogo valori di stima del terreno pignorato (F. 57 part. 672)

Appresso si riepilogano i valori di stima ottenuti per il terreno pignorato sito in Comune di Montefiascone, loc. Fontana Vecchia (loc.



Fiordini), censito al foglio 57 part. 672.

In particolare, si precisa che i valori di stima sottoelencati sono stati determinati in base all'attuale età compiuta dalla sig.ra **** alla quale, in base all'art. 1 dell'atto a rogito notaio Imperato rep. 1147 del 04/12/1992 (**Cfr. All. L**), dopo il sig. **** , essendo **** già deceduto, è riservato il diritto di usufrutto.

Valore della piena proprietà: € 19.500,00 a corpo;

Valore della nuda proprietà: € 15.250,00 a corpo;

Valore dell'usufrutto: € 4.250,00 a corpo.

Riepilogo Stima per Lotti

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenendo conto della proposta di formazione dei lotti già illustrata al cap. 3.7, si determinano i conseguenti valori della stima immobiliare.

Stima Lotto n. 1

(Valore nuda proprietà immobiliare)

Diritti di nuda proprietà dei seguenti beni immobiliari siti in Comune di Montefiascone, loc. Fontana Vecchia (loc. Fiordini), composti da un fabbricato e dalla relativa area di pertinenza e parziale insidenza, siti in strada Fiordini n. **; il fabbricato è censito al catasto al foglio 57 part. 616, cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, piani S1-T-1°, r.c. € 899,93; l'area è censita al catasto terreni al foglio 57 part. 616 (ente urbano) di mq 1.680 (**Cfr. Allegati: C; E**).

Il valore di stima della nuda proprietà dei suddetti beni immobiliari costituenti il lotto n. 1, alla luce delle precisazioni già esposte, è pari ad € 293.500,00 a corpo.



Stima Lotto n. 2

(Valore usufrutto immobiliare)

Diritto di usufrutto dei seguenti beni immobiliari siti in Comune di Montefiascone, loc. Fontana Vecchia (loc. Fiordini), composti da un fabbricato e dalla relativa area di pertinenza e parziale insistenza, siti in strada Fiordini n. **; il fabbricato è censito al catasto al foglio 57 part. 616, cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, piani S1-T-1°, r.c. € 899,93; l'area è censita al catasto terreni al foglio 57 part. 616 (ente urbano) di mq 1.680 **(Cfr. Allegati: C; E).**

Il valore di stima dell'usufrutto dei suddetti beni immobiliari costituenti il lotto n. 2, alla luce delle precisazioni già esposte, è pari ad € 81.500,00 a corpo.

Stima Lotto n. 3

(Valore nuda proprietà immobiliare)

Diritti di nuda proprietà del terreno censito in Comune di Montefiascone, loc. Fontana Vecchia/loc. Fiordini, al foglio 57 part. 672 di mq 10.189, qualità uliveto, cl. 3, r.d. € 21,05, r.a. € 7,89 **(Cfr. Allegati: C; E).**

Il valore di stima della nuda proprietà del suddetto bene immobiliare costituente il lotto n. 3, alla luce delle precisazioni già esposte, è pari ad € 15.250,00 a corpo.

3.13 – Quesito n° 13

Fornire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.



La presente relazione peritale è finalizzata alla risposta compiuta e schematica a ciascuno dei quesiti ricevuti dalla S.V.I. fornendo, eventualmente, risposta negativa ove sussistente in relazione alla specifica circostanza emersa.

3.14 – Quesito n° 14

Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 quarantacinque 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 di osservazione al proprio elaborato.

Ci si scusa fin d'ora con la S.V.I., e con le restanti Parti per la durata delle operazioni peritali inopinatamente ed imponderabilmente prolungatasi tanto da non consentire allo scrivente c.t.u. di rispettare le scadenze sopra fissate.

Come telefonicamente convenuto una copia della presente relazione (in formato "pdf") viene inviata in data odierna, tramite posta elettronica, al Creditore procedente presso l'avv. Francesco Persio, con studio a Rieti, in Piazza Vittorio Emanuele II, n. 11, nonché al proprio domiciliatario avv. Alessandro Graziani, con studio in Viterbo, via Pieve di Cadore n. 55; al Custode nominato avv. Giuseppe Mariottini, con studio in Viterbo, via dei Mille n. 80; nonché al Debitore esecutato tramite l'avv. Guido Conticelli



con studio in Viterbo, via Roma n. 13.

3.15 – Quesito n° 15

Intervenire 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.

Lo scrivente c.t.u. resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare intervenendo, ove necessario, all'udienza fissata del 05/05/2011 per il prosieguo della procedura.

3.16 – Quesito n° 16

Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

Ci si scusa fin d'ora con la S.V.I., e con le restanti Parti per la durata delle operazioni peritali inopinatamente ed imponderabilmente prolungatasi tanto da non consentire allo scrivente c.t.u. di rispettare le scadenze sopra fissate.

Il presente elaborato peritale, completo degli allegati in forma cartacea, nonché elettronica memorizzati su CD-Rom (**Cfr. AII. FF**), viene depositato in data odierna presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Viterbo.

3.17 – Quesito n° 17

Allegare 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).

Previa esecuzione di un dettagliato rilievo fotografico del compendio pignorato, interno ed esterno, sono stati redatti n. 8 elaborati fotografici che vengono posti in allegato alla presente relazione peritale (**Cfr. Allegati: W ÷ DD**).

3.18 – Quesito n° 18

Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, 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, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In particolare si allegano alla presente relazione peritale: gli estratti di mappa catastale (**Cfr. All. C**); le planimetrie catastali dell'unità immobiliare urbana (**Cfr. All. D**); le visure catastali storiche recenti (al 20/10/2010 e al 03/12/2010 e 07/12/2010) (**Cfr. All. E**); la copia della concessione edilizia n. 187/1993, nonché della concessione edilizia n. 359/1998 (**Cfr. All. N; All. O**); la copia del contratto di affitto di parte dei terreni pignorati del 01/01/2003, nonché la copia del contratto di affitto di parte dei terreni pignorati del 10/11/2004 (**Cfr. All. S; All. T**); la comunicazione di assenza della denuncia di cessione di fabbricati rilasciata dal Comando della Polizia Locale di Montefiascone (**Cfr. All. K**); la copia dei verbali dei sopralluoghi peritali (**Cfr. All. B**); la copia dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di morte di **** rilasciata dall'Ufficiale di stato civile del Comune di Montefiascone (**Cfr.**



All. I).

3.19 – Quesito n° 19

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Non vi sono stati ostacoli all'accesso agli immobili pignorati; soltanto si segnala che per alcuni terreni pignorati non è stato, al momento, ancora possibile effettuare il previsto sopralluogo, ciò in conseguenza della più volte reiterata temporanea indisponibilità da parte del sig. ****, figlio del debitore esecutato, alla cui esclusiva presenza si erano già visitati gran parte dei beni immobiliari pignorati.

In merito ai predetti mancati sopralluoghi, tuttavia, si precisa che per tutti i terreni pignorati (salvo la particella 740 di cui infra) sono risultati nel complesso opponibili i due contratti di affitto di fondo rustico (**Cfr. All. S; All. T**), così come già ampiamente illustrato ai capitoli 3.7 e 3.9 della presente relazione.

Mentre, per il mancato sopralluogo sul predetto terreno censito in Comune di Montefiascone al foglio 47 part. 740, a motivo della propria esigua superficie catastale (mq 140), si è comunque ritenuto di non comprenderlo tra i beni immobiliari da porre in vendita, così come già specificato al cap. 3.7.

Per quanto sopra brevemente illustrato non si è ritenuto opportuno inoltrare al Custode nominato alcuna segnalazione di cui al quesito.

3.20 – Quesito n° 20

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, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

In separato allegato si riporta, in triplice copia, una descrizione sintetica dei beni immobiliari (con i dati catastali) unitamente alla proposta di formazione dei lotti per la vendita **(Cfr. All. EE)**.

Si ricorda che, in relazione a quanto già ampiamente illustrato al cap. 3.7, la proposta di formazione dei lotti di vendita non comprende i terreni pignorati censiti in Comune di Montefiascone al foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98 ed al foglio 75 particelle 105 e 106 per i quali risulta opponibile un contratto di affitto a favore della sig.ra ****, moglie del debitore esecutato, nonché non comprende i terreni pignorati censiti in Comune di Montefiascone al foglio 57 particelle 163, 164, 165, 192, 228, 229, 362 e 399 per i quali risulta opponibile un ulteriore contratto di affitto a favore della stessa ****; entrambi i contratti di affitto risultano, infatti, registrati in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Inoltre, a causa della propria esigua superficie, la proposta di formazione dei lotti immobiliari non comprende il terreno pignorato censito in Comune di Montefiascone al foglio 47 particella 740, di catastali mq 140.

4. Deposito in Cancelleria della relazione di c.t.u.

(con gli allegati e il CD-Rom)

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ritenendo di aver completamente espletato il mandato conferitomi, rassegno in duplice



copia la presente relazione completa degli allegati restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

In calce alla relazione si allega un CD-Rom **(Cfr. All. FF)** contenente la versione integrale della presente perizia, compresi i relativi allegati, in formato "pdf".

Contestualmente al presente deposito si restituisce alla Cancelleria il certificato notarile, ivi depositato dal domiciliatario del Creditore procedente in data 14/01/2010, nonché la documentazione ipo-catastale acclusa all'atto di pignoramento immobiliare della Banca Cattolica spa **(Cfr. Cap. 3.1.1)**.

Viterbo, 03/05/2011

IL C.T.U.
(Ing. Marco Casciano)

Allegati:

- A) Corrispondenza;
- B) Verbali dei sopralluoghi;
- C) Estratti di mappa catastali: Comune di Montefiascone, foglio 47 part. 740; foglio 57 particelle 163, 164, 165, 192, 228, 229, 362, 399, 616, 672; foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80, 98;



- foglio 75 particelle 105, 106;
- D) Planimetria catastale di u.i.u.: Comune di Montefiascone, foglio 57 part. 616;
- E) Visure catastali storiche recenti: al 20 ottobre, al 3 e 7 dicembre 2010;
- F) Dichiarazione di successione di *****, apertasi in data 28/07/1999 (n. 11 vol. 1101);
- G) Ispezione al Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del territorio (Trascrizione ipoteca giudiziale del 14/10/2008);
- H) Estratto di matrimonio (****);
- I) Estratto dal registro dell'atto di morte (****);
- J) Certificato di stato di famiglia (****);
- K) Comunicazione di assenza della denuncia cessione di fabbricati;
- L) Atto di donazione notaio Imparato rep. 1147 del 04/12/1992;
- M) Atto di permuta-donazione notaio Giardino rep. 59729 del 08/03/2001;
- N) Concessione edilizia n. 187/1993;
- O) Concessione edilizia n. 359/1998;
- P) Atto d'obbligo del 12/06/1993;
- Q) Norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. (stralcio);
- R) Difformità edilizie;
- S) Contratto di affitto di fondo rustico (01/01/2003);
- T) Contratto di affitto di fondo rustico (10/11/2004);
- U) Certificato di destinazione urbanistica del 08/02/2011;



- V) Difformità catastali;
- W) Documentazione fotografica – Piano Seminterrato (Fabbricato foglio 57 part. 616);
- X) Documentazione fotografica - Piano Terra (Fabbricato foglio 57 part. 616);
- Y) Documentazione fotografica – Piano Primo (Fabbricato foglio 57 part. 616);
- Z) Documentazione fotografica – Area esterna fabbricato (foglio 57 part. 616);
- AA) Documentazione fotografica – Terreni F. 57 particelle 163-164-165-192-362-399;
- BB) Documentazione fotografica – Terreno F. 57 particella 672;
- CC) Documentazione fotografica – Terreni F. 74 particelle 26, 27, 79 e 80;
- DD) Documentazione fotografica – Terreni F. 75 particelle 105 e 106;
- EE) Descrizione sintetica dei beni immobiliari pignorati con proposta per la formazione dei lotti di vendita;
- FF) CD-Rom con perizia ed allegati.