

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Esecuzione Immobiliare n. 203/2020 Rev. 1/2020**

**Promossa da:**

**nei confronti di:**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**G. E.:** dott. Antonino **GERACI**

**Custode Giudiziario:** dott.ssa Giovanna **CONTICIANI**

**Esperto stimatore:** dott. ing. Amalia **DI BIAGIO**

**Prossima Udienza:** 11 novembre 2021

Tuscania, 18 ottobre 2021

L'esperto stimatore

*dott. ing. Amalia Di Biagio*

A circular professional stamp in purple ink. The outer ring contains the text "ORDINE INGEGNERI VITERBO". The inner text reads "Ing. DI BIAGIO AMALIA", "civile ed ambientale", "industriale", "dell'informazione", and "A-317". Below the stamp is a handwritten signature in purple ink.

## **INCARICO**

Il G. E. dott. Antonino Geraci ha nominato esperto stimatore la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a Tuscania in via Canino n. 29 e regolarmente iscritta dal 1984 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. 317), che in data 16.02.2021 ha prestato giuramento per via telematica secondo la formula di rito ed è stata incaricata di rispondere ai quesiti appresso trascritti.

\* o \* o \* o \*

## **QUESITI**

Il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

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

ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

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

- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà

essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

\* o \* o \* o \*

### **OPERAZIONI DI CONSULENZA**

In data **16.02.2021** la sottoscritta per via telematica, accetta l'incarico e presta giuramento secondo la formula di rito.

In data **01, 02 e 19.03.2021** la sottoscritta per via telematica acquisisce informazioni all'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) sulla consistenza degli immobili pignorati e prende atto che non sono depositate le planimetrie catastali dei

fabbricati ([allegati da n. 2 a n. 21](#)).

In data **18.03.2021** alle ore 15,30 presso gli immobili  
, siti nel Comune di Bassano in Teverina, S.P. n. 151 - Ortana  
, la sottoscritta inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio;

; la sottoscritta  
esegue una ispezione dell'azienda e, assistita dal proprio collaboratore, inizia il rilievo dei luoghi e scatta fotografie.

In data **30.03.2021** alle ore 15,30 presso gli immobili di proprietà degli esecutati, siti nel Comune di Bassano in Teverina, S.P. n. 151 - Ortana, preavvisate le parti, la sottoscritta prosegue le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio;

la sottoscritta esegue una  
ispezione dei luoghi, assistita dal proprio collaboratore, completa il rilievo dei fabbricati e scatta fotografie;

la riunione è sciolta alle ore 19,10  
dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale ([allegato n. 1](#)).

In data **01.04.2021** la sottoscritta si reca all'Archivio Notarile di Viterbo per richiedere copia dell'atto di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, documento che ritira il 14.04.2021 ([allegato n. 33](#)); in data **24.06.2021** presso lo stesso Ufficio richiede l'atto d'obbligo edilizio del 23.10.1992, documento che ritira in data **02.07.2021** ([allegato n. 37](#)).

In data **01.04.2021** la sottoscritta,

, si reca in località Bagnaia nel Comune di Viterbo, e prende visione del terreno distinto in C.T. al foglio 181, p.lla 642, oggetto di pignoramento, che di fatto ricade nella sede stradale di via delle Fabbriche e scatta fotografie ([allegati n. 20 e 21](#)).

In data **02.04.2021** la sottoscritta riceve

relativo ai terreni e fabbricati in oggetto ([allegato n. 34](#)).

Il **07.04.2021** la sottoscritta inoltra via p.e.c. richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano in Teverina e in data **28.04.2021** vi si reca per prendere visione ed acquisire i titoli amministrativi degli immobili; nell'occasione accerta che i terreni oggetto di pignoramento non sono gravati da "Usi Civici" ([allegati n. 23, 24, 25, 26 e 27](#)).

Il **14.04.2021** la sottoscritta, preso atto che sui terreni oggetto di pignoramento insistono fabbricati privi di planimetrie catastali per i quali è stata avviata la procedura prevista dall'art. 1 comma 277 della Legge n. 244/2007, chiede via p.e.c. all'Agenzia delle Entrate (Uffici del Catasto di Viterbo) se l'Agenzia ha provveduto in proposito, di ricevere informazioni sullo stato della pratica e gli importi degli eventuali oneri e sanzioni da corrispondere per la definizione della stessa, ma ad oggi non ha ricevuto risposta.

Il **03.05.2021** la sottoscritta chiede all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione una proroga per la consegna della relazione peritale in considerazione della complessità dell'incarico affidatole, nel rispetto dei termini previsti per la prossima udienza del 11.11.2021 e senza ritardi per la procedura; in data 17.06.2021 il G.E concede la

proroga (agli atti).

Il **16.06.2021** la sottoscritta inoltra via p.e.c. all'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano in Teverina la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, con specificata l'eventuale presenza di gravami di "usi civici", certificato che se pur sollecitato in data 15 e 28.07.2021, ad oggi non è stato rilasciato.

In data **17.06.2021** la sottoscritta per via telematica acquisisce informazioni all'Agenzia delle Entrate – S.P.I. sulla proprietà degli immobili pignorati (**allegati da n. 29 a n. 39**) ed in data **25.06.2021** richiede all'Archivio Notarile di Roma copia dell'atto di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, atto che se pur sollecitato in data 29.07.2021, ad oggi non è stato rilasciato.

\* o \* o \* o \*

## ***RISPOSTA AI QUESITI***

### **Risposta al quesito n. 1**

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed evidenzia che il creditore procedente ha depositato agli atti la certificazione a firma del notaio

con data 28.12.2020, relativa alla proprietà, ai vari passaggi nel ventennio e alle formalità pregiudizievoli per gli immobili in pignoramento:

A. Terreni \_\_\_\_\_, tutti in Bassano in

Teverina distinti in C.T. al **foglio 10** di Bassano in Teverina, **p.lla 256** di ha



0,33.00, al **foglio 12** di Bassano in Teverina, **p.lla 32** di ha 0,12.30, **p.lla 34** di ha 1,72.10, **p.lla 36** di ha 3,04.70, **p.lla 37** di ha 0,19.10, **p.lla 143** di ha 0,03.20, **p.lla 144** di ha 0,39.70, **p.lla 146** di ha 1,12.60, **p.lla 147** di ha 0,28.90, **p.lla 189** di ha 0,72.10, **p.lla 190** di ha 0,95.70, **p.lla 191** di ha 5,42.50, **p.lla 222** di ha 0,66.30, **p.lla 226** di ha 0,40.70;

B. Terreni

, tutti in Bassano in Teverina distinti in C.T. al **foglio 12** di Bassano in Teverina, **p.lla 35** di ha 0,20.70, **p.lla 224** di ha 0,00.76, **p.lla 225** di ha 0,00.36;

C. Terreno

in Viterbo distinto in

C.T. al **foglio 181** di Viterbo, **p.lla 642** di ha 0,19.60, che come già evidenziato dal notaio nella propria relazione del 28.12.2020 (agli atti), è stato venduto a terzi estranei

; per quanto sopra la sottoscritta nel proseguo della propria relazione esclude tale immobile.

La sottoscritta ha proceduto ad ulteriori ispezioni ipotecarie per aggiornare (alla data del 16.06.2021) lo stato delle formalità (**allegati n. 29, 30, 31 e 32**).

**Risposta al quesito n. 2**

In data **01, 02 e 19.03.2021** la sottoscritta raccoglie all'Agenzia del Entrate (ufficio del catasto) informazioni sulla consistenza degli immobili pignorati ed acquisisce le visure storiche aggiornate ed estratti di mappa catastale del foglio 10 e 12 di Bassano in Teverina e foglio 181 di Viterbo (**allegati da n. 2 a n. 21**).

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nel pignoramento e sono idonei al fine dell'esatta identificazione degli immobili; la descrizione attuale dei

beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Evidenzia che il pignoramento ricade anche sull'immobile distinto al foglio 181 di Viterbo, p.lla 642 di ha 0,19.60 di proprietà di terzi estranei ed allo stato porzione di via delle Fabbriche a Viterbo ([allegati n. 20 e 21 - fotografia n. 1](#)).

**Risposta al quesito n. 3**

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (12.11.2020) e per completezza le ha aggiornate fino al 16.06.2021 ([allegati n. 29, 30, 31 e 32](#)).

▶ ***Trascrizioni di passaggi di proprietà***

In data **22.01.1991**, R.P. n. 1704 e R.G. n. 1598 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo, l'atto di compravendita

un appezzamento di terreno della superficie complessiva di ha 15,64.72 in località Poggio Imbroglia nel Comune di Bassano in Teverina censito in C.T. al foglio 10, p.lla 256 e foglio 12 particelle 32, 34, 35 (fabbricato rurale), 36, 37, 143, 144, 146, 147, 189, 190, 191, 222, 224 (fabbricato rurale), 225 (fabbricato rurale), 226 ([allegato n. 33](#)).

In data **25.07.2019**, R.P. n. 11006 e R.G. n. 8446 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo, l'atto di trasferimento immobiliare

l'appezzamento di terreno della superficie complessiva di ha 15,42.90 in località Poggio Imbroglia nel Comune di Bassano in Teverina censito in C.T. al foglio 10, p.lla 256 e foglio 12 particelle 32, 34, 36, 37, 143, 144, 146, 147, 189, 190, 191, 222, 226 ([allegato n. 35](#)).

La sottoscritta evidenzia che lo stesso atto è stato trascritto in pari data al S.P.I. di Viterbo con R.G. 11007 e R.P. 8447 ([allegato n. 36](#)).

**Risposta al quesito n. 4**

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti all'Agenzia delle Entrate di Viterbo – S.P.I.:

▶ ***Ipoteca***

In data **04.04.2007**, R.P. n. 1072 R.G. n. 6191, per atto del 29.03.2007 a rogito notaio \_\_\_\_\_ 321, è iscritta l'ipoteca volontaria di € 1.800.000,00 a garanzia di mutuo di € 1.200.000,00,

\_\_\_\_\_, sugli immobili in Bassano in Teverina censiti in C.T. al foglio 10, p.lla 256 e foglio 12 particelle 32, 34, 35, 36, 37, 143, 144, 146, 147, 189, 190, 191, 222, 224, 225, 226 ([allegato n. 38](#)).

In data **18.11.2019**, R.P. n. 2217 R.G. n. 16306, è iscritta l'ipoteca legale di € 118.655,70, per capitale di € 59.327,85,

\_\_\_\_\_, proprietà degli immobili in Bassano in Teverina censiti in C.T. foglio 12 particelle 35, 224 225, 226 ([allegato n. 39](#)).

▶ ***Pignoramento***

In data **12.11.2020**, R.P. n. 11657 R.G. n. 14741, è trascritto l'atto di pignoramento immobiliare del 14.10.2020 del Tribunale di Viterbo rep. 24332

, sugli immobili in Bassano in Teverina, censiti in C.T. al foglio 10, p.lla 256 e foglio 12 particelle 32, 34, 36, 37, 143, 144, 146, 147, 189, 190, 191, 222, 226

sugli immobili in Bassano in Teverina, censiti in C.T. al foglio 12 particelle 35, 224, 225 e terreno in Viterbo censito al foglio 181 p.lla 642 ([agli atti](#)).

▶ ***Sequestri***

Non risultano sequestri.

▶ ***Atto d'obbligo edilizio***

In data **18.11.1992**, R.P. n. 11513 e R.G. n. 14426 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo, l'atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito notaio

di Viterbo del 23.10.1992, rep. 44201, a favore del Comune di Bassano in Teverina

sui terreni censiti in C.T. al foglio 12 particelle 35 e 191 e al foglio 10 particella 256 ([allegato n. 37](#)).

▶ ***Domande giudiziali - Sentenze dichiarative di fallimento***

Non risultano domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

**Risposta al quesito n. 5**

La sottoscritta **ha acquisito** presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del Catasto) l'estratto della mappa catastale ove ricadono gli immobili pignorati, nonché le visure storiche degli stessi ([allegati da n. 2 a n. 21](#)); per migliore comprensione dello stato dei luoghi ha redatto, su base delle mappe catastali, un elaborato con individuata la consistenza nel suo insieme dell'azienda oggetto di pignoramento ([allegato n. 2](#)).

**Risposta al quesito n. 6**

### **Risposta al quesito n. 7**

#### **► Descrizione**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione consistono in un'ampia azienda agricola con sovrastanti fabbricati, il tutto con accesso da cancello carrabile in ferro in S.P. n. 151 - Ortana, località Poggio Imbroglia, zona agricola posta ad alcuni chilometri dal centro abitato di Bassano in Teverina.

L'azienda, della superficie complessiva, compresa l'impronta dei fabbricati pari a ha 15,42.90, si sviluppa su un pianoro che si estende da Nord a Sud, bordato da due fossi che la delimitano ad Est e ad Ovest, mentre a Sud l'azienda si estende oltre il fosso su ulteriori particelle di terreno completamente boscate.

La coltura prevalente è costituita da uliveto, anche di giovane impianto, con sesto di 5 x 6 m, 6 x 6 m; nelle porzioni che degradano verso i fossi l'uliveto cede il passo ad un prato naturale e nelle porzioni più accidentate ad un bosco di querce ed altre piante autoctone ([fotografie n. 2, 3 e 4](#)).

Nell'azienda il **fabbricato principale**, posto nella sommità del pianoro e ricadente sulla **particella 35**, si sviluppa al piano terra e piano primo con copertura piana a lastrico solare ([fotografie n. 5, 6 e 7](#)); attualmente il piano terra è composto da tre magazzini autonomi ([fotografie n. 10 e 11](#)) ed una unità residenziale articolata in soggiorno, cucina, due camere da letto e servizio igienico ([fotografie n. 12 e 13](#)); una

doppia scala esterna, che caratterizza la facciata Nord del fabbricato, raggiunge un appartamento al piano primo oggi articolato in cucina, due camere, disimpegno e servizio igienico (**fotografie n. 14 e 15**); l'appartamento in origine occupava tutto il primo piano del fabbricato, ma la restante porzione, composta da corridoio, tre camere, servizio igienico, cucina e terrazza verso Sud, è attualmente chiusa e in stato di abbandono, con gravi fenomeni di infiltrazioni d'acqua dal sovrastante lastrico solare, raggiungibile da scala interna che sale al torrino di copertura, attualmente chiuso e in stato di abbandono; in tale porzione residenziale del piano primo sono evidenti lavori di ristrutturazione solo iniziati, ma allo stato interrotti (**fotografie n. 16, 17, 18 e 19**).

La struttura dell'edificio è in muratura portante di blocchetti di tufo; i solai sono latero cementizi e/o in travi di ferro e tavelloni in laterizio; la copertura è piana a lastrico solare; le facciate sono parzialmente intonacate e tinteggiate in mediocre stato di manutenzione e conservazione (**fotografie n. 5, 6 e 7**).

Il fabbricato ha finiture economiche, con infissi in legno completi di vetro semplice e persiane alla romana, alcune rimosse, o inferriate e/o scuri interni; i pavimenti dei magazzini al piano terra sono in calcestruzzo liscio e/o marmette di graniglia di marmo e cemento; i pavimenti delle unità residenziali al piano terra e primo sono parte in marmette di graniglia e cemento e parte in piastrelle di monocottura; i servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti in monocottura; l'immobile è dotato di impianti idrico alimentato dall'acquedotto comunale, fognante del tipo a dispersione, elettrico, di impianto termico con radiatori in alluminio e produzione di acqua calda sanitaria alimentato da caldaia a gpl, impianti funzionanti, ma privi di certificazione.

Non risulta alcuna certificazione energetica delle unità immobiliari; pertanto, considerati i materiali e le finiture della costruzione, la sottoscritta ai sensi

del D.M. 26.06.2015 ritiene che gli appartamenti siano di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

Al piano terra, in aderenza allo spigolo Sud – Ovest del fabbricato principale, sono presenti un **pollaio** con piccoli magazzini e un forno, il tutto realizzato in muratura portante di blocchetti di tufo, copertura a tetto a due falde con struttura in travi di legno, pianelle e tegole di laterizio, pavimento in cemento liscio (**fotografie n. 8 e 9**).

Nell'azienda sono presenti ulteriori manufatti edilizi dei quali quello distinto in C.T. al foglio 12 **particella 224 non è stato rinvenuto perché demolito**; sulla **particella 35 è presente un ulteriore piccolo manufatto allo stato parzialmente crollato**.

Ad Est rispetto al fabbricato principale è presente un ulteriore edificio, distinto in C.T. al foglio 12 **particella 225**, realizzato in muratura portante di blocchetti di tufo non intonacata, né tinteggiata, copertura a tetto a due falde con struttura principale e secondaria in legno, pianelle e manto in tegole di laterizio; l'immobile, detto **cantina**, per la naturale pendenza del terreno, si sviluppa in piano terra e piano seminterrato (**fotografia n. 20**).

La cantina è composta al piano terra da un magazzino, delle dimensioni di circa 5,40 x 6,00 m, altezza al colmo di m 3,24 e all'imposta di m 2,55 circa, con pareti interne intonacate e tinteggiate, copertura a tetto a due falde con travi in legno, travicelli e tegole, in parte crollato, pavimento in calcestruzzo liscio, porta in legno, il tutto in cattivo stato di manutenzione (**fotografia n. 21**); il piano seminterrato della cantina si compone di un primo locale di dimensione di circa 5,25 x 6,05 m, altezza al colmo di m 4,10 e all'imposta di m 3,60 circa, adibito a cantina con tini in muratura, le pareti di recente costruzione sono in muratura di blocchetti di tufo non

intonacata né tinteggiata, copertura a tetto a due falde con struttura principale e secondaria in legno, piastrelle e manto in tegole di laterizio in cattivo stato di conservazione, porta in ferro e inferriata alla finestra ed impianto elettrico non funzionante; da questo primo locale si accede ad un secondo vano, sottostante al magazzino al piano terra e di dimensione di circa 5,30 x 6,10 m ed altezza massima di m 3,75 e all'imposta di m 1,90 circa; il locale costituiva l'originaria cantina edificata con pareti e copertura a volta a botte, il tutto in muratura di blocchetti di tufo e pavimento in terra battuta; tale vano comunica con la grotta scavata nel banco tufaceo della lunghezza di circa 15,50 metri e larghezza variabile tra 1,60 – 1,90 metri circa, fornita sui lati maggiori di nicchie ([fotografie n. 22 e 23](#)).

In prossimità del fabbricato principale sul terreno distinto in C.T. al foglio 12 **particella 34**, insiste **una vasca per l'irrigazione** delle dimensioni esterne di circa 4,15 x 7,00 m e profondità di circa m 2,00, completa di piccolo magazzino in muratura intonacata, delle dimensioni esterne di circa 2,60 x 3,47 m ed altezza variabile tra 2,90 m al colmo e 2,40 m all'imposta, privo di infissi e realizzato in aderenza alla vasca e utilizzato quale accessorio della stessa ([fotografia n. 24](#)).

In prossimità del fabbricato principale sul terreno distinto in C.T. al foglio 12 **particella 191**, insiste **un piccolo manufatto per ricovero animali**, delle dimensioni esterne di circa 5,00 x 3,00 m, realizzato in blocchetti di tufo non intonacati e copertura a tetto a due falde ed altezza variabile tra 2,50 m al colmo e 2,10 m all'imposta, fornito di porte in ferro ([fotografia n. 25](#)).

In prossimità del fosso che delimita l'azienda ad Ovest, sul terreno distinto in C.T. al foglio 12 **particella 189**, è presente una **tettoia per la rimessa delle attrezzature agricole**, dimensioni 12,50 x 7,50 m con altezza al colmo di circa 2,90 m e all'imposta di circa 1,70 m, realizzata interamente con struttura in legno, copertura



in lastre ondulate di fibrocemento, probabilmente contenenti amianto, e priva di pavimentazione ([fotografia n. 26](#)).

Nell'azienda è stato rinvenuto anche un **fontanile in muratura allo stato abbandonato** e ricoperto di vegetazione infestante, manufatto che ricade sul terreno distinto in C.T. al foglio 12 **particella 191** ed ulteriori due **piccoli manufatti** in muratura per il ricovero di animali, il tutto in precarie condizioni.

► **Superficie**

Preso atto che presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate non sono presenti le planimetrie degli immobili rinvenuti nell'azienda; nel corso dei sopralluoghi la sottoscritta ha effettuato il rilievo di dettaglio degli stessi da cui ha ottenuto le seguenti superfici calpestabili:

Fabbricato Principale su particella 35 ([allegato n. 22](#))

Appartamento al piano terra =	mq	78 (altezza m 2,95);
Magazzino 1 e 2 al piano terra =	mq	56 (altezza m 3,35 e 3,70);
Magazzino 3 al piano terra =	mq	91 (altezza m 3,50 – 3,60);
Appartamento al piano primo=	mq	55 (altezza m 3,00);
Appartamento al P.1 in abbandono =	mq	111 (altezza m 3,10);
Terrazza al piano primo =	mq	64;
Torrino e lastrico solare =	mq	195 (altezza torrino m 2,40);
<u>Pollaio e forno al piano terra =</u>	mq	32 (altezza media m 2,40).

Cantina particella 225

Magazzino al piano terra =	mq	32 (H variabile da m 2,55 a 3,25);
Cantina al piano seminterrato =	mq	64 (H variabile da m 4,10 a 3,75);
Cantina in grotta nel banco tufaceo =	mq	35 (altezza di circa m 2,50).

Vasca d'irrigazione su particella 34

Vasca d'irrigazione =	mq	19;
Locale al piano terra =	mq	7 (H variabile da m 2,40 a 2,90);
<u>Manufatto su particella 191</u>		
Ricovero animali al piano terra =	mq	14 (H variabile da m 2,10 a 2,50);
<u>Tettoia in legno su particella 189</u>		
Tettoia al piano terra =	mq	93 (H variabile da m 1,70 a 2,90);
<u>Terreno agricolo</u> = ha <b>15,64.72</b> (catastali con impronta fabbricati).		

La sottoscritta ha omesso di indicare nello specifico i restanti due piccoli ricoveri per animali, in quanto in precarie condizioni e pessimo stato di manutenzione.

▶ **Confini**

L'azienda nel suo insieme confina con terreni in C.T. al foglio 10 di Bassano in Teverina, particelle 254, 255, 257, con terreni in C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina particella 33, fosso Poggio Imbroglia, particelle 412, 332, 335, 333, 145, 221, 140, 141, 220, 142, Fosso di Valle, particelle 188, 31, salvo altri ([allegato n. 2](#)).

▶ **Dati Catastali** ([allegati da n. 3 a n. 19](#))

C.T. Comune di Bassano in Teverina (Codice A706)

- Unità immobiliare: Foglio **10**, particella **256**  
Qual.: Uliveto, Classe: 2, Superficie: 3300 m<sup>2</sup>, R.D.: € 8,52, R.A.: € 4,26
- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **32**  
Qual.: Uliveto, Classe: 1, Superficie: 1230 m<sup>2</sup>, R.D.: € 4,45, R.A.: € 1,90
- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **34**  
Qual.: Uliveto, Classe: 1, Superficie: 17.210 m<sup>2</sup>, R.D.: € 62,22, R.A.: € 26,66
- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **36**  
AA Qual.: Semin., Classe: 4, Superficie: 1000 m<sup>2</sup>, R.D.: € 2,84, R.A.: € 2,07

AB Qual.: Bosco ceduo, Cl: 3, Super.: 29.470 m<sup>2</sup>, R.D.: € 18,26, R.A.: € 9,13

- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **37**  
Qual.: Seminativo, Cl: 3, Superficie: 1.910 m<sup>2</sup>, R.D.: € 8,38, R.A.: € 4,44
- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **143**  
Qual.: Incolt. Prod., Cl.: U, Superficie: 320 m<sup>2</sup>, R.D.: € 0,10, R.A.: € 0,03
- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **144**  
Qual.: Seminativo, Cl.: 4, Superficie: 3.970 m<sup>2</sup>, R.D.: € 11,28, R.A.: € 8,20
- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **146**  
Qual.: Pascolo Arb., Cl.: 2, Superficie: 11.260 m<sup>2</sup>, R.D.: € 5,82, R.A.: € 2,33
- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **147**  
Qual.: Seminativo, Cl.: 3, Superficie: 2.890 m<sup>2</sup>, R.D.: € 12,69, R.A.: € 6,72
- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **189**  
Qual.: Uliveto, Classe: 1, Superficie: 7.210 m<sup>2</sup>, R.D.: € 26,07, R.A.: € 11,17
- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **190**  
AA Qual.: Uliveto, Classe: 1, Superficie: 5.900 m<sup>2</sup>, R.D.: € 21,33, R.A.: € 9,14  
AB Qual.: Frutteto, Cl.: U, Super.: 2.800 m<sup>2</sup>, R.D.: € 30,37, R.A.: € 14,46  
AC Qual.: Semin. Arbor, Cl.: 3, Super.: 870 m<sup>2</sup>, R.D.: € 4,49, R.A.: € 2,47
- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **191**  
AA Qual.: Semin., Cl.: 4, Superficie: 10.000 m<sup>2</sup>, R.D.: € 28,41, R.A.: € 20,66  
AB Qual.: Uliveto, Cl: 1, Super.: 44.250 m<sup>2</sup>, R.D.: € 159,97, R.A.: € 68,56
- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **122**  
Qual.: Seminativo, Cl.: 4, Superficie: 6.630 m<sup>2</sup>, R.D.: € 18,83, R.A.: € 13,70
- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **226**  
Qual.: Uliv. Vignet., Cl.: 2, Superficie: 4.070 m<sup>2</sup>, R.D.: € 15,76, R.A.: € 11,56

C.T. Comune di Bassano in Teverina (Codice A706)

- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **35**  
 AA Qual.: Uliveto, Classe: 1, Superficie: 1.049 m<sup>2</sup>, R.D.: € 3,79, R.A.: € 1,63  
 AB Qual.: Fabb Rurale, Cl: -, Super.: 1.021 m<sup>2</sup>, R.D.: € -, R.A.: € -
- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **224**  
 Qual.: Uliveto, Classe: 1, Superficie: 76 m<sup>2</sup>, R.D.: € 0,27, R.A.: € 0,12
- Unità immobiliare: Foglio **12**, particella **225**  
 AA Qual.: Uliveto, Classe: 1, Superficie: 8 m<sup>2</sup>, R.D.: € 0,03, R.A.: € 0,01  
 AB Qual.: Fabb Diruto, Cl: -, Super.: 28 m<sup>2</sup>, R.D.: € -, R.A.: € -

**Risposta al quesito n. 8**

▶ ***Conformità con i dati riportati nel pignoramento***

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

**Risposta al quesito n. 9**

▶ ***Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali***

Vi è corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza con i dati catastali del Catasto Terreni, mentre tutti i fabbricati presenti sui luoghi sono privi di planimetrie catastali, per i quali è stata avviata dall’Agenzia delle Entrate la procedura prevista dall’art. 1 comma 277 della Legge n. 244/2007; la sottoscritta ha chiesto via p.e.c. all’Agenzia delle Entrate (Uffici del Catasto di Viterbo) di ricevere informazioni sullo stato della pratica e gli importi degli eventuali oneri e sanzioni da corrispondere per la definizione della stessa, ma ad oggi non ha ricevuto

risposta.

**Risposta al quesito n. 10**

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene o comunque non pignorate; gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con il bene pignorato.

**Risposta al quesito n. 11**

L'immobile non deriva da unica maggiore consistenza originaria.

**Risposta al quesito n. 12**

Tutti gli immobili presenti nell'azienda sono privi di planimetrie catastali; la sottoscritta non ha provveduto all'accatastamento in quanto sono necessari titoli autorizzativi, come meglio precisato in risposta ai successivi quesiti.

**Risposta al quesito n. 13**

▶ ***Strumento urbanistico comunale***

L'azienda agricola ricade in gran parte zona E3 – Area agricola a margine della S.P. Ortana e in parte in zona E4 – Zona agricola boscata della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Bassano in Teverina approvata con Deliberazione della G.R. Lazio n. 263 del 23.05.2017, terreni tutti corrispondenti alla Zona omogenea E del D.M. 02.04.1968 n. 1444; l'utilizzazione del bene è di tipo agricolo.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – l'azienda ricade in gran parte in “Paesaggio agrario di valore” e parte in “Paesaggio naturale di continuità”; nella Tavola B – Beni paesaggistici – è ricompresa in gran parte in zona non vincolata, mentre nella zona boscata ricade in zona “Aree boscate” tutelata per legge ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/98.

**Risposta al quesito n. 14**

▶ ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

La sottoscritta ha rinvenuto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bassano in Teverina i seguenti titoli edilizi:

1. P.d.C. n. 7 del 08.09.1975 relativo alla costruzione di un locale anti-cantina ([allegati n. 23 e 24](#)).
2. C.E. n. 19 del 19.11.1992 per la costruzione di una scala esterna, di una tettoia per ricovero agricolo e del cancello ([allegati n. 25 e 26](#)); tali interventi sebbene autorizzati non sono stati realizzati.
3. D.I.A. n. 8 del 23.04.2004 per manutenzione di muretti di contenimento e sistemazioni esterne ([allegato n. 27](#)).

Pertanto

**Il Fabbricato principale su part.lla 35** è stato costruito in epoca anteriore al 1967, come da mappa d'impianto catastale; quindi ampliato negli anni senza titolo, come dimostrato anche nel progetto approvato con P.d.C. n. 7/1975 ([allegato n. 24](#)); la sottoscritta ha eseguito il rilievo dei luoghi e redatto un elaborato grafico indicando in dettaglio tutte le porzioni che sono state realizzate post 1967 ([allegato n. 22](#)).

**Il Pollaio e forno al piano terra su part.lla 35** sono stati costruiti in epoca anteriore al 1967, come da mappa d'impianto catastale;

La **Cantina (part.lla 225)** è stata costruita in epoca anteriore al 1967, come da mappa d'impianto catastale ed ampliata con un locale anti-cantina al piano seminterrato, a seguito di P.d.C. n. 7 del 08.09.1975 rilasciato

([allegati n. 23 e 24](#)); tuttavia negli elaborati grafici autorizzati non sono riportate l'originaria cantina al piano seminterrato e la successiva cantina in grotta.

La **Vasca di irrigazione con locale annesso su p.lla 34**, è stata realizzata senza titolo, ma non è certo se in epoca ante o post al 1967;

**Il Ricovero per animali su p.lla 191**, è stato realizzato senza titolo, ma non è certo

se in epoca ante o post al 1967;

La **tettoia in legno** su part.lla 189, con copertura in lastre ondulate in fibrocemento è stata realizzata senza titolo, ma non è certo se in epoca ante o post al 1967;

I restanti **piccoli annessi**, ricoveri per animali, sono stati realizzati senza titolo, ma non è certo se in epoca ante o post al 1967;

► ***Abusi edilizi riscontrati***

Trascurando la tettoia in legno sulla particella 189, che per le sue condizioni e per i materiali impiegati (lastre ondulate in fibrocemento probabilmente contenenti amianto), è da rimuovere, i restanti interventi edilizi eseguiti dopo il 1967 o per i quali è incerta la data della costruzione, preso atto che sono tutti attinenti con la conduzione del fondo, se non rimossi, potrebbero ottenere un titolo edificatorio in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in quanto risultano conformi alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda, poiché l'azienda agricola ha un'estensione di oltre 15 ettari e tali costruzioni e/o ampliamenti non sono in contrasto con le N.T.A. (art. 31, 35, e 35) della Variante Generale di P.R.G. del Comune di Bassano in Teverina.

I costi per **il pristino stato dei luoghi**, con la rimozione della tettoia in legno su particella 189, comprensivi di spese tecniche e di trasporto a discarica dei materiali di risulta, ipotizzata a titolo precauzionale la presenza di eternit, sono così quantificati, comprensivi I.V.A. e di ogni altro onere:

1. Demolizione tettoia in legno con copertura con lastre ondulate in fibrocemento  
mq 93 x € 18,00 = € 1.674,00
2. Trasporto a discarica dei materiali di risulta compresa la cernita degli stessi, gli oneri per la discarica e per lo smaltimento delle lastre in eternit

mq 93 x €/mq 50,00 = € 4.650,00

3. Imprevisti e interventi minori = € 476,00
4. Spese tecniche ed oneri per la sicurezza a corpo = € 1.200,00

Totale rimozione della tettoia su p.lla 189. A corpo € **8.000,00**

I costi per **la Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001** dei restanti immobili realizzati o ampliati sul fondo in epoca post 1967 o per i quali è incerta la data della costruzione, sono così quantificati, comprensivi I.V.A. e di ogni altro onere:

1. Spese tecniche di rilievo e di predisposizione degli elaborati per l'accertamento di conformità relativa all'intera azienda agricola nel suo complesso  
A corpo (I.V.A. compresa) = € 8.000,00
2. Oneri da corrispondere all'Amministrazione Comunale per oblazione, oneri e diritti A corpo = € 46.000,00
3. Pratiche catastali comprensive di aggiornamento del tipo mappale e dell'accatastamento degli immobili al termine dei lavori di riduzione in pristino stato  
A corpo = € 7.000,00.

Totale complessivo per accertamento di conformità. A corpo = € **61.000,00**

▶ ***Agibilità***

Non risulta alcun Certificato di Agibilità per gli immobili rinvenuti nell'azienda agricola.

**Risposta al quesito n. 15**

▶ ***Istanze di condono***

Dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano in Teverina non risultano istanze di condono per l'azienda agricola in oggetto.

**Risposta al quesito n. 16**



▶ ***Gravami da censo, livello o uso civico***

Eseguiti gli opportuni accertamenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano in Teverina, esaminato l'elenco delle particelle interessate da "usi civici" nel suddetto comune, la sottoscritta riferisce che sui terreni in oggetto non risultano gravami di usi civici e resta in attesa del rilascio della relativa certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano in Teverina, chiesta in data 16.06.2021 e sollecitata senza esito il 15 e 28.07.2021.

**Risposta al quesito n. 17**

▶ ***Spese fisse di gestione o di manutenzione***

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie e le unità immobiliari non sono parte di edificio condominiale.

**Risposta al quesito n. 18**

▶ ***Suddivisione in lotti***

La tipologia e la collocazione dei beni ne consentono la vendita in singolo lotto unitario senza arrecarne alcun decremento di valore.

**Risposta al quesito n. 19**

▶ ***Quote di proprietà***

Gli immobili sono pignorati per l'intero,

Terreni \_\_\_\_\_, tutti in Bassano in Teverina distinti in C.T. al **foglio 10** di Bassano in Teverina, **p.lla 256** di ha 0,33.00, al **foglio 12** di Bassano in Teverina, **p.lla 32** di ha 0,12.30, **p.lla 34** di ha 1,72.10, **p.lla 36** di ha 3,04.70, **p.lla 37** di ha 0,19.10, **p.lla 143** di ha 0,03.20, **p.lla 144** di ha 0,39.70, **p.lla 146** di ha 1,12.60, **p.lla 147** di ha 0,28.90, **p.lla 189** di ha 0,72.10, **p.lla 190** di ha 0,95.70, **p.lla 191** di ha 5,42.50, **p.lla 222** di ha

0,66.30, **p.lla 226** di ha 0,40.70,

Terreni

tutti in Bassano in Teverina distinti in C.T. al **foglio 12** di Bassano in Teverina, **p.lla 35** di ha 0,20.70, **p.lla 224** di ha 0,00.76, **p.lla 225** di ha 0,00.36,

**Risposta al quesito n. 20**

► ***Stato di occupazione***

L'Azienda agricola, nel suo insieme e tra l'altro, alla data del sopralluogo era occupata

in virtù di contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati e diritti all'aiuto PAC sottoscritto in data 24.01.2017 in Roma

per canone di affitto complessivamente stabilito per l'intera durata del contratto di € 18.132,97, dei quali a € 15.000,00 a titolo di affitto dei terreni, fabbricati e rustici ed € 3.132,97 a titolo di affitto dei diritti di aiuto PAC e scadenza al 23.01.2047 ([allegato n. 34](#)).

**Risposta al quesito n. 21**

▶ **Valore locativo**

Analizzati i prezzi di locazione del mercato immobiliare dei terreni in Provincia di Viterbo, per l'azienda agricola in oggetto, considerata anche la presenza dei fabbricati che vi insistono, la sottoscritta reputa **congruo un canone annuo di € 6.000,00.**

**Risposta al quesito n. 22**

▶ **Occupazione del coniuge**

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**Risposta al quesito n. 23**

▶ **Vincoli**

Gli immobili non sono soggetti a vincoli artistici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, ma le "Aree boscate" sono tutelate per legge ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/98.

▶ **Oneri condominiali**

Gli immobili non sono parte di alcun condominio.

▶ **Diritti demaniali o usi civici**

Eseguiti gli opportuni accertamenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano in Teverina, esaminato l'elenco delle particelle interessate da "usi civici" nel suddetto comune, la sottoscritta riferisce che sui terreni in oggetto non risultano gravami di usi civici e che non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e resta in attesa del rilascio della relativa certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano in Teverina, chiesta in data 16.06.2021 e sollecitata senza esito il 15 e 28.07.2021.

**Risposta al quesito n. 24 e n. 25**

► ***Stima del bene***

La sottoscritta premette di aver scelto il parametro *€/mq di superficie netta*, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro *€/mq di superficie commerciale*, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile; precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015"; con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Bassano in Teverina anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2020 Semestre 2 (Bassano in Teverina/Extraurbana/Agricola - Residenziale) e le offerte sui portali telematici "astegiudiziarie.it", "immobiliare.it" e "casa.it", la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante, non tenendo conto della circostanza che le unità immobiliari, nel loro insieme sono oggetto di contratto di locazione trentennale con scadenza 23.01.2047 con canone per l'intera durata del contratto di € 18.132,97, dei quali a € 15.000,00 a titolo di affitto dei terreni, fabbricati e rustici ed € 3.132,97 a titolo di affitto dei diritti di aiuto PAC e scadenza al 23.01.2047, in quanto il canone pattuito è ritenuto inadeguato ([allegato n. 34](#)).

Magazzini al piano terra =	€/mq	400,00
Appartamento al piano terra =	€/mq	800,00

Appartamento al piano primo in uso =	€/mq	600,00
Appartamento al piano primo in abbandono =	€/mq	300,00
Terrazza – lastrico solare =	€/mq	50,00
Ricoveri animali e forno al piano terra =	€/mq	120,00
Cantina P.T.=	€/mq	200,00
Cantina con grotta al P.S.1 =	€/mq	80,00
Vasca irrigazione e annesso al P.T. =	€/mq	200,00

Seguendo il criterio e la metodologia di stima precedentemente esposti, tenuto conto per i terreni del tipo di coltura praticata e praticabile, dell'esposizione, della giacitura, di servitù, del facile accesso da via Ortana, della vicinanza con il centro abitato di Bassano in Teverina, della produttività dell'uliveto, la sottoscritta ha assegnato il seguente parametro unitario per l'intera azienda agricola:

Uliveto	€/mq	2,00
Prato, seminativo, bosco	€/mq	1,10

ed ottiene il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

<b>Descrizione</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Prezzo Unitario</b>		<b>Valore</b>
Magazzini al piano T	147	400,00	€	58.800,00
Appartamento P.T.	78	800,00	€	62.400,00
Appartamento P.I.	55	600,00	€	33.000,00
App.to P.I. in abbandono	111	300,00	€	33.300,00
Terrazza – Lastrico	259	50,00	€	12.950,00
Pollaio	32	120,00	€	3.840,00
Cantina - PT	32	200,00	€	6.400,00
Cantina e grotta - PS1	99	80,00	€	7.920,00

Vasca irrigazione	26	200,00	€	5.200,00
Ricovero animali	14	120,00	€	1.680,00
Uliveto	96840	2,00	€	193.680,00
Prato, sem., bosco	57450	1,10	€	63.195,00
		<b>TOTALE</b>	€	<b>482.365,00</b>

La sottoscritta applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 4% del valore dell'immobile nello stato di fatto ed ottiene:

Valore di stima =	€	483.365,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,04 \times € 483.365,00 =$	€	- 19.294,60
oneri per ottenimento accertamento conformità =	€	- 61.000,00
oneri per rimozione tettoia =	€	- 8.000,00
Valore definitivo	€	395.070,40

che si approssima in cifra tonda in **€ 395.000,00**

► **Vendita**

La sottoscritta propone il seguente **lotto** per la vendita:

**LOTTO UNICO**

*Diritti di proprietà pari all'intero su azienda agricola sita nel Comune di Bassano in Teverina, località Poggio Imbroglia, S.P. n. 151 – Ortana n. 15, con sovrastanti fabbricati, della superficie complessiva catastale, compresa l'impronta dei fabbricati pari a ha 15,42.90, con indirizzo produttivo prevalente ad uliveto (circa ha 9) e la restante superficie a seminativo, prato e bosco ceduo.*

*Il fabbricato principale (sulla particella 35) si compone al piano terra di tre magazzini autonomi e un appartamento articolato in soggiorno, cucina con camino, due camere, piccolo disimpegno e servizio igienico; da due scale esterne a "L" si raggiunge il primo piano articolato in un appartamento composto da cucina,*

*due camere, piccolo disimpegno e servizio igienico; nella cucina è stato chiuso il vano porta che consentiva l'accesso alla restante porzione residenziale del piano primo, allo stato in abbandono, composta da disimpegno che distribuisce a tre vani, cucina e servizio igienico oltre ad una terrazza a livello; una scala interna raggiunge il torrino e la copertura piana praticabile del fabbricato; da rilevare nei vani al piano primo gravi tracce di infiltrazioni di acqua piovana dalla sovrastante copertura piana e la presenza di lavori di ristrutturazione iniziati e allo stato interrotti; la superficie calpestabile dei magazzini al piano terra è di mq 147 circa ed altezza variabile da m 3,35 a 3,60; l'appartamento al piano terra ha una superficie di mq 78 circa con altezza di m 2,95, l'appartamento al piano primo ha una superficie di mq 55 circa con altezza di m 3,00, la porzione in abbandono dell'appartamento al piano primo ha una superficie di circa 111 mq ed altezza di circa 3,10 m oltre terrazza a livello di circa 64 mq; un torrino raggiunge il lastrico solare calpestabile della superficie complessiva di mq 195.*

*In prossimità del fabbricato principale (sulla particella 35) sono presenti piccoli vani ad uso pollaio e un forno in muratura, per una superficie complessiva di circa mq 32 ed altezza media di circa 2,40 m.*

*Nell'azienda è presente un manufatto (particella 225) ad uso magazzino al piano terra e due vani comunicanti al piano seminterrato ad uso cantina, che si estende in una grotta scavata nel banco tufaceo; la superficie del magazzino al piano terra è di mq 32 e altezza variabile da m 2,55 a 3,25, i locali al piano seminterrato hanno una superficie di mq 64 e altezza variabile tra 3,75 e 4,10 m, la grotta ha una superficie di circa mq 35 con altezza di circa 2,50 m.*

*Allo stato il manufatto distinto con particella 224 risulta demolito; sulla particella 34 è presente una vasca di irrigazione con locale accessorio in aderenza*

*per una superficie di circa 26 mq; sono inoltre presenti un ricovero animali di mq 14 circa sulla particella 191 e una tettoia in legno e copertura in lastre di fibrocemento, probabilmente contenenti amianto, da rimuovere per una superficie di circa 93 mq; sono presenti ulteriori due piccoli manufatti in muratura in precarie condizioni e un fontanile in muratura allo stato in abbandono (su particella 191).*

*L'azienda nel suo insieme confina con terreni in C.T. al foglio 10 di Bassano in Teverina, particelle 254, 255, 257, con terreni in C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina particella 33, fosso Poggio Imbroglia, particelle 412, 332, 335, 333, 145, 221, 140, 141, 220, 142, Fosso di Valle, particelle 188, 31, salvo altri con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.*

*Il bene è censito al C.T. del Comune di Bassano in Teverina al*

*- Foglio 10 part.la 256, Uliveto, Cl. 2, Superficie 3300 m<sup>2</sup>, R.D.: € 8,52, R.A.: € 4,26*

*- Foglio 12 part.la 32, Uliveto, Cl. 2, Superficie 1230 m<sup>2</sup>, R.D.: € 4,45, R.A.: € 1,90*

*- Foglio 12 part.la 34, Uliveto, Cl. 1, Super. 17.210 m<sup>2</sup>, R.D.: € 62,22, R.A.: € 26,66*

*- Foglio 12 part.la 36,*

*AA: Semin., Classe: 4, Superficie: 1000 m<sup>2</sup>, R.D.: € 2,84, R.A.: € 2,07*

*AB: Bosco ceduo, Cl: 3, Super.: 29.470 m<sup>2</sup>, R.D.: € 18,26, R.A.: € 9,13*

*- Foglio 12 part.la 37, Semin. Cl: 3, Super. 1.910 m<sup>2</sup>, R.D.: € 8,38, R.A.: € 4,44*

*- Foglio 12 part.la 143, Incolt. Prod., Cl. U, Sup. 320 m<sup>2</sup>, R.D.: € 0,10, R.A.: € 0,03*

*- Foglio 12 part.la 144, Semin. Cl.: 4, Super. 3.970 m<sup>2</sup>, R.D.: € 11,28, R.A.: € 8,20*

*- Fg. 12 part.la 146, Pascolo Arb., Cl. 2, Super. 11.260 m<sup>2</sup>, R.D. € 5,82, R.A. € 2,33*

*- Foglio 12 part.la 147, Semin. Cl.: 3, Super. 2.890 m<sup>2</sup>, R.D. € 12,69, R.A. € 6,72*

*- Foglio 12 part.la 189, Uliveto, Cl. 1, Super. 7.210 m<sup>2</sup>, R.D.: € 26,07, R.A.: € 11,17*



- Foglio 12 part.la 190,

AA Qual.: Uliveto, Classe: 1, Superficie: 5.900 m<sup>2</sup>, R.D.: € 21,33, R.A.: € 9,14

AB Qual.: Frutteto, Cl.: U, Super.: 2.800 m<sup>2</sup>, R.D.: € 30,37, R.A.: € 14,46

AC Qual.: Semin. Arbor, Cl.: 3, Super.: 870 m<sup>2</sup>, R.D.: € 4,49, R.A.: € 2,47

- Foglio 12 part.la 191,

AA Qual.: Semin., Cl.: 4, Superficie: 10.000 m<sup>2</sup>, R.D.: € 28,41, R.A.: € 20,66

AB Qual.: Uliveto, Cl: 1, Super.: 44.250 m<sup>2</sup>, R.D.: € 159,97, R.A.: € 68,56

- Foglio 12 part.la 222, Semin., Cl.: 4, Super. 6.630 m<sup>2</sup>, R.D. € 18,83, R.A. € 13,70

- Fg. 12 part.la 226, Uliv. Vignet., Cl. 2, Sup. 4.070 m<sup>2</sup>, R.D. € 15,76, R.A. € 11,56

- Fg. 12 part.la 35,

AA Qual.: Uliveto, Classe: 1, Superficie: 1.049 m<sup>2</sup>, R.D.: € 3,79, R.A.: € 1,63

AB Qual.: Fabb Rurale, Cl: -, Super.: 1.021 m<sup>2</sup>, R.D.: € -, R.A.: € -

- Fg. 12 part.la 224, Uliveto, Cl. 1, Super.: 76 m<sup>2</sup>, R.D.: € 0,27, R.A.: € 0,12

- Fg. 12 part.la 225,

AA Qual.: Uliveto, Classe: 1, Superficie: 8 m<sup>2</sup>, R.D.: € 0,03, R.A.: € 0,01

AB Qual.: Fabb Diruto, Cl: -, Super.: 28 m<sup>2</sup>, R.D.: € -, R.A.: € -

*L'immobile è occupato, giusto contratto di locazione trentennale con scadenza 23.01.2047 con canone per l'intera durata del contratto di € 18.132,97, dei quali € 15.000,00 a titolo di affitto, tra l'altro, dei terreni, fabbricati e rustici ed € 3.132,97 a titolo di affitto dei diritti di aiuto PAC.*

**Prezzo a base d'asta € 395.000,00 a corpo (\*)**

(\*) L'importo considera in detrazione le spese per la rimozione della tettoia in legno, per un importo di € 8.000,00 a corpo comprensivo di IVA e ogni spesa, nonché le spese per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per complessivi € 61.000,00 a corpo, comprensivi di oneri, oblazioni, spese

tecniche, I.V.A. e ogni altro eventuale onere.

**Risposta al quesito n. 26**

La sottoscritta precisa che il bene può essere messo sul mercato in quanto commerciabile, considerando le sue caratteristiche intrinseche e la sua ubicazione in zona agricola agevolmente raggiungibile direttamente dalla S.P. Ortana e prossima al centro abitato del Comune di Bassano in Teverina.

**Risposta al quesito n. 27**

▶ ***Contratto di locazione***

L'Azienda agricola, nel suo insieme e tra l'altro, alla data del sopralluogo era occupata ,  
in virtù di contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati e diritti all'aiuto PAC sottoscritto in data 24.01.2017 in Roma

per canone di affitto complessivamente stabilito per l'intera durata del contratto di € 18.132,97, dei quali a € 15.000,00 a titolo di affitto dei terreni, fabbricati e rustici ed € 3.132,97 a titolo di affitto dei diritti di aiuto PAC e scadenza al 23.01.2047 (**allegato n. 34**), canone ritenuto inadeguato in quanto, analizzati i prezzi di locazione del mercato immobiliare dei terreni in Provincia di Viterbo, si reputa **congruo**, per l'azienda agricola in oggetto, il canone annuo di **€ 6.000,00**.

\* o \* o \* o \*

Tuscania, 02 agosto 2021

L'esperto stimatore

*dott. ing. Amalia Di Biagio*

\* o \* o \* o \*

La sottoscritta ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza

dott. ing. Amalia Di Biagio

tecnica

, senza ricevere ad oggi alcuna nota o richiesta di chiarimenti in merito e conferma in tutte le sue parti la relazione che precede.

In data **06.08.2021** la sottoscritta riceve dall'Archivio Notarile di Roma l'atto d'acquisto del 12.01.1983 (**allegato n. 41**).

In data **15.09.2021** la sottoscritta ha ritirato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano in Teverina il C.D.U., chiesto in data 16.06.2021, dei terreni oggetto di esecuzione completo dell'attestazione che i fondi non sono gravati da Usi Civici (**allegato n. 42**).

\* o \* o \* o \*                      \* o \* o \* o \*

*Di tutto quanto sopra, la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.mo dott. Antonino Geraci, G. E. del Tribunale di Viterbo, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.*

\* o \* o \* o \*

### **ALLEGATI**

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 35, di n. 26 fotografie e dei seguenti documenti:

1. Verbale di sopralluogo del 30.03.2021;
2. Consistenza del fondo su base di mappa catastale;
3. Visura storica C.T. al foglio 10 di Bassano in Teverina, p.lla 256;
4. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 32;
5. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 34;
6. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 36;
7. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 37;

8. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 143;
9. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 144;
10. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 146;
11. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 147;
12. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 189;
13. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 190;
14. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 191;
15. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 222;
16. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 226;
17. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 35;
18. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 224;
19. Visura storica C.T. al foglio 12 di Bassano in Teverina, p.lla 225;
20. Estratto di mappa al foglio 181 di Viterbo;
21. Visura storica C.T. al foglio 181 di Viterbo, p.lla 642;
22. Elaborato grafico di rilievo eseguito dall'esperto estimatore;
23. Permesso di Costruzione n. 7 del 1975;
24. Elaborato grafico allegato al Permesso di Costruzione n. 7 del 1975;
25. Concessione Edilizia n. 19 del 19.11.1992;
26. Elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 19 del 19.11.1992
27. D.I.A. prot. 1558 del 23.04.2004 con elaborato;

42. Certificato di Destinazione Urbanistica con attestazione Assenza di Usi Civici.

\* o \* o \* o \*

Tuscania, 18 ottobre 2021

L'esperto stimatore

*dott. ing. Amalia Di Biagio*

A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "ORDINE INGEGNERI VITERBO". The inner circle contains the text "Ing. DI BIAGIO AMALIA", "civile ed ambientale", "industriale", "dell'informazione", and "A-317". Below the stamp is a handwritten signature in blue ink.

dott. ing. Amalia Di Biagio