

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**VERSIONE PRIVACY**

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 214/2020*

-----  
*Contro*  
-----

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**GEOMETRA TATJANA COSTANTINI**

-----  
**UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 2 DICEMBRE 2021**  
-----

**PREMESSA:**

All'udienza del 03/03/2021, la sottoscritta geometra Tatjana Costantini, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1561, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.

I quesiti posti al C.T.U. sono i seguenti:

**Quesito nr. 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 dell'ufficio;**

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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);

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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);

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 13**

**Indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 15**

**Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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);

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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 quadrato 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 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;**

**Quesito nr. 25**

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate,

ovvero: 25.1 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); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 28**

**fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**

**Quesito nr. 29**

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

lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

**Quesito nr. 30**

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

**Quesito nr. 31**

**intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**

**Quesito nr. 32**

**predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**Quesito nr. 33**

**alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

**Quesito nr. 34**

**Provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e [redacted] descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

**Quesito nr. 35**

**alleggi** alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

-----

### OPERAZIONI SVOLTE

Per dare risposta ai quesiti affidati, la sottoscritta C.T.U. ha condotto vari accessi presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Viterbo al fine di reperire la documentazione di rito e verificare se la situazione presente all'interno dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare fosse corrispondente alle planimetrie depositate; si è altresì proceduto a verificare l'esatta identificazione tra i beni pignorati e quelli censiti presso l'ufficio suddetto.

Sono stati effettuati altri accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte (VT) per il reperimento dei titoli abilitativi depositati (Concessioni Edilizie, Denunce di Inizio Attività, Certificato di Agibilità, etc.).

A seguito della comunicazione del Custode Giudiziario, nella persona dell' Avv. Anna Guerrini, nominato dal G.E., è stato eseguito un primo accesso presso l'immobile pignorato.

All'appuntamento fissato il giorno 30 Marzo 2021 alle ore 10:00, oltre alla sottoscritta C.T.U., erano presenti il Custode Giudiziario ed il Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di delegato dalla società esecutata.

operazioni per poter rispondere ai quesiti posti, ha ritenuto opportuno effettuare un secondo sopralluogo in data 7 maggio 2021 alle ore 9:00, con il Sig. [REDACTED] in qualità di delegato dalla società esecutata.

Durante il secondo accesso, la sottoscritta ha effettuato riprese fotografiche e rilievo degli immobili al fine del calcolo della superficie utile e verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi, i progetti depositati presso l'Ufficio Comunale e le planimetrie catastali in atti.

### Risposte ai quesiti

**Quesito n. 1** (Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c):

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa in quanto agli atti è presente il certificato notarile a firma del [REDACTED] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

**Quesito n. 2** (Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile):

Per una corretta ed esatta identificazione dei beni e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

- **Visura storica per immobile:**

- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 1
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 2
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 3
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 4
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 5

- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 6
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 8
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 9
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 10
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 11
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 14
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 24
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 27
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 71
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 193
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 196
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 203
- N.C.T. Comune di Orte foglio 2 p.lla 211

**- Visura storica per immobile e planimetria catastale:**

- N.C.E.U. Comune di Orte foglio 2 p.lla 194 sub. 1
- N.C.E.U. Comune di Orte foglio 2 p.lla 194 sub. 2
- N.C.E.U. Comune di Orte foglio 2 p.lla 195
- N.C.E.U. Comune di Orte foglio 2 p.lla 199 sub. 4
- N.C.E.U. Comune di Orte foglio 2 p.lla 201
- N.C.E.U. Comune di Orte foglio 2 p.lla 202
- N.C.E.U. Comune di Orte foglio 2 p.lla 204
- N.C.E.U. Comune di Orte foglio 2 p.lla 205 sub. 4
- N.C.E.U. Comune di Orte foglio 2 p.lla 205 sub. 5
- N.C.E.U. Comune di Orte foglio 2 p.lla 205 sub. 6

***(All. 1 Documentazione catastale)***

**Quesito n. 3** *(Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti);*

Dopo la sottoscrizione del verbale di conferimento di consulenza tecnica di stima, la sottoscritta C.T.U., verificava che agli atti era presente, unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile a firma del riferita al ventennio, per l'immobile oggetto di pignoramento.

**IMMOBILI****Comune di Orte (VT) e precisamente:**

- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 1 - Seminativo, Classe 4, 16.540,00 mq., R.D. €46,98, R.A. €34,17;
- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 2 - Seminativo, Classe 3, 42.807,00 mq., R.D. €187,92, R.A. €99,49 - Bosco Misto, Classe U, 19.093,00 mq., R.D. €24,65, R.A. €5,92;
- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 3 - Bosco Ceduo, Classe 1, 25.960,00 mq., R.D. €26,81, R.A. €8,04;
- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 4 - Bosco Misto, Classe U, 5.400,00 mq., R.D. €6,97, R.A. €1,67;
- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 5 - Vigneto, Classe 2, 1.800,00 mq., R.D. €19,52, R.A. €11,16 - Uliveto, Classe 1, 2.930,00 mq., R.D. €10,59, R.A. €4,54;
- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 6 - Uliveto, Classe 1, 1.640,00 mq., R.D. €5,93, R.A. €2,54;
- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 8 - Bosco Ceduo, Classe 2, 9.660,00 mq., R.D. €7,48, R.A. €2,99;
- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 9 - Seminativo, Classe 3, 13.170,00 mq., R.D. €57,81, R.A. €30,61;
- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 10 - Vigneto, Classe 2, 7.500,00 mq., R.D. €81,34, R.A. €46,48 - Seminativo, Classe 3, 600,00 mq. R.D. €2,63, R.A. €1,39;
- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 11 - Seminativo, Classe 3, 6.000,00 mq.,

R.D. €26,34, R.A. €13,94 - Uliveto Vigneto Classe 3, 3.150,00 mq R.D. €65,76 R.A. €41,85;

- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 14 - Bosco Misto, Classe U, 12.900,00 mq., R.D. €16,66, R.A. €4,00;

- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 24 - Seminativo Arborato, Classe 3, 12.790,00 mq., R.D. €66,05, R.A. €36,33;

- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 27 - Bosco Misto, Classe U, 1.500,00 mq., R.D. €1,94, R.A. €0,46 - Seminativo Arborato, Classe 3, 1.500,00 mq., R.D. €7,75, R.A. €4,26;

- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 71 - Seminativo, Classe 3, 250,00 mq., R.D. €1,10, R.A. €0,58 - Bosco Misto, Classe U, 13.930,00 mq., R.D. €17,99, R.A. €4,32;

- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 193 - Uliveto, Classe 1, 876,00 mq., R.D. €3,17, R.A. €1,36 - Bosco Misto, Classe U, 2.494,00 mq., R.D. €3,22 R.A. €0,77;

- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 196 - Seminativo, Classe 3, 854,00 mq., R.D. €3,75 R.A. €1,98;

- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 203 - Bosco Misto, Classe U, 19.350,00 mq., R.D. €24,98, R.A. €6,00;

- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 2 particella 211 - Seminativo Irriguo, Classe 1, 5.097,00 mq., R.D. €68,44, R.A. €36,85;

- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 2 particella 194 sub. 1 - D/1, rendita €104,00;

- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 2 particella 194 sub. 2 - D/1, rendita €104,00;

- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 2 particella 195 - D/1, rendita €162,00;

- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 2 particella 199 sub. 4 - D/10, rendita €3.220,00;

- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 2 particella 201 - D/1, rendita €44,00;
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 2 particella 202 - A/3, Classe 1 - consistenza 4 vani - rendita €247,90;
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 2 particella 204 - D/1, rendita €74,00;
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 2 particella 205 sub. 4 - D/1, rendita €44,00;
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 2 particella 205 sub. 5 - D/1, rendita €68,00;
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 2 particella 205 sub. 6 - A/2, Classe 4 - Consistenza 5,5 vani - rendita €582,31.

**ATTUALE PROPRIETÀ'**

- [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1.

**STORIA ULTRAVENTENNALE**

- Con atto di divisione, a rogito Notaio Mario Simoni, del 30/11/1968 rep. 6756, trascritto il 30/12/1968 al n. 8815 di formalità,  
venivano assegnati i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Orte (VT) al fg. 2 p.lle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 24, 25, 26, 27 e 71.
- In forza di Successione a [REDACTED], come sopra generalizzato, deceduto il [REDACTED], Denuncia Ufficio del Registro di Viterbo n. 67 Volume 530, trascritta a Viterbo nel 1976 al n. 6354 di formalità, i terreni censiti al N.C.T. del comune di Orte (VT) al foglio 2 p.lle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 24, 25, 26, 27 e 71, sono pervenuti, ai

Non vi è accettazione per la suddetta dichiarazione di successione.

- Con atto di divisione, a rogito Notaio Giovanni Spagnoli, del 10/02/1993 rep. 34704, trascritto il 01/03/1993 al n. 2323 di formalità,  
come sopra generalizzato, venivano assegnati i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Orte (VT) al fg. 2 p.lle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 24, 25, 26, 27 e 71.
- In forza di Successione \_\_\_\_\_, come sopra generalizzato, deceduto \_\_\_\_\_, Denuncia Ufficio del Registro di Viterbo n. 46 Volume 1288 del 11/07/2006, trascritta a Viterbo il 20/08/2007 al n. 11239 di formalità, i terreni censiti al N.C.T. del comune di Orte (VT) al foglio 2 p.lle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 24, 25, 26, 27 e 71, sono pervenuti,

La stessa successione viene accettata con accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Fabrizio Polidori, del 31/07/2006 rep. 50335, trascritta a Viterbo il 05/09/2006 al n. 12549 di formalità. Vengono inseriti nell'accettazione, anche i fabbricati presenti sui terreni sopra citati, che sono stati regolarizzati urbanisticamente in data compresa tra l'apertura della successione e l'accettazione della stessa.

- In data 21/07/2006 a seguito di Tipo Mappale n. 83045.1/2006, la p.lla 25 venne soppressa, generando la costituzione della p.lla 193; la p.lla 26 venne soppressa, generando la costituzione della p.lla 196; la p.lla 13 venne soppressa, generando la costituzione della p.lla 203 e la p.lla 16 venne soppressa, generando la costituzione della p.lla 198.
- In data 25/07/2006 venne costituito con costituzione n. 1819.1/2006, il fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Orte al fg. 2 p.lla 195.
- In data 26/07/2006 vennero costituiti con costituzione n. 1836.1/2006, i fabbricati censiti al N.C.E.U. del Comune di Orte al fg. 2 p.lla 194 sub. 1 e 2.
- In data 26/07/2006 venne costituito con costituzione n. 1837.1/2006, il fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Orte al fg. 2 p.lla 201.
- In data 26/07/2006 venne costituito con costituzione n. 1838.1/2006, il fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Orte al fg. 2 p.lla 202.
- In data 26/07/2006 venne costituito con costituzione n. 1833.1/2006, il fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Orte al fg. 2 p.lla 204.
- In data 26/07/2006 vennero costituiti con costituzione n. 1835.1/2006, i

fabbricati censiti al N.C.E.U. del Comune di Orte al fg. 2 p.lla 205 sub. 4 e 5.

- In data 26/07/2006 vennero costituiti con costituzione n. 1834.1/2006, i fabbricati censiti al N.C.E.U. del Comune di Orte al fg. 2 p.lla 199 sub. 1 e 2.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Fabrizio Polidori, del 31/07/2006 rep. 50335, trascritto il 05/09/2006 al n. 12550 di formalità,  
come sopra generalizzate, vedevano alla

i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Orte (VT) al fg. 2 p.lle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 24, 27, 71, 193, 196, 198 e 203; e gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Orte (VT) al fg. 2 p.lle 195, 204, 199 sub. 1 e 2, 205 sub. 2, 3, 4 e 5, 194 sub. 1 e 2, 201 e 202.

- In data 23/09/2008 venne accatastato con accatastamento n. 4692.1/2008, il fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Orte al fg. 2 p.lla 199 sub. 3.
- In data 24/09/2012 a seguito di Tipo Mappale n. 134264.1/2012, la p.lla 198 venne soppressa, generando la costituzione della p.lla 211.
- In data 26/09/2012 a seguito di variazione n. 12919.1/2012, vennero soppressi gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Orte al fg. 2 p.lla 199 sub. 1, 2 e 3, e venne costituito il sub. 4.
- In data 15/04/2013 a seguito di variazione n. 6494.1/2013, vennero soppressi gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Orte al fg. 2 p.lla 205 sub. 2 e 3, e venne costituito il sub. 6.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 18/03/2021 per immobile.

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

**(All. 2 Atti di provenienza e documentazione ipocatastale)**

**Quesito n. 4** *(Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli);*

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI N.C.T. FOGLIO 2  
P.LLA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 24, 27 e 71**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 01/03/1993 - Registro Particolare 2323 Registro Generale 2835 Pubblico ufficiale SPAGNOLI GIOVANNI Repertorio 34704 del 10/02/1993 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
- 2) **TRASCRIZIONE** del 05/09/2006 - Registro Particolare 12549 Registro Generale 17890 Pubblico ufficiale POLIDORI FABRIZIO Repertorio 50335/12737 del 31/07/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 3) **TRASCRIZIONE** del 05/09/2006 - Registro Particolare 12550 Registro Generale 17891 Pubblico ufficiale POLIDORI FABRIZIO Repertorio 50335/12737 del 31/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 4) **TRASCRIZIONE** del 20/08/2007 - Registro Particolare 11239 Registro Generale 16043 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 46/1288 del 11/07/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 5) **TRASCRIZIONE** del 05/06/2013 - Registro Particolare 5761 Registro Generale 7458 Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 31448/15115 del 22/05/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
- 6) **TRASCRIZIONE** del 07/12/2020 - Registro Particolare 12932 Registro Generale 16295 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 26348 del 12/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI N.C.T. FOGLIO 2  
P.LLA 193, 196 e 203**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 05/09/2006 - Registro Particolare 12549 Registro Generale 17890 Pubblico ufficiale POLIDORI FABRIZIO Repertorio 50335/12737 del 31/07/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 2) **TRASCRIZIONE** del 05/09/2006 - Registro Particolare 12550 Registro Generale 17891 Pubblico ufficiale POLIDORI FABRIZIO Repertorio 50335/12737 del 31/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3) **TRASCRIZIONE** del 05/06/2013 - Registro Particolare 5761 Registro Generale 7458 Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 31448/15115 del 22/05/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
- 4) **TRASCRIZIONE** del 07/12/2020 - Registro Particolare 12932 Registro Generale 16295 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA

Repertorio 26348 del 12/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI N.C.T. FOGLIO 2 P.LLA 211**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 03/05/2013 - Registro Particolare 4353 Registro Generale 5668 Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 31394/15078 del 15/04/2013 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
- 2) **TRASCRIZIONE** del 03/05/2013 - Registro Particolare 4354 Registro Generale 5669 Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 31394/15078 del 15/04/2013 ATTO TRA VIVI - PERMUTA
- 3) **TRASCRIZIONE** del 03/05/2013 - Registro Particolare 4355 Registro Generale 5670 Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 31394/15078 del 15/04/2013 ATTO TRA VIVI - PERMUTA
- 4) **TRASCRIZIONE** del 05/06/2013 - Registro Particolare 5761 Registro Generale 7458 Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 31448/15115 del 22/05/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
- 5) **TRASCRIZIONE** del 07/12/2020 - Registro Particolare 12932 Registro Generale 16295 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 26348 del 12/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI FOGLIO N.C.E.U. 2 P.LLA 194 SUB 1 e 2, P.LLE 195, 201 e 204**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 05/09/2006 - Registro Particolare 12549 Registro Generale 17890 Pubblico ufficiale POLIDORI FABRIZIO Repertorio 50335/12737 del 31/07/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 2) **TRASCRIZIONE** del 05/09/2006 - Registro Particolare 12550 Registro Generale 17891 Pubblico ufficiale POLIDORI FABRIZIO Repertorio 50335/12737 del 31/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3) **TRASCRIZIONE** del 05/06/2013 - Registro Particolare 5761 Registro Generale 7458 Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 31448/15115 del 22/05/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
- 4) **TRASCRIZIONE** del 07/12/2020 - Registro Particolare 12932 Registro Generale 16295 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 26348 del 12/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI N.C.E.U. FOGLIO 2  
P.LLA 199 SUB 4.**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 05/06/2013 - Registro Particolare 5761 Registro Generale 7458 Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 31448/15115 del 22/05/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
- 2) **TRASCRIZIONE** del 07/12/2020 - Registro Particolare 12932 Registro Generale 16295 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 26348 del 12/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI N.C.E.U. FOGLIO 2  
P.LLA 202**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 05/09/2006 - Registro Particolare 12549 Registro Generale 17890 Pubblico ufficiale POLIDORI FABRIZIO Repertorio 50335/12737 del 31/07/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 2) **TRASCRIZIONE** del 05/09/2006 - Registro Particolare 12550 Registro Generale 17891 Pubblico ufficiale POLIDORI FABRIZIO Repertorio 50335/12737 del 31/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3) **TRASCRIZIONE** del 03/05/2013 - Registro Particolare 4353 Registro Generale 5668 Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 31394/15078 del 15/04/2013 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
- 4) **TRASCRIZIONE** del 05/06/2013 - Registro Particolare 5761 Registro Generale 7458 Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 31448/15115 del 22/05/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
- 5) **ISCRIZIONE** del 11/07/2013 - Registro Particolare 939 Registro Generale 9379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1097 del 30/11/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 6) **TRASCRIZIONE** del 07/12/2020 - Registro Particolare 12932 Registro Generale 16295 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 26348 del 12/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI N.C.E.U. FOGLIO 2  
P.LLA 205 SUB 4 e SUB 5.**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 05/09/2006 - Registro Particolare 12549 Registro Generale 17890 Pubblico ufficiale POLIDORI FABRIZIO Repertorio 50335/12737 del 31/07/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 2) **TRASCRIZIONE** del 05/09/2006 - Registro Particolare 12550 Registro Generale 17891 Pubblico ufficiale POLIDORI FABRIZIO Repertorio 50335/12737 del 31/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- 3) **TRASCRIZIONE** del 03/05/2013 - Registro Particolare 4353 Registro Generale 5668  
Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 31394/15078 del 15/04/2013  
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
- 4) **TRASCRIZIONE** del 05/06/2013 - Registro Particolare 5761 Registro Generale 7458  
Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 31448/15115 del 22/05/2013  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
- 5) **TRASCRIZIONE** del 07/12/2020 - Registro Particolare 12932 Registro Generale  
16295 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA  
Repertorio 26348 del 12/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI N.C.E.U. FOGLIO 2  
P.LLA 205 SUB 6.**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 03/05/2013 - Registro Particolare 4353 Registro Generale 5668  
Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 31394/15078 del 15/04/2013  
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
- 2) **TRASCRIZIONE** del 05/06/2013 - Registro Particolare 5761 Registro Generale 7458  
Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 31448/15115 del 22/05/2013  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
- 3) **TRASCRIZIONE** del 07/12/2020 - Registro Particolare 12932 Registro Generale  
16295 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA  
Repertorio 26348 del 12/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Quesito n. 5** (Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene):

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, del foglio 2 del Comune di Orte (VT).

**(All. 3 Estratto di mappa catastale)**

**Quesito n. 6** (Consulti i registri dello stato civile):

Come certificato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma,

di stato attivo.

**(All. 4 Visura Storica camerale)**

**Quesito n. 7** (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato):

Gli immobili, oggetto del presente pignoramento, consistono in un'azienda agricola, composta da terreni e fabbricati siti nel Comune di Orte (VT), in località Origliano.

È possibile accedere alla proprietà da due differenti cancelli, su strada principale, che portano entrambi, ad una strada sterrata, che conduce poi ai vari immobili.

L'intera proprietà è composta da una serie di fabbricati circondati da terreni di varie qualità, quali seminativo, bosco, vigneto ed uliveto, che si estendono per un totale di circa 26 ettari.

Entrando dal cancello e percorrendo la strada sterrata, sulla destra si trova un fabbricato con struttura portante in ferro, copertura in lamiera, tamponata sui lati con pannelli plastici (N.C.E.U. fg. 2 p.la 195), di circa 200,00 mq, utilizzata come locale di deposito.

Dietro a tale fabbricato, è presente un altro fabbricato in muratura, suddiviso in 2 subalterni.

Una parte del fabbricato (N.C.E.U. fg. 2 p.la 194 sub. 1) di circa 25,00 mq, viene utilizzata come magazzino e si presenta allo stato grezzo, con pareti non ancora intonacate e pavimentazione assente. La porta di accesso è in metallo e le finestre sono in legno. Lo stato manutentivo dell'immobile è scarso.

L'altra parte del fabbricato (N.C.E.U. fg. 2 p.la 194 sub. 2) di circa 50,00 mq, avente destinazione di magazzino, è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, camera ed un bagno finestrato e veniva utilizzata come alloggio dal custode del posto. Le pareti sono intonacate e le pavimentazioni in gres. Nel bagno le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte ricoperte da maioliche. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, e presenta uno scarso stato manutentivo.

Proseguendo dalla strada sterrata, sulla sinistra è presente un altro fabbricato (N.C.E.U. fg. 2 p.la 201) in muratura, di circa 17,00 mq, dove è stato realizzato l'impianto di osmosi per la piscina.

Proseguendo dalla strada sterrata, si arriva ad un cancelletto che porta ad un giardino

in parte piastrellato ed in parte con erba, su cui si affacciano gli altri fabbricati facenti parte del pignoramento. Ci sono alcuni alberi ed è presente un gazebo ed una piscina.

Sulla sinistra è presente una torre antica in pietra, che è stata ristrutturata e sistemata mantenendo comunque lo stile d'epoca (N.C.E.U. fg. 2 p.lla 205 sub. 6) di circa 210,00 mq.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le finestre sono in legno con vetro camera, le pareti sono tinteggiate internamente e con mattoni a faccia vista esternamente.

Le pavimentazioni sono in parte piastrelate ed in parte in piastrelle di cotto. I soffitti sono con travi a vista.

La torre si sviluppa su tre piani, più una terrazza panoramica. Accedendo dal portoncino d'ingresso in legno, si ha un ingresso, con di fronte una cantina. Andando verso sinistra si hanno una cantina, un magazzino ed un bagno. Andando verso destra è presente la cucina con camino, che ha due uscite, una sul portico, collegato al giardino d'entrata e l'altra nel giardino sul retro. Salendo al piano superiore si ha una stanza ad uso studio, con un camino ed un bagno, salendo ancora troviamo la camera, con camino, bagno ed un soppalco con due armadi a muro. Dal soppalco è presente la porta da cui si può accedere direttamente alla terrazza panoramica, che è completamente piastrellata.

È presente la predisposizione per un montacarichi.

Tornando al giardino, sulla parte destra troviamo un appartamento di circa 50,00 mq, realizzato in aderenza ad una caratteristica chiesetta (N.C.E.U. fg. 2 p.lla 202).

L'immobile è tinteggiato sia internamente che esternamente, ad esclusione del bagno che è in parte tinteggiato ed in parte piastrellato.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, la pavimentazione dell'appartamento è in parquet, mentre quella della chiesetta è piastrellata.

Si può accedere all'appartamento dal portico, da un portoncino in legno. Entrando troviamo il soggiorno con l'angolo cottura e con camino e la porta del disimpegno, da cui è possibile accedere alla camera ed al bagno.

Adiacente all'appartamento è presente una chiesetta, con entrata a sé stante, la cui copertura funge da tettoia, a cui sono stati applicati, lungo i lati, dei pannelli che fanno da tamponatura rimovibile. Vicino all'immobile è presente un locale tecnico per la caldaia.

Tornando al giardino, frontalmente troviamo un agriturismo composto da 7

appartamenti più una cucina con sottostante cantina e 4 locali tecnici (N.C.E.U. fg. 2 p.lla 199 sub. 4), per un totale di circa 460,00 mq.

Tutti gli appartamenti hanno ingresso indipendente e sono stati finemente ristrutturati, mantenendo comunque uno stile d'epoca, con pavimentazione in parquet e pareti tinteggiate, ad esclusione dei bagni che hanno pavimentazione e pareti ricoperte da maioliche. I soffitti sono in parte tinteggiati ed in parte con travi a vista. Ogni appartamento è provvisto di camino e persiane in legno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e le finestre sono in legno con vetro camera.

Il primo appartamento è posto al piano terra e si sviluppa su un unico livello. Dal portoncino d'ingresso, si accede al soggiorno con angolo cottura. C'è un disimpegno che conduce nella camera e nel bagno.

Il secondo appartamento è posto al piano terra e si sviluppa su due piani. Accedendo dal portoncino d'ingresso, troviamo il soggiorno con angolo cottura. È presente una scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore, in cui si trovano il bagno e la camera, da cui si può accedere al balcone.

Il terzo appartamento è posto al piano terra, si sviluppa su un unico livello ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Il quarto appartamento è posto al piano terra e si sviluppa su due livelli. Dal portoncino d'ingresso, si accede al soggiorno con angolo cottura. Dalla scala a chiocciola presente nel soggiorno, si può accedere al piano superiore, in cui si trovano la camera e il bagno.

Il quinto appartamento si trova al piano primo e si sviluppa su due livelli ed è raggiungibile dalla scalinata esterna al fabbricato. Dal portoncino d'ingresso, si accede al soggiorno con angolo cottura, da cui si può accedere al balcone e al bagno. È presente un soppalco con una camera ed un bagno.

Il sesto appartamento si trova al piano primo e si sviluppa su due livelli ed è raggiungibile dalla scalinata esterna al fabbricato. Al primo piano è presente il soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno. È presente un soppalco con un ulteriore camera e bagno.

Il settimo ed ultimo appartamento si trova al primo piano, è raggiungibile dalla scalinata esterna al fabbricato ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. È presente un soppalco ma non è ancora stata installata la scala di collegamento per cui non è stato possibile salire e prendere visione dello stesso. Sono presenti due balconi, uno accessibile dal soggiorno e l'altro dalla camera.

Al piano terra c'è una sala comune con cucina, bagno e sottostante cantina al piano seminterrato. All'esterno adiacenti alla sala comune, sono presenti un forno ed una

fontana.

Al piano terra sono presenti 4 locali tecnici.

Vicino all'agriturismo, è presente un fabbricato (N.C.E.U. fg. 2 p.lla 204), con più entrate. Dalla porta principale si accede alla reception sulla sinistra della quale sbarcano delle scale che conducono ad un'ampia cantina al piano seminterrato. Accedendo dalle altre due porte presenti nel retro del fabbricato si hanno dei bagni/spogliatoi, a disposizione di chi utilizza la piscina.

Fanno parte del pignoramento anche i fabbricati censiti al N.C.E.U. fg. 2 p.lla 205 sub. 4 e 5, ma gli stessi non sono presenti sul posto, in quanto sono stati demoliti.

Al posto degli stessi è stata realizzata una piscina. Vicino alla stessa, è stata realizzata una struttura destinata a centro benessere e spa, ancora in fase di costruzione, che si ricollega alla cantina dell'immobile censito al N.C.E.U. fg. 2 p.lla 204.

Ad oggi l'azienda risulta essere in completo stato di abbandono, per mancanza di manutenzione da anni.

I terreni necessitano di manutenzione.

I fabbricati sono strutturalmente in buono stato di conservazione, in quanto la maggior parte sono stati recentemente ristrutturati con materiali di pregio, ma necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

#### ***(All. 5 Documentazione fotografica)***

**Quesito n. 8** *(Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene "indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini" e quella contenuta nel pignoramento);*

Dall'esame dei documenti e dalle indagini eseguite in fase di sopralluogo è emerso che dati contenuti nel pignoramento, sono corretti, pertanto consentono l'univoca identificazione dei beni.

**Quesito n. 9** [Verifichi se vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale];

La sottoscritta C.T.U., effettuati gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Settore Territorio, ha constatato che non c'è corrispondenza tra le planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato dei luoghi.

- **N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 194 SUB. 1 – Cat. D/1:** rispetto alla planimetria catastale, sul posto l'immobile si presenta più piccolo, in quanto una parte è stata frazionata e poi fusa con il subalterno vicino (fg. 2 p.la 194 sub. 2);
- **N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 194 SUB. 2 - Cat. D/1:** Rispetto alla planimetria catastale, sul posto l'immobile si presenta con una diversa distribuzione degli spazi interni e più grande, in quanto è stato ampliato, prendendo una parte del subalterno vicino (fg. 2 p.la 194 sub. 1). Sono state aperte due finestre una nel vano bagno e una nel vano camera. È stata inoltre variata la destinazione d'uso, in quanto sul posto è evidente che la destinazione d'uso è residenziale;
- **N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 195 – Cat. D/1:** rispetto alla planimetria catastale, sul posto l'immobile si presenta non come una tettoia aperta, ma come un fabbricato in quanto risulta chiuso, lungo tutti i lati, con pannelli di materiale plastico;
- **N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 199 SUB. 4 – Cat. D/10:** rispetto alla planimetria catastale, sul posto l'immobile si presenta con delle difformità, più precisamente nei tre appartamenti al piano primo, sono stati realizzati dei soppalchi con camera e bagno, non riportati nella planimetria catastale;
- **N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 201 – Cat. D/1:** rispetto alla planimetria catastale, sul posto l'immobile si presenta con una diversa distribuzione degli spazi interni, la porta d'entrata risulta essere spostata e la finestra è stata cambiata con una porta;
- **N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 202 – Cat. A/3:** rispetto alla planimetria catastale, sul posto l'immobile presenta un portico non riportato ed un locale tecnico adiacente non censito;
- **N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 204 – Cat. D/1:** rispetto alla planimetria catastale, sul posto

l'immobile si presenta in maniera del tutto diversa. La porta e la finestra sono invertite, in più l'immobile presenta al piano seminterrato con un'ampia cantina non riportata in planimetria;

- **N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 205 SUB. 6 – Cat. A/2:** rispetto alla planimetria catastale, sul posto l'immobile si presenta in parte diverso, più nello specifico, al piano terra la tettoia è stata tamponata ed è diventata una cucina con realizzazione di finestre ed un portico. Al piano secondo della torre è presente un soppalco non riportato;
- **N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 205 SUB. 4 E 5 – Cat. D/1:** i due immobili oggetto di pignoramento, di cui si ha la planimetria catastale, sul posto sono stati demoliti.

**Quesito n. 10** *(Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate);*

Sulla base della documentazione acquisita si rileva che gli identificativi catastali non comprendono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

**Quesito n. 11** *(Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria);*

Si rileva che i ben staggiti con il presente pignoramento è pervenuto al debitore da un'unica consistenza originaria.

**Quesito n. 12** *(Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali);*

Come meglio precisato nel quesito n. 9, le unità immobiliari oggetto di pignoramento presentano delle difformità che necessitano di titoli abilitativi, pertanto la sottoscritta non può procedere alle necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale.

**Quesito n. 13** *(Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale);*

Le unità immobiliari oggetto di perizia, sono individuate nella zona E/1 (Aree già agricole con vocazione agricola predominante) di P.R.G.

**(All. 6 P.R.G.)**

**Quesito n. 14** (Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità);

Gli immobili del presente pignoramento, sono stati realizzati ante '67 come dichiarato negli atti di provenienza dei beni.

Dopo un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte, la sottoscritta ha preso visione di tutte le pratiche presenti presso gli uffici. Da tali ricerche, è emerso che gli immobili facenti parte del compendio pignorato sono stati interessati dalle seguenti pratiche:

- Condono n° 512 prot. 7493 del 30/09/1986, di cui sono state richieste delle integrazioni, avvenute con Permesso di Costruire in sanatoria n° 42/10 prot. 10178 del 23/08/2010;
- Permesso di Costruire n° 43/10 prot. 10231 del 24/08/2010;
- D.I.A. prot. 8284 del 04/08/2006, con successiva variante n° 13129/2007;
- D.I.A. n° 7457/2009 con successiva variante n° 6730/2012;
- Permesso di Costruire n° 20/13 prot. 6823 del 12/06/2013.

Sulla base dei documenti sopra citati, gli immobili non risultano essere urbanisticamente conformi a quanto trovato sul posto in fase di sopralluogo. Sono presenti delle difformità e nello specifico:

- Immobile ad uso agriturismo, censito al N.C.E.U. fg. 2 p.lla 199 sub. 4, sono presenti dei soppalchi negli appartamenti al primo piano, che non vengono riportati in alcuna pratica edilizia e per le quali non è stata reperita alcuna autorizzazione/collaudato statico. Per gli stessi andrà prevista la demolizione con una spesa di circa **€ 6.000,00** comprese le pratiche edilizie, per riportare il tutto allo stato autorizzato come da progetto già presente agli atti;
- Immobile ad uso appartamento, censito al N.C.E.U. fg. 2 p.lla 202, è presente un portico, non autorizzato, davanti al portoncino d'ingresso dell'appartamento. In più è presente un locale tecnico contenente la caldaia, adiacente al fabbricato. Il locale tecnico può essere regolarizzato con pratica edilizia in sanatoria e successivo accatastamento, con una spesa di circa **€ 4.000,00**, mentre il portico non è sanabile e le spese di demolizione e relativa pratica edilizia saranno circa di **€ 4.500,00**;
- Immobile ad uso reception e bagni, censito al N.C.E.U. fg. 2 p.lla 204, c'è una diversa distribuzione degli spazi interni ed aperture di finestre e porte, inoltre risulta esserci

- un ampliamento al piano seminterrato con una cantina. Collegato alla cantina c'è un fabbricato ancora in corso di realizzazione. La diversa distribuzione degli spazi interni e l'apertura delle finestre sono sanabili, con pratica edilizia in sanatoria e successivo accatastamento, con una spesa di circa **€ 5.000,00**, l'ampliamento al piano seminterrato della cantina e del fabbricato ancora in corso di costruzione, non può essere sanato ed avrà un costo di demolizione, tamponatura e compreso di pratica edilizia e di circa **€ 60.000,00**;
- Immobile ad uso appartamento, censito al N.C.E.U. fg. 2 p.lla 205 sub. 6, al piano terra è presente un portico di fronte al vano cucina e sono state realizzate delle finestre nel vano stesso. Inoltre è presente un soppalco di circa 10,00 mq al secondo piano nel vano camera, che conduce direttamente alla terrazza. Le finestre nel vano cucina possono essere sanate con pratica edilizia in sanatoria e successivo accatastamento, con una spesa di circa **€ 4.000,00**, mentre il portico ed il soppalco non possono essere sanati ed andranno demoliti per una spesa di circa **€ 6.000,00**, compresa la pratica edilizia;
  - Immobile censiti al N.C.E.U. fg. 2 p.lla 194 sub. 1, in cui sono presenti difformità, in quanto l'immobile è stato frazionato, per poter effettuare poi una fusione con l'immobile adiacente (sub. 2). Tali difformità possono essere sanate con pratica edilizia in sanatoria e successivo accatastamento, per una spesa di circa **€ 4.000,00**;
  - Immobile censito al N.C.E.U. fg. 2 p.lla 194 sub. 2, magazzino in cui sono presenti difformità, in quanto l'immobile è stato ampliato, prendendo una parte dell'immobile adiacente (sub. 1). Inoltre sono state aperte delle finestre sul retro dell'immobile. Alla data del sopralluogo l'immobile si presenta come appartamento pertanto dovrà essere previsto il ripristino alla destinazione d'uso autorizzata (D/1). Tali difformità possono essere sanate con pratica edilizia in sanatoria e successivo accatastamento, per una spesa di circa **€ 5.000,00**;
  - Immobile censito al N.C.U.E. fg. 2 p.lla 195, identificata come tettoia risulta essere stata tamponata con pannelli in plastica molto resistente. Tale chiusura non è sanabile, pertanto dovrà essere rimossa la tamponatura, con una spesa di circa **€ 4.000,00** comprese le pratiche edilizie;
  - Immobile censito al N.C.E.U. fg. 2 p.lla 201, non sono presenti pratiche in comune che riportano tali immobili, in quanto realizzato in epoca anteriore il 1 settembre 1967, per cui l'unica planimetria in atti è quella catastale. Sono presenti una diversa distribuzione degli spazi interni ed una finestra è stata rimossa per mettere al posto della stessa una porta. Tali difformità possono essere sanate con pratica edilizia in

- sanatoria e successivo accatastamento per una spesa di circa € 4.000,00;
- Immobili censiti al N.C.E.U. fg. 2 p.lla 205 sub. 4 e 5, sono stati demoliti. Per la pratica di demolizione in sanatoria, la spesa è di circa € 3.000,00. Al loro posto la piscina/vasca di raccolta, già realizzata ed ultimata, ma non autorizzata dal Comune di Orte con Permesso Di Costruire n° 20/13. Andrà quindi previsto il ripristino della stessa con demolizione, per una spesa totale di circa € 7.000,00;
  - Il gazebo presente nel giardino, non risulta essere presente in nessuna delle pratiche edilizie e planimetriche catastali, per cui bisognerà procedere alla demolizione dello stesso, con una spesa di circa € 4.000,00 comprese le pratiche edilizie.

Tali difformità risultano sanabili per un totale di circa € 120.500,00 di spese, da detrarre al valore totale dell'azienda.

***(All. 7 Progetti forniti dal Comune di Orte)***

**Quesito n. 15** *(verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono);*

All'Ufficio Tecnico del Comune di Orte è presente una pratica di condono, più precisamente il condono n° 512 prot. 7493 del 30/09/1986, definito, dopo integrazioni, con rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria n° 42/10 prot. 10178 del 23/04/2010. Già riportati nel precedente quesito.

**Quesito n. 16** *(verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico);*

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, non sono gravati da usi civici. Gli immobili rientrano nella fascia del vincolo idrogeologico. Sono presenti servitù di passaggio sui terreni oggetto del presente pignoramento, desumibili dalla graficizzazione presente sull'estratto di mappa precedentemente allegato.

***(All. 8 Risposta del Comune di Orte)***

**Quesito n. 17** *(indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione);*

Gli immobili oggetto di pignoramento, non fanno parte di un condominio.

**Quesito n. 18** *(Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti);*

Si precisa che, il compendio pignorato è formato da n. 28 beni, distinti tra loro, ma vista la natura degli stessi, la posizione in cui si trovano, la destinazione d'uso ed essendo parte di un'azienda agricola, la sottoscritta ritiene corretto creare un unico lotto, comprensivo di tutti i beni facenti parte del presente pignoramento.

**Quesito n. 19** (Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti);

Come già descritto in precedenza al quesito n. 18, la sottoscritta ritiene opportuno formare un unico lotto.

**Quesito n. 20** (Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene);

Da quanto appreso sul posto durante il sopralluogo, tutti gli immobili risultano essere liberi.

**Quesito n. 21** (Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato);

Gli immobili non risultano essere occupati per esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, pertanto si procede di seguito alla stima del valore locativo dei beni.

Per calcolare i valori locativi dei beni, sono stati presi in considerazione i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto si ha:

- Terreni per un totale di 26 ha, si può attribuire un valore locativo mensile di **€ 4.200,00 (Euro quattromiladuecento/00);**
- N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 202 si può attribuire un valore locativo mensile di **€ 300,00 (Euro trecento/00);**
- N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 195 si può attribuire un valore locativo mensile di **€ 400,00 (Euro quattrocento/00);**
- N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 194 SUB. 1 si può attribuire un valore locativo mensile di **€ 70,00 (Euro duecento/00);**
- N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 194 SUB. 2 si può attribuire un valore locativo mensile di **€ 200,00 (Euro duecento/00);**
- N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 199 SUB. 4 si può attribuire un valore locativo mensile di **€ 2.000,00 (Euro duemila/00);**
- N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 205 SUB. 6 si può attribuire un valore locativo mensile di **€ 800,00 (Euro ottocento/00);**

- N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 204 si può attribuire un valore locativo mensile di **€ 100,00 (Euro cento/00)**;
- N.C.E.U. FG. 2 P.LLA 201 si può attribuire un valore locativo mensile di **€ 30,00 (Euro trenta/00)**.

In totale la locazione mensile di tutto il complesso è di:

**€ 8.100,00 (Euro ottomilacento/00).**

**Quesito n. 22** (Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale);

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

**Quesito n. 23** (Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale);

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, non risultano essere gravati da vincoli.

**Quesito n. 24** (Determini il valore dell'immobile);

L'elaborazione della stima dei beni oggetto della presente esecuzione, hanno richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato.

Infatti, data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire il bene da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq di immobili in vendita nelle vicinanze. Tale prezzo al mq è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Nello specifico la stima dei beni oggetto di perizia, preso atto dello stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno e della qualità degli impianti tecnologici, effettuando gli opportuni adeguamenti, sarà valutata come più probabile valore di mercato, calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nel DPR 138/98 e

della norma UNI 10750.

- **N.C.E.U. del Comune di Orte (VT) – Fig. 2 p.lla 199 sub. 4**, agriturismo composto da 7 appartamenti ed una sala comune per un totale complessivo di circa 370,00 mq più 30,00 mq di cantina al piano seminterrato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. %</i>	<i>Sup. Comm.le</i>
Appartamento	380,00	100%	370,00
Cantina	30,00	20%	6,00
	<i>Superficie totale commerciale</i>		<i>mq. 376,00</i>

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento verrà stimato con un prezzo di 900,00 €/mq, il valore è dato dal seguente calcolo:

$$376,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 338.400,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 340.000,00 (Euro trecentoquarantamila/00)**

- **N.C.E.U. del Comune di Orte (VT) – Fig. 2 p.lla 205 sub. 6**, torre composta da appartamento di circa 145,00 mq, circa 30,00 mq di terrazza e circa 35,00 mq di magazzino.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. %</i>	<i>Sup. Comm.le</i>
Appartamento	145,00	100%	145,00
Cantina	35,00	20%	7,00
Terrazza	30,00	25%	7,50
	<i>Superficie totale commerciale</i>		<i>mq. 159,50 = 160,00</i>

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento verrà stimato con un prezzo di 1.100,00 €/mq, il valore è dato dal seguente calcolo:

160,00 mq x 1.100,00 € /mq = € 176.000,00

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 176.000,00 (Euro centosettantaseimila/00)**

- **N.C.E.U. del Comune di Orte (VT) – Fig. 2 p.lla 202**, appartamento di circa 50,00 mq con tettoia-chiesa.

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento verrà stimato con un prezzo di 800,00 € /mq, il valore è dato dal seguente calcolo:

50,00 mq x 800,00 € /mq = € 40.000,00, in più aggiungendo la tettoia con chiesa € 5.000,00

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)**

- **N.C.E.U. del Comune di Orte (VT) – Fig. 2 p.lla 195**, tettoia di circa 200,00 mq.

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato della tettoia verrà stimato con un prezzo di 200,00 € /mq, il valore è dato dal seguente calcolo:

200,00 mq x 200,00 € /mq = € 40.000,00

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 40.000,00 (Euro quarantamila/00)**

- **N.C.E.U. del Comune di Orte (VT) – Fig. 2 p.lla 194 sub. 1**, magazzino di 25,00 mq.

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato del magazzino verrà stimato con un prezzo di 250,00 € /mq, il valore è dato dal seguente calcolo:

25,00 mq x 250,00 € /mq = € 6.250,00

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 6.300,00 (Euro seimilatrecento/00)**

- **N.C.E.U. del Comune di Orte (VT) – Fig. 2 p.lla 194 sub. 2**, magazzino di 50,00 mq.

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato del magazzino verrà stimato con un prezzo di 250,00 €/mq, il valore è dato dal seguente calcolo:

$$50,00 \text{ mq} \times 250,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 12.500,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 12.500,00 (Euro dodicimilacinquecento/00)**

- **N.C.E.U. del Comune di Orte (VT) – Fig. 2 p.lla 204**, magazzino di 35,00 mq.

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato del magazzino verrà stimato con un prezzo di 300,00 €/mq, il valore è dato dal seguente calcolo:

$$35,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 10.500,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 10.500,00 (Euro diecimilacinquecento/00)**

- **N.C.E.U. del Comune di Orte (VT) – Fig. 2 p.lla 201**, magazzino di 17,00 mq.

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato del magazzino verrà stimato con un prezzo di 150,00 €/mq, il valore è dato dal seguente calcolo:

$$17,00 \text{ mq} \times 150,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 2.550,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00)**

- **Terreni**

Premesso quanto sopra, la sottoscritta ha ritenuto più giusto valutare i terreni divisi per qualità e non per singolo terreno, prendendo in considerazione i valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, per cui:

- Terreni di qualità Seminativo per una superficie di 80.221,00 mq  
Prezzo: 11.500,00 €/ha = 1,15 €/mq  
Valore: 80.221,00 mq x 1,15 €/mq = € 92.254,15

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 92.000,00 (Euro novantaduemila/00)**

- Terreni di qualità Bosco misto per una superficie di 74.667,00 mq

Prezzo: 7.150,00 €/ha = 0,715 €/mq

Valore: 74.667,00 mq x 0,715 €/mq = € 53.386,90

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 53.000,00 (Euro cinquantatremila/00)**

- Terreni di qualità Bosco ceduo per una superficie di 35.620,00 mq

Prezzo: 7.250,00 €/ha = 0,725 €/mq

Valore: 35.620,00 mq x 0,725 €/mq = € 25.824,50

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00)**

- Terreni di qualità Vigneto per una superficie di 9.300,00 mq

Prezzo: 13.800,00 €/ha = 1,38 €/mq

Valore: 9.300,00 mq x 1,38 €/mq = € 12.834,00

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 13.000,00 (Euro tredicimila/00)**

- Terreni di qualità Uliveto per una superficie di 5.446,00 mq

Prezzo: 12.700,00 €/ha = 1,27 €/mq

Valore: 5.446,00 mq x 1,27 €/mq = € 6.916,42

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 7.000,00 (Euro settemila/00)**

- Terreni di qualità Uliveto Vigneto per una superficie di 23.150,00 mq

Prezzo: 12.050,00 €/ha = 1,205 €/mq

Valore: 23.150,00 mq x 1,205 €/mq = € 27.895,75

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 28.000,00 (Euro ventottomila/00)**

- Terreni di qualità Seminativo Arborato per una superficie di 14.290,00 mq

Prezzo: 10.050,00 €/ha = 1,005 €/mq

Valore:  $14.290,00 \text{ mq} \times 1,005 \text{ €/mq} = \text{€ } 14.361,45$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

***in cifra tonda € 14.500,00 (Euro quattordicimilacinquecento/00)***

- Terreni di qualità Seminativo Irriguo per una superficie di 5.097,00 mq

Prezzo:  $15.000,00 \text{ €/ha} = 1,50 \text{ €/mq}$

Valore:  $5.097,00 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 7.645,50$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

***in cifra tonda € 7.600,00 (Euro settemilaseicento/00)***

Come specificato nei precedenti quesiti, per il compendio di beni pignorato viene formato un unico lotto, per cui il valore totale del presente pignoramento è pari ad € 873.900,00

Da tale valore andranno decurtate le spese per la regolarizzazione edilizia che sono pari ad € 119.500,00.

Pertanto il valore dell'intero compendio pignorato è pari a:

$\text{€ } 873.900,00 - \text{€ } 120.500,00 = \text{€ } 753.400,00$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

***in cifra tonda € 753.000,00 (Euro settecentocinquantatremila/00)***

La stima deve intendersi eseguita a corpo e non a misura.

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato, considerato dal C.T.U. quello più attendibile.

**Quesito n. 25** (indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate):

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato considerato dalla C.T.U. quello più attendibile. Per la base delle quote di partenza sono stati utilizzati l'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO "primo semestre 2020", i dati delle quotazioni immobiliari e i valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate.

**(All. 9 Osservatorio Camera di Commercio e Agenzia Entrate)**

**Quesito n. 26** (indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato);

Considerando l'ubicazione, le caratteristiche, la consistenza degli immobili e l'andamento del mercato immobiliare, si ritiene che ci siano discrete prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato.

**Quesito n. 27** (Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.);

Non risultano essere presenti contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento.

**(All. 10 Risposta Agenzia delle Entrate)**

**Quesito n. 28** (Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta, anche negativa, ai singoli quesiti);

La sottoscritta ritiene, con la presente, di avere dato risposta a tutti i quesiti posti e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

**Quesito n. 29** (Invii, a mezzo di posta raccomandata o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa..., copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore ed al custode);

La C.T.U. provvederà prima dell'udienza fissata per il giorno 2 dicembre 2021 a spedire tramite posta raccomandata A/R o posta elettronica certificata, copia della relazione tecnica peritale, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici (15) giorni prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

**Quesito n. 30** (Depositati, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex. Art. 569 c.p.c., il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea sia in modalità telematica);

La presente relazione si compone di 39 (trentanove) pagine, corredata da 11 (undici) allegati e viene consegnata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del

Tribunale di Viterbo sia in forma cartacea, nonché preventivamente in modalità telematica PCT.

**Quesito n. 31** *(intervenga in ogni caso all'udienza fissata);*

La sottoscritta interverrà in udienza.

**Quesito n. 32** *(Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali);*

E' stata predisposta e consegnata presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo la copia dell'elaborato sia in forma cartacea che in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

**Quesito n. 33** *(Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti);*

La documentazione fotografica è stata predisposta in separato ed allegata al presente elaborato peritale.

**Quesito n. 34** *(Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente tutti gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6 nonché la compiuta indicazione dei dati catastali);*

Il quadro sinottico è stato predisposto in separato ed allegato in triplice copia.

**(All. 11 Quadro sinottico)**

**Quesito n. 35** *(Alleghi alla relazione: a. la planimetria del bene, b. la visura catastale attuale, c. copia della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, d. copia del contratto di locazione e del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso f. tutta la documentazione ritenuta necessaria);*

Di seguito vengono elencati gli allegati alla presente relazione.

Allegati:

All. 1 – Documentazione catastale

All. 2 – Atti di provenienza e documentazione ipocatastale

All. 3 – Estratto di mappa catastale

All. 4 – Visura Camerale

All. 5 – Documentazione fotografica

All. 6 – P.R.G.

All. 7 – Progetti forniti dal Comune di Orte

All. 8 – Risposta del Comune di Orte

All. 9 – Osservatorio Camera di Commercio e Agenzia Entrate

All. 10 – Risposta Agenzia delle Entrate

All. 11 - Quadro Sinottico

La C.T.U.