

**AREA PROGETTO Studio
di
Arch. Ugo PACIFICI**

**Via Cantorrivo n. 23
01021 Acquapendente (VT)
Tel 0763 -733711**

TRIBUNALE DI VITERBO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURE ESECUTIVE n. 22/2019 e n. 62/2020 r.g.e.

Promossa da :

A carico di :

Data : 13/11/2020

**IL CONSULENTE
TECNICO D'UFFICIO**

Arch. Ugo Pacifici



TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 22/19 e 62/2020 r.g.e.

/

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Antonino Geraci

Custode Giudiziario : Dott. Armando Mecarini

Consulente Tecnico d'Ufficio : Arch. Ugo Pacifici

RELAZIONE DEL C.T.U.

GENERALITA'

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

L'esecuzione immobiliare è stata promossa da :

-



- *Creditrice Pignorante* -

Nella procedura intrapresa contro:

- Società

come attestato dalla visura camerale (allegato n. 16) in risposta al quesito n. 6).

-*Debitore Esecutato* –

PREMESSA

In data 23/01/2019 veniva notificato al legale rappresentante della Società **Atto di Pignoramento Immobiliare** tramite Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo, sui beni immobili di seguito descritti (con tutte le adiacenze, pertinenze, accessori, frutti, ovvero eventuali nuove costruzioni ed ampliamenti degli stessi non ancora censiti e tutto quanto possa costituire oggetto di pignoramento medesimo), di cui la debitrice è piena proprietaria nonché titolare del diritto di enfiteusi.

Testualmente dall'Atto di Pignoramento:

- *Appezamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati rurali e manufatti accessori nonché ruderi, sito nel Comune di Tuscania (VT)*



località San Giusto con accesso dalla Strada Consortile delle Poppe, il tutto censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

(a)

Foglio 83 con le particelle n.ri :

- 87, pasc. cesp classe 2 consistenza 76 are 70 centiare
- 88, seminativo classe 4 consistenza 1 ettaro 78 are 30 centiare
- 89, porz. AA seminativo classe 3 consistenza 53 are
- 89, porz. AB pascolo arb. classe 1 consistenza 4 are 47 centiare
- 89, porz. AC vigneto classe 2 consistenza 40 centiare
- 90, porz. AA seminativo classe 3 consistenza 5 are 25 centiare
- 90, porz. AB pascolo classe 1 consistenza 8 are 75 centiare
- 90, porz. AC uliveto classe 2 consistenza 10 are 70 centiare
- 91, pasc. Cesp. classe 2 consistenza 1 ettaro 62 are 10 centiare
- 92, porz. AA seminativo classe 3 consistenza 20 are
- 92, porz. AB uliveto classe 2 consistenza 12 are 80 centiare
- 93, pascolo classe 1 consistenza 1 are 20 centiare
- 94, seminativo classe 2 consistenza 6 are 30 centiare
- 96, seminativo classe 4 consistenza 9 are 40 centiare
- 97, porz. AA seminativo classe 34 consistenza 76 centiare
- 97, porz. AB pascolo classe 1 consistenza 1 are 27 centiare



97, porz. AC pascolo arb. classe 1 consistenza 52 are 87 centiare

98, porz. AA semin. Irriguo classe 2 consistenza 2 ettari 12 are 23 centiare

98, porz. AB uliveto classe 2 consistenza 2 are 7 centiare

99, porz. AA seminativo classe 3 consistenza 20 are

99, porz. AB bosco misto classe 1 consistenza 8 are 40 centiare

111, porz. AB bosco misto classe 1 consistenza 11 are 30 centiare

111, seminativo classe 2 consistenza 8 are 40 centiare

112, porz. AA seminativo classe 2 consistenza 2 ettari 75 are 5 centiare

112, porz. AB uliveto classe 2 consistenza 5 are 88 centiare

112, porz. AC pascolo arborato classe 1 consistenza 44 are 47 centiare

185, porz. AA semi. irriguo classe 2 consistenza 11 ettari 75 are 49 centiare

185, porz. AB uliveto classe 2 consistenza 53 are 26 centiare

185, porz. AC pascolo classe 1 consistenza 25 ettari 32 centiare

187, seminativo classe 4 consistenza 1 ettaro 53 are 6 centiare

Foglio 84 con le particelle n. :

5, bosco ceduo classe 4 consistenza 15 are 80 centiare

6, seminativo classe 1 consistenza 3 ettari 85 are 60 centiare

7, seminativo classe 3 consistenza 3 ettari 16 are 70 centiare



8, porz. AA seminativo classe 2 consistenza 70 are

8, porz. AB pascolo classe 1 consistenza 30 are

8, porz. AC bosco ceduo classe 4 consistenza 46 are 80 centiare

Foglio 97 con le particelle n.ri :

2, pascolo classe 1 consistenza 41 are 60 centiare

6, porz. AA semin. irriguo classe 3 consistenza 1 ettaro 68 are 42 centiare

6, porz. AB uliveto classe 2 consistenza 1 are 68 centiare

7, seminativo irriguo classe 2 consistenza 25 ettari 50 centiare

8, porz. AA seminativo classe 3 consistenza 35 are

8, porz. AB bosco ceduo classe 4 consistenza 3 are 20 centiare

34, seminativo classe 3 consistenza 8 ettari 36 are 39 centiare

49, seminativo classe 3 consistenza 9 centiare

50, seminativo classe 3 consistenza 4 centiare

51, area rurale consistenza 34 are, 70 centiare

55, seminativo classe 1 consistenza 5 are, 13 centiare

(b)

Foglio 83 con le particelle n.

58, porz. AA seminativo classe 4 consistenza 86 are 40 centiare
(enfiteusi)



58, porz. AB uliveto classe 2 consistenza 1 are 63 centiare
(enfiteusi)

58, porz. AC pascolo classe 1 consistenza 16 are 28 centiare
(enfiteusi)

58, porz. AD pascolo arb. classe 1 consistenza 9 are 19 centiare
(enfiteusi)

In risposta al **quesito 2) e 5)**, al fine di identificare l' idoneità dei dati catastali soprariportati, sono state estratte le relative visure e le mappe catastali aggiornate, verificando la corrispondenza di dati riportati nell'atto di pignoramento.

Tutto ciò riferito alla prima parte della procedura esecutiva, quella identificata al numero repertorio 22/19.

Successivamente, dopo l'unificazione della prima con la seconda parte della esecuzione immobiliare, ovvero sia quella indicata con il numero di repertorio 62/20, le particelle sopraindicate sono state aggiunte alle prime annettendo anche i fabbricati insistenti negli stessi terreni. Fabbricati indicati in visura come "Ente urbano". La diversa numerazione deriva da un frazionamento che ha prodotto nuovi numeri alle particelle suddivise non considerate nella prima esecuzione immobiliare.

Per maggiore chiarezza sull'argomento si faccia riferimento al paragrafo "Problematiche riscontrate in atti".



Di seguito si elencano le particelle esegutate con la nuova numerazione:

(a)

Foglio n. 83 particelle n.

186 di are 00.53 Ente urbano

Foglio n. 97 particelle n.

35 di are 0.16 Ente urbano

36 di are 00.30 Ente urbano

37 di are 00.04 Ente urbano

38 di are 01.33 Ente urbano

39 di are 02.18 Ente urbano

40 di are 01.31 Ente urbano

41 di are 00.98 Ente urbano

42 di are 00.35 Ente urbano

43 di are 00.32 Ente urbano

44 di are 00.48 Ente urbano

45 di are 00.92 Ente urbano

46 di are 00.38 Ente urbano

47 di are 00.53 Ente urbano

(b)

Foglio n. 83 particelle n.

188 di are 00.16 Ente urbano

189 di are 00.08 Ente urbano



INCARICO-QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione, alla convocazione del 30/05/2019 ha nominato il sottoscritto Architetto Ugo Pacifici, che si è dichiarato disposto ad assumere l'incarico ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c., prestando il giuramento di rito nella stessa data.

All'uopo è stata fornita in via informatizzata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la quale, dopo attenta analisi viene ritenuta completa ed esaustiva, tranne le difformità formali descritte al paragrafo "Problematiche riscontrate in atti" (quesito 1).

L'incarico conferito prevedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) **Verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
- 2) **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità Immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del



pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

- 4) **Predisponga** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **Consulti** i registri dello stato civile di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); acquisisca ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).
- 7) **Descriva previo necessario accesso l'immobile pignorato** indicando **dettagliatamente** : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentendo la



sua univoca identificazione; **b)** se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

- 9) Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite ottenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo.
- 10) Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso, oppure ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.
- 11) Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.
- 12) Proceda**, ove necessario, ad eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difficoltà o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione



o redazione ed all'acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- 13) indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico –edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. n.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del



frazionamento; 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, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21)** Ove il bene non sia occupato da debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia ubicato dal debitore, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca una seconda casa.
- 22)** Ove sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore 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 e alberghieri di alienabilità o indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazioni o riscatto.
- 24) Determini il valore degli immobili; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per l'eventuali spese condominiali insolute.**
- 25) indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero; 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di



assegnazione al coniuge aventi data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- 26) **Indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **Segnali in caso di contratto di locazione** l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine dei giorni 90 di giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia) ;**
- 29) **Invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al proprio elaborato**;
- 30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione del



quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito elencati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno del cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

- 31) Intervenga in ogni caso, all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**
- 32) Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato**, (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) Alleghi** alla **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet;
- 34) Provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli



elementi di cui al precedente punto 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

35) Alleghi alla relazione:

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

IMMOBILI PIGNORATI

In risposta al **quesito n. 7)** vengono di seguito descritti gli immobili esecutati, oggetto del presente elaborato peritale:

TERRENI A VOCAZIONE AGRICOLA

I terreni che costituiscono _____, sono ubicati in Località San Giusto, posta a circa 3 Km a sud del centro abitato di Tuscania, in una zona rurale caratterizzata da appezzamenti a chiara vocazione agricola. Sono identificati graficamente nella planimetria catastale (allegati al n.ri 1a-1b-1c-1d) e nella foto aerea (allegato n. 3) e descritti nell'elenco delle particelle catastali riportato nel paragrafo "Premessa", dove sono indicate le singole particelle, la coltura, la classe e la superficie di ognuna.



Secondo gli strumenti urbanistici vigenti i terreni, come descritto nel certificato di destinazione urbanistica n. prot. 16055/2020 del 05/11/2020 rilasciato dal Comune di Tuscania (allegato n.19b) richiesto in forma ufficiale allo stesso Comune in data 10/09/19 prot. 16055 (allegato n.19a), secondo la variante al Piano Regolatore Vigente, ricadono in zona “E” –Agricola-, ed ancora: secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale Lazio le aree in questione risultano vincolate e tutelate; inoltre gli stessi sono tutelati anche dal vincolo idrogeologico. Per un dettaglio sulla tipologia di vincolo e di tutela vedere il certificato di destinazione urbanistica allegato . **(quesito n. 5 e quesito n. 13).**

Si sviluppano su un’area complessiva di quarantasei ettari, intorno ad un imponente complesso edilizio composto da edifici storici e edifici strettamente connessi con la stessa attività agricola, di seguito più dettagliatamente descritti.

L’Azienda viene gestita

, in virtù di un contratto di affitto ventennale stipulato nell’anno 2011, descritto dettagliatamente nel paragrafo “Contratto di affitto”.

Gli appezzamenti di terreno aziendale vengono di seguito elencati, raggruppati per insiemi colturali e per ubicazione:

I terreni distinti al Foglio n. 84 particella n. 5-6-7-8 della superficie in totale di 8 ha 49 are 10 ca, comprendono una zona destinata a pascolo e produzione del foraggio, con una acclività piuttosto accentuata.

Hanno forma irregolare, si sviluppano lungo un pendio, sono posizionati a



monte del Fiume Marta che attraversa i confini aziendali. L'accesso avviene tramite un ponticello carrabile che permette l'attraversamento del fiume anche con autoveicoli.

I terreni distinti al Foglio n. 97 particella n. 7-6-8 della superficie in totale di 2 ha 34 are 30 ca, comprendono una fascia di terreno con forma irregolare che si sviluppa lungo un pendio formato da zone destinate a pascolo. La restante parte ha pendenza maggiore (a monte) è destinata a bosco misto.

La porzione al Foglio 83 particella 185, allo stato attuale si trova incolto o lasciato al pascolo per il bestiame di proprietà dell'azienda agricola, (asini) in precedenza il terreno veniva utilizzato per la coltivazione della lavanda per la maggior parte della superficie, mentre nella modesta porzione che costeggia la Strada Consortile delle Poppe, per una superficie di 53 are 26 ca, contiene delle piante di ulivo.

I terreni distinti al Foglio 83 particella n. 88-91-112-98-99-111-96-187-97-58-94 della superficie complessiva di 12 ha 80 are 01 ca, allo stato attuale sono coltivati ad "elicriso"; un arbusto i cui fiori vengono utilizzati a scopo officinale, in cosmetica, profumare oggetti ed ambienti. Si tratta di un appezzamento unitario di notevole estensione di oltre dodici ettari, totalmente pianeggiante, posto nella zona di altitudine più elevata, molto soleggiata e di facile accesso dalla strada pubblica, appunto la Strada Consortile delle Poppe che costeggia l'appezzamento per un tratto lungo circa 500 ml.

I terreni distinti al Foglio n. 83 particella n. 87-88-89-90-92-93 della



superficie in totale di 2 ha 30 are 20 ca, comprendono una fascia di terreno piuttosto impervia, con forma irregolare che si sviluppa lungo un pendio formato da zone destinate a bosco misto ed aree non propriamente coltivabili in quanto la posizione non permette la lavorazione con mezzi meccanici.

L'accesso a questo tipo di terreni avviene solo tramite il passaggio in altri appezzamenti aziendali.

I terreni distinti al Foglio n. 97 particella n. 7-2-34-6-51-55-50-49 della superficie totale di 11 ha 13 are 91 ca, riguardano tutte le porzioni di terreno che si sviluppano e sono a servizio dell'attività ricettiva che si trova all'interno dell'azienda agricola.

Quindi in questi terreni non è presente una forma particolare di coltivazione produttiva, nella maggior parte dello spazio insistono giardini e spazi a verde piantumati, la restante porzione è occupata dal viale alberato carrabile che immette all'interno della proprietà, nonché dai vialetti pedonali e carrabili, parcheggio con alberature e siepi di vario genere. Hanno una forma planimetrica irregolare e in leggero pendio e comunque si adagiano con lievi movimenti orografici a cambi di pendenza naturali.

FABBRICATI AZIENDALI

Vengono identificati secondo l'ubicazione in ogni singola particella catastale come risulta evidente dalla planimetria catastale (allegati ai n.ri 1a-1b-1c-1d) e foto d'insieme (allegato n. 3); sono fabbricati a servizio dell'impresa agricola.



La descrizione di detti fabbricati viene riportata nella presente trattazione così come trovati alla data dei sopralluoghi dal sottoscritto – luglio 2019/ ottobre 2020.

Sono stati rilevati fabbricati di nuova costruzione e fabbricati ristrutturati durante i lavori di restauro avvenuti negli anni tra il 1996 e il 2010, si presentano al momento attuale generalmente in buono stato di manutenzione.

- 1) **Part.IIa 40 = Tettoia** di dimensioni pari a 15 ml x 8.50 ml, superficie 127 mq, con struttura portante in pilastri di acciaio e sovrastanti travi reticolari in acciaio, piano di copertura costituito da lastre in lamiera sagomata, priva di tamponatura esterna, destinata a rimessa foraggi e derrate. (allegato n.2b)
- 2) **Part.IIa 41 = Rimessa macchine agricole** avente superficie di 102,00 mq, realizzata in muratura di blocchetti squadri di tufo con sovrastante solaio di copertura in legno, coperta con tegole “marsigliesi” (allegato n. 2b)
- 3) **Part.IIa 39 = Capannone agricolo per Magazzino e Laboratorio** di superficie complessiva di 213,25 mq, a forma planimetrica rettangolare, adibito alla lavorazione e alla trasformazione della pianta elicriso, coltivato nei terreni della stessa azienda. L’impianto di trasformazione per questo processo produttivo è situato in questo fabbricato, precisamente in alcuni vani interni del capannone.

L’immobile è sostenuto da una struttura portante di pilastri e travi in acciaio con tamponatura in blocchetti squadri di tufo; il magazzino utilizzato per lo stoccaggio del prodotto raccolto occupa la maggior parte della superficie per



circa 160 mq, mentre la restante porzione di superficie è costituita da due vani: un laboratorio di 11 mq e un locale caldaia di 12 mq.

Nel tetto, a due falde, sono presenti delle pannellature relative ad un impianto fotovoltaico.

Annesso al fabbricato, insiste un ulteriore vano per la **rimessa attrezzi** con accesso dall'esterno. Misura 11 mq di superficie. (allegato 2c)

4) Part.IIa 38 = Si tratta di un **fabbricato pluriuso** che si sviluppa in due piani: piano terra e piano seminterrato.

Il piano terra di superficie di circa 45,00 mq è diviso in due porzioni aventi accesso separato, ma comunicanti all'interno fra loro, una parte è utilizzata come lavanderia con annesso bagno, l'altra porzione come camera con bagno/deposito biancheria.

Il piano seminterrato di superficie pari a 93,00 mq, accessibile dalla facciata opposta, è composto da due magazzini aventi entrambi ingresso indipendente, un mini appartamento composto da soggiorno/cucina, bagno, camera da letto e ripostiglio.

La struttura portante è formata da pareti in muratura di blocchetti di tufo squadrati, il solaio interpiano è in latero-cemento mentre la copertura è costituita da travi principali e secondari in legno di castagno, piano in mattoni mezzani e manto di copertura in coppi alla romana.

Inoltre è presente una tettoia di 19,00 mq chiusa su tre lati, con tamponatura in blocchetti di tufo su tre lati e un'ulteriore tettoia affiancata, che assume un aspetto statico e pratico piuttosto precario, con una struttura



in legno di superficie pari a 18,00 mq. (allegato 2d)

5) Part.IIa 45 = Tettoia tamponata, ubicata una zona marginale dal contesto edificato aziendale, di superficie pari a circa 60 mq, collegata con una strada rettilinea interna, distante circa 200 ml dal caseggiato centrale; è sostenuta con struttura mista in muratura (pilastri) adibita per box-cavalli (quattro unità), al momento del sopralluogo vuota; la struttura della copertura è in legno ad unica falda, il manto di copertura è in tegole marsigliesi. Ai lati è tamponata con pannellature di legno. La forma è rettangolare, un lato lungo è costituito da un muro in blocchetti di tufo che funge anche da muro di contenimento del retrostante terrapieno. (allegato 2e)

6) Part.IIa 46 = Silos interrati. Si tratta di singolari costruzioni costituite da due fabbricati, uno affiancato all'altro, a forma cilindrica a pianta circolare di 4,00ml di diametro. Sono due "silos" a pianta circolare di cemento armato, a due piani, un piano è inserito completamente entro terra composto da due vani indipendenti fra loro adibiti a magazzini di circa 13 mq ciascuno, scoperto dal terrapieno soltanto nelle due porte di accesso, la restante parte è interrata; mentre il piano superiore è interamente fuori terra destinato a **monocale abitativo**, non è frazionato in due unità immobiliari come al piano sottostante, bensì i due spazi circolari sono comunicanti e costituiscono un'unica unità immobiliare, con un solo ingresso posizionato sul lato opposto alle due porte dei magazzini. Le superfici delle pareti esterne sono rivestiti in blocchi di tufo. L'interno risulta arredato ed allestito per un suggestivo



alloggio a carattere residenziale a disposizione del resort, di circa 30 mq.
(allegato 2f)

7) Part.IIa 37 = Forno in muratura a ridosso dell'abitazione del custode.
(allegato 2g)

8) Part.IIa 188= Rimessa attrezzi di superficie di 16,00 mq circa, realizzata in muratura in blocchi informi di tufo con solaio di copertura in tavelloni e travi in legno con sovrastante massetto e manto di copertura in coppi.

E' localizzata in una zona piuttosto distante di fabbricati aziendali. Si tratta della classica "casella di campagna" tipica della zona. (allegato 2h)

9) Part.IIa 189 = Rimessa attrezzi di superficie di 8,00 mq circa. Come l'immobile della particella 188 è ubicata distante dal resto dei fabbricati, le due caselle sono vicine fra loro, sono della stessa tipologia costruttiva e presuntivamente dello stesso anno di costruzione. (allegato 2i)

10) Part.IIa 43 = Tettoia adibita a fienile avente una superficie di 34,00 mq, realizzata con pilastri e travi in legno di castagno con sovrastante pannello in lamiera sagomata a copertura della struttura. Struttura piuttosto precaria nell'essenza costruttiva e nell'aspetto esteriore. (allegato 2l)

11) Part.IIa 44 = Tettoia adibita a fienile avente una superficie di 72,00 mq, realizzata con pilastri e travi in legno di castagno con sovrastante pannello in lamiera sagomata a copertura della struttura. Anche questa si ritiene una costruzione piuttosto incerta, in quanto realizzata con sistemi e materiali precari. (allegato 2m)



12) Part.IIa 42= Il fabbricato adibito a **box cavalli** ha una superficie di circa 36,00 mq, struttura portante verticale in muratura, suddiviso in due parti per mezzo di una parete in blocchetti di tufo, la sovrastante copertura è in travi in legno di castagno, tavolato, guaina bituminosa e manto in tegole tipo “marsigliesi”. (allegato 2n)

13) Part.IIa 35 = Fabbricato con destinazione residenziale e ricettiva, si sviluppa con una forma di rettangolo disarticolato ed allungato per un fronte lungo oltre 40 ml prospiciente proprio sulla strada che immette al nucleo edificato principale. È ubicato in prossimità della zona d’ingresso all’azienda (allegato 2o).

E’ suddiviso in più parti indipendenti fra loro, con una superficie complessiva di circa 370 mq che si sviluppano su due piani fuori terra.

Più precisamente, si sviluppa interamente su un unico piano, tranne la porzione di testata che si sviluppa due piani; questa è destinata a scopi residenziali in quanto sono presenti due alloggi distinti e separati di circa 80 mq ciascuno; l’appartamento che si sviluppa al piano primo si sviluppa anche nel sottotetto.

Il resto del fabbricato al piano terra è composto da tre unità ricettive con una propria funzionalità, ognuna con un proprio e separato accesso indipendente dall’esterno. Precisamente: un alloggio di 52 mq e due camere con bagno rispettivamente di 27 mq e di 21 mq; inoltre l’immobile comprende una sala di 85 mq, utilizzata secondo le disposizioni progettuali ad esposizione e vendita dei prodotti dell’azienda ed infine il fabbricato



dispone di una zona destinata a servizi igienici con ingresso dall'esterno suddivisa per sesso e per portatori di handicap, con relativi antibagni.

Tutte le unità immobiliari enunciate dispongono di un proprio accesso autonomo sullo stesso fronte prospettico.

La struttura portante è formata da pareti in muratura di blocchetti di tufo squadrati, il solaio interpiano è in latero-cemento, mentre la copertura è costituita da travi principali e secondari in legno di castagno, piano in mezzane, massetto cementizio e manto di copertura in coppi alla romana.

Lo stato generale di conservazione di ogni fabbricato può ritenersi buono, tenuto conto dell'uso al quale ognuno è destinato.

Tutti i fabbricati sono rappresentati in pianta negli allegati (n.ri 2), inoltre gli immobili possono essere visionati anche nelle fotografie (allegati ai n.ri 3), anche queste riportate nel fascicolo degli allegati.

EDIFICI STORICI

L'Abbazia di San Giusto è ubicata nella zona centrale dell'area aziendale, è composta di un intero complesso edilizio storico-architettonico (allegato n. 2P) di 3.400 mq di superficie commerciale, misurata con i criteri dettati dal codice delle valutazioni immobiliari.

E' un imponente edificato caratterizzato da interessanti rilevanze storiche, articolato in più unità funzionali di seguito elencate, originarie delle funzioni conventuali del 1200. I ruderi e i manufatti originari, visibili nelle foto (allegato n. 3 – EDIFICI STORICI) corrispondono alla situazione di fatto così come acquistati dalla prima di eseguire i lavori di restauro.



Cenni storici

Si ritiene importante citare alcuni cenni storici per comprendere meglio il contesto immobiliare oggetto della presente relazione peritale.

Dal punto di vista storico-architettonico, San Giusto è un tipico monastero cistercense della metà del XII secolo, fedelmente ricostruito dalla negli anni 1996-2010.

L'abbazia è stata istituita nell'anno 1146 con chiesa, torre, chiostro, sala capitolare, parlatorio, scriptorium, refettorio, cellarium e due dormitori per i monaci e per i conversi, per circa 20-24 monaci e 20-24 conversi.

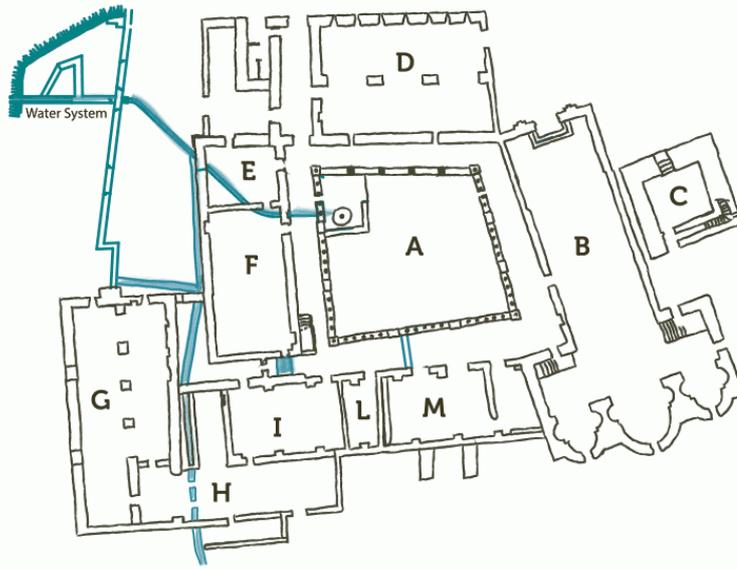
Sul lato occidentale dell'abbazia c'era e c'è l'edificio per i **Conversi**, i convertiti, cioè i fratelli, che non avevano stato clericale, ma che vivevano e lavoravano al monastero come laici. Indossavano un abito marrone invece di bianco dei cistercensi ed erano esclusi dal presbiterio della chiesa durante le funzioni liturgiche.

L'abbazia ha continuato ad ospitare abati fino al XIV secolo, ma fu soppressa definitivamente nel 1460 per riconosciuti dissensi con la sede centrale del Chiesa di Roma.

Da allora in poi gli edifici caddero in rovina e solo nel corso del XIX secolo i ruderi vennero adattati in maniera da essere utilizzati come stalle e magazzini agricoli. Così come sono giunti alla prima di iniziare i lavori di ricostruzione e restauro, vedi foto (allegato 3 – EDIFICI STORICI)



PIANO TERRA FIRST FLOOR



Di seguito si elencano le consistenze degli spazi interni all'abbazia, secondo la nomenclatura della pianta:

A – CHIOSTRO posto nella zona centrale dell'abbazia. Tre lati sono caratterizzate da eleganti sestine di piccoli archi che prospettano sullo spazio aperto, attualmente coltivato a prato. Il quarto lato, era utilizzato dai fratelli laici. Si distingue per l'uso delle trabeazioni in legno, più grezzo, differente dall'altro lato utilizzato invece dai monaci.

B – CHIESA la chiesa a navata unica, annessa all'abbazia, ma con una propria leggibile connotazione volumetrica, internamente era ed è divisa in tre sezioni: un presbiterio per i monaci vicino all'altare, una sezione intermedia per i conversi, e una terza sezione, vicina al portale d'ingresso, per gli ospiti, i



pellegrini e i malati. Sono state rinvenute durante gli scavi archeologici (1996-2010) tracce di un edificio più antico, probabilmente una pieve benedettina di precedente edificazione, al disopra della quale è stata costruita la chiesa cistercense con le attuali sembianze; gli scavi archeologici hanno evidenziato anche due grandi fornaci per la fusione delle campane della torre, oggi coperte e visibili da piani in cristallo pedonabili sul pavimento.

Attualmente non consacrata, ma in ogni caso atta alla celebrazione di messe per cerimonie svolte nel contesto dell'attività di "Resort"

C – TORRE la torre a pianta quadrata, è situata accanto alla chiesa. È l'edificio che ha subito le ricostruzioni di maggior rilievo nei lavori di restauro eseguiti di recente. Internamente si compone di quattro piani collegati da scale in legno. Attualmente adibita a caratteristica struttura per l'alloggio dei clienti.

D - CELLARIUM la stanza dove monaci e fratelli laici (laici che vivevano e lavoravano in Abbazia) lavoravano e dove si conservava il cibo.

E – Cucina

F - REFETTORIO la mensa dei monaci. La nicchia nel muro era la credenza per i piatti e bicchieri. La piccola finestra era il passa-vivande, per far passare i piatti caldi direttamente dalla cucina al Refettorio.

I - SCRIPTORIUM: la sala per lo studio e la conservazione dei manoscritti copiati nelle abbazie. Si possono ancora vedere alcuni archi.

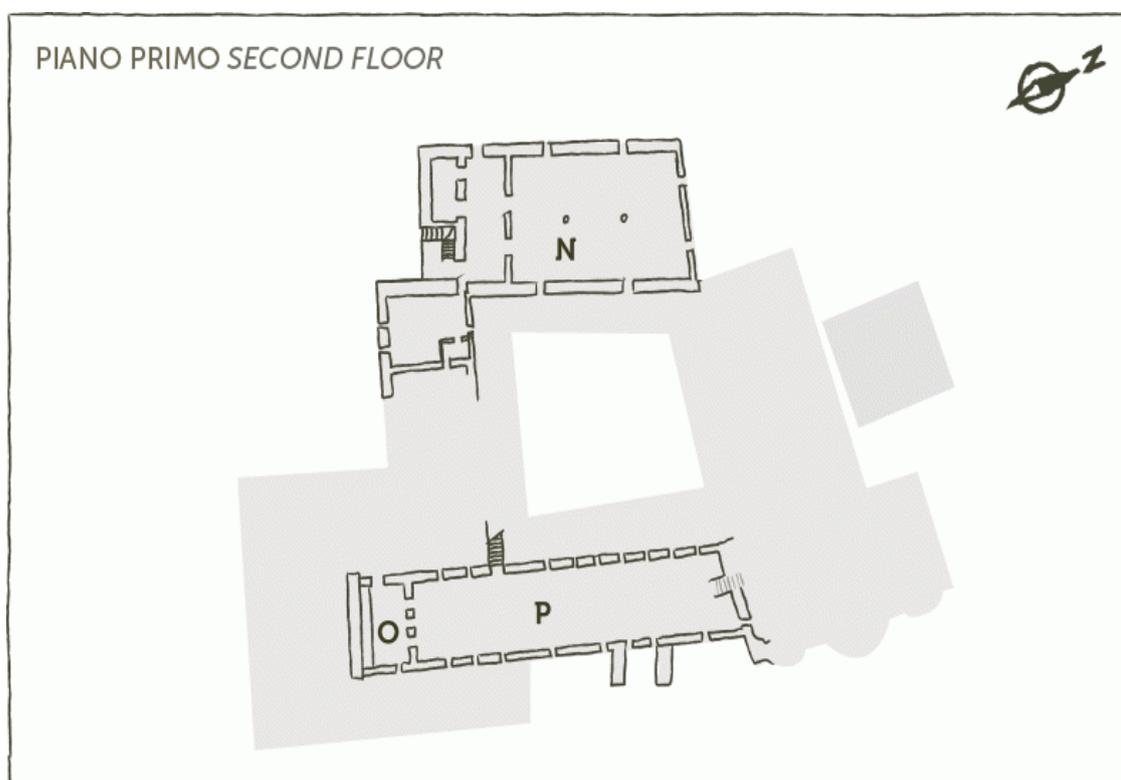
L – PARLATORIUM - la stanza in cui i monaci avevano il permesso di parlare tra loro o con l'abate.

M- SALA CAPITOLARE (Capitolium): la sala dove il capitolo, ossia tutti i monaci dell'abbazia si riunivano, simile ad un parlamento.



N -DORMITORIO FRATELLI LAICI per 20-24 fratelli laici che vivevano e lavoravano in Abbazia.

P-O DORMITORIO MONACI dormitorio per 20-24 monaci. Le scale, perfettamente ricostruite davano accesso alla chiesa anche durante la notte per la liturgia delle ore notturne. Ad una estremità del dormitorio si può vedere un grande gabinetto il cui singolare sistema di smaltimento è, ancor oggi, perfettamente funzionante.



Secondo piano



Q -FABBRICATO RESIDENZIALE è ubicato in prossimità del complesso abbaziale, a circa 10 ml di distanza, non è rappresentato nella pianta soprastante perché è separato dall'edificio principale e gode di una propria autonomia volumetrica e funzionale. (allegato n. 3 – ABITAZIONE)

Nonostante fosse un'antica costruzione a forma planimetrica rettangolare, distribuita in due piani fuori terra, presumibilmente non faceva parte del contesto storico conventuale. Probabilmente la costruzione risale ai primi anni del secolo scorso, forse utilizzato a scopi di rimessa agricola, come è possibile notare nelle foto storiche. (allegato n. 3 – FOTO STORICHE)

Dal confronto di queste foto con lo stato attuale, è possibile constatare le modifiche apportate all'originale impianto strutturale e le trasformazioni subite.

Con i recenti lavori di ristrutturazione e di ampliamento il fabbricato è stato suddiviso in due abitazioni, entrambe con un proprio ingresso separato e con una propria autonomia funzionale, una di 220 mq di superficie commerciale, oltre a 80 mq di sottotetto ed un'altra di 107 mq.

Attualmente sono entrambe abitate: una

e l'altra

. Ciò in risposta al **quesito n. 20**.

Sono in buono stato di manutenzione; pur essendo dotate di una funzionale distribuzione degli spazi interni e di una tipica caratterizzazione rurale degli accessori e delle finiture interne. (allegato n. 3 – ABITAZIONE).



Nella configurazione volumetrica è leggibile la distinzione in altezza delle due abitazioni, dove l'abitazione con la superficie maggiore è più alta rispetto all'altra. (vedere foto allegato n. 3 - ABITAZIONE)

Stato attuale

Dopo i massicci lavori di riqualificazione e di restauro compiuti dalla _____, l'Abbazia di San Giusto è stata riportata agli antichi fasti in virtù di una fedele ricostruzione storico-architettonica, con nuove destinazioni funzionali degli spazi interni che hanno mantenuto l'originale e austero aspetto del passato, nonché una fedele ricomposizione dei prospetti.

Nella documentazione fotografica (Allegato n. 3) e nelle piante allegate (n.2p), si può notare la specificità e la dimensione volumetrica dell'immobile oggetto di pignoramento.

Attualmente l'Abbazia è utilizzata per: resort, eventi, convegni, matrimoni, per visite guidate, nonché per dimora ricettivo-turistica rivolta a turisti occasionali o a tipici commensali degli eventi (vedi allegato 3 – EDIFICI STORICI); l'attività ricettiva è svolta anche in altri fabbricati aziendali limitrofi, in virtù di una autorizzazione agrituristica rilasciata dalla Provincia di Viterbo (allegato n.15) _____ gestore dell'attività.

ACCESSI-OPERAZIONI PERITALI

Accessi - Il C.T.U. esaminato il fascicolo dell'Ufficio e la documentazione ipocatastale, verificato che la stessa copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento giusto gli atti di compravendita reperiti previa acquisizione degli stessi, stabiliva di concerto con il Custode Giudiziario : Dott. Armando



Mecarini, di effettuare congiuntamente il primo sopralluogo agli immobili pignorati per il giorno 18 giugno 2019 alle ore 10.30.

Pertanto, in tale data ha effettuato un primo sommario sopralluogo ai beni pignorati, precisamente ai fabbricati ubicati all'interno dei confini dell'azienda agricola ed accompagnati è stata effettuata una sommaria visione dei terreni componenti la medesima azienda agricola.

Come è possibile leggere nel verbale di primo accesso allegato alla presente al n. 5), viene preso atto della presenza

Successivamente, in data 09/06/2020, dopo gli accadimenti descritti nel paragrafo "Disposizioni del Giudice" è stato programmato un altro sopralluogo ai beni pignorati, anche questo insieme al Dott. Armando Mecarini con il fine di riprendere ed organizzare il proseguimento delle operazioni peritali, dopo la sospensione per i motivi di seguito descritti.

In questa occasione, tenuto conto del "disordine" catastale in cui si trovavano i fabbricati siti in azienda, sono stati visitati soltanto gli appezzamenti di terreno a vocazione agricola, riguardanti l'azienda, senza occuparsi dei fabbricati in essa insistenti.

Successivamente sono stati eseguiti altri sopralluoghi, nell'ordine di altre quattro visite nel periodo maggio-ottobre 2020, precisamente dopo l'annessione della seconda parte della procedura (la n. 62/20) al fine di completare le operazioni di rilievo ai fabbricati e per precisare i confini della



proprietà, oltre che per fissare le colture in atto al momento della visita.

PROBLEMATICHE RISCONTRATE IN ATTI

In riscontro al **quesito 1)** ed al **quesito 2)**, nella specifica richiesta attinente alla completezza della documentazione viene risposto come segue.

Come ratificato dal G.E. nella nota sottocitata del 16/08/2019, a conferma e chiarimento dei dubbi scaturiti in sede di verifica della documentazione reperita, - (visure catastali, tipo mappale, ecc.)- la relazione notarile (allegato n. 14a) redatta in data 07/03/2019 dallo *Studio Associato “*

di Bologna presente in atti, non attestava l’attualità dei dati catastali alla data del pignoramento e neanche la storia catastale delle particelle del ventennio, pertanto è stata ritenuta incompleta dal G.E., rientrando nel caso del punto c) del **quesito 8)**.

Questa elencava gli immobili rappresentandoli con i dati catastali (foglio e particella), messi a confronto con gli immobili rubricati nelle visure catastali, nonché con gli immobili risultanti dalle visure ipotecarie dell’Agenzia delle Entrate di Viterbo, risultavano perfettamente coincidenti fra loro. In buona sostanza, considerando la stretta attinenza ai **quesiti 1) e 2)** si poteva attestare la perfetta corrispondenza fra gli immobili pignorati e gli immobili riportati nelle visure ipo-catastali.

Tuttavia, nonostante questa correlazione di dati, è emersa un importante lacuna attinente alla **mancanza dei “fabbricati”** nel primo atto di pignoramento. Più precisamente, i fabbricati sono citati in modo molto generico, senza specificare l’identificazione catastale.



Dal confronto è emerso che il compendio pignorato si componeva di trenta particelle, che insieme costituivano un unico bene esecutato; un unico appezzamento di circa quarantasei ettari di terreno agricolo, intestato alla
di Bologna; senza fabbricati definiti catastalmente.

Dall'estratto di mappa catastale risultava evidente che **all'interno di detto appezzamento insistevano dei fabbricati**, alcuni di dimensioni molto consistenti, approssimativamente nel numero di una decina edifici di varie dimensioni e varia destinazione d'uso, riuniti in un agglomerato la cui volumetria sommata insieme ammontava ed ammonta a circa 40.000 mc.

In buona sostanza si trattava di tutti i fabbricati elencati nel precedente paragrafo "Immobili pignorati", dei quali **nessuno di questi era identificato autonomamente con numero di foglio e particella che ne rappresentasse la reale consistenza edilizia**.

Nelle visure catastali non risultava trascritta nessuna destinazione che potesse definire i fabbricati come tali. Tutti risultavano definiti come "Ente urbano", come da allegato n. 12), che indica semplicemente **l'avvenuta variazione nel tempo della destinazione del terreno di sedime**. Nello specifico caso: il suolo agricolo era diventato suolo edificato.

Da informazioni assunte all'Ufficio del Catasto, nonché dal tecnico redattore del Tipo Mappale: Geom. _____ di Tuscania, è risultato che tali edifici, **nonostante siano stati identificati nella mappa planimetrica non erano censiti al Catasto Urbano; in sostanza non erano materialmente accatastati**, tranne che nella mera raffigurazione grafica mappale, nella quale avevano assunto una autonomia planimetrica con il numero di foglio e



di particella in virtù di un “Tipo Mappale” presentato al Catasto dalla
nell’anno 2011. Tale viene asserzione risponde indirettamente
anche ai **quesiti n. 10) e 11).**

Pertanto, da quanto sopra scaturiva che: l’Ufficio del Catasto non riconosceva gli edifici con una pianta che li raffigurasse internamente, come per qualsiasi altra unità immobiliare accatastata; di conseguenza non avevano una definizione concreta di destinazione, di categoria, di classe e di consistenza e quindi nemmeno una rendita catastale. In sostanza al Catasto, questi fabbricati non esistevano, se non appunto nella sola configurazione grafica limitata alla raffigurazione dell’area di sedime nella mappa catastale.

Secondo quanto affermava lo studio Notarile di Bologna sopracitato, redattore della *certificazione sostitutiva* ex art. 567 comma 2 c.p.c. sopracitata, il bene pignorato veniva definito testualmente: - Appezamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati rurali e manufatti accessori nonché ruderi, sito nel Comune di Tuscania (VT) località San Giusto con accesso dalla Strada Consortile delle Poppe.

E ancora. Nell’”Istanza di vendita” presente in atti, con la quale il creditore procedente - - chiedeva appunto la vendita degli immobili pignorati, quando elencava i beni trascrivendo le stesse particelle, riportava la stessa definizione sopra trascritta: Appezamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati ecc. ecc...... Tutto ciò lasciava dei seri dubbi sulla completezza dell’elencazione dei beni pignorati, comprovando disordine e carenze di carattere catastale fuorvianti dalla regolare metodologia procedurale.



Si ritiene importante precisare che nell'anno 2011, dopo la fine dei lavori ai fabbricati, la _____ aveva avviato la procedura di accatastamento, culminata con la consegna del tipo mappale al Catasto di Viterbo, da parte del Geom. _____, quale tecnico incaricato, doveva seguire la seguente presentazione della pratica (d.o.c.f.a.), volta riconoscimento definitivo dei fabbricati. Operazione mai avvenuta.

Dal confronto fra la recente mappa catastale generata dal tipo mappale sopracitato e la mappa originaria d'impianto riferita agli anni '50 (Allegato n. 4a), si possono riconoscere i numeri di foglio e particella dei fabbricati realizzati ex-novo, altri numeri di particelle che hanno sostituito sulla mappa le muraglie cadenti di allora e altri ancora, in quel momento in fase di ristrutturazione.

Con queste operazioni tecniche sono stati generati nuovi numeri di particella e soppresso altri; numeri che attualmente troviamo anche negli atti di provenienza, con il quale è stata trasferita la proprietà di fabbricati senza gli opportuni e giusti identificativi catastali, ma soltanto con una mera descrizione. Testualmente dall'atto del 25/07/1994, Notaio _____ :-
.....terreni agricoli con sovrastanti fabbricati rurali e manufatti accessori, nonché ruderi.....

In risposta al **quesito 3**), con il tipo mappale citato sono state apportate delle variazioni catastali dettagliatamente rappresentate sullo schema che segue.



DATI CATASTALI PRESENTI IN ATTI		VARIAZIONE CATASTALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
FOGLIO	PARTICELLA		
83	86	Soppressa, genera particella 185	SI
		Soppressa, genera particella 186 (Ente Urbano)	NO
	87	nessuna variazione catastale	SI
	88	nessuna variazione catastale	SI
	89	nessuna variazione catastale	SI
	90	nessuna variazione catastale	SI
	91	nessuna variazione catastale	SI
	92	nessuna variazione catastale	SI
	93	nessuna variazione catastale	SI
	94	nessuna variazione catastale	SI
	95	Soppressa, genera particella 186 (Ente Urbano)	NO
		Soppressa, genera particella 187	SI
		Soppressa, genera particella 188 (Ente Urbano)	NO
		Soppressa, genera particella 189 (Ente Urbano)	NO
	96	nessuna variazione catastale	SI
97	nessuna variazione catastale	SI	
98	nessuna variazione catastale	SI	
99	nessuna variazione catastale	SI	
111	nessuna variazione catastale	SI	
112	nessuna variazione catastale	SI	
84	5	nessuna variazione catastale	SI
	6	nessuna variazione catastale	SI
	7	nessuna variazione catastale	SI
	8	nessuna variazione catastale	SI

97	1	Soppressa, genera particella 34	SI
		Soppressa, genera particella 35 (Ente Urbano)	NO
		Soppressa, genera particella 36 (Ente Urbano)	NO
		Soppressa, genera particella 37 (Ente Urbano)	NO
		Soppressa, genera particella 38 (Ente Urbano)	NO
		Soppressa, genera particella 39 (Ente Urbano)	NO
		Soppressa, genera particella 40 (Ente Urbano)	NO
		Soppressa, genera particella 41 (Ente Urbano)	NO
		Soppressa, genera particella 42 (Ente Urbano)	NO
		Soppressa, genera particella 43 (Ente Urbano)	NO
		Soppressa, genera particella 44 (Ente Urbano)	NO
		Soppressa, genera particella 45 (Ente Urbano)	NO
		Soppressa, genera part cella 46 (Ente Urbano)	NO
	Soppressa, genera particella 47 (Ente Urbano)		
	2	nessuna variazione catastale	SI
	3	Soppressa, genera particella 48 (Ente Urbano)	NO
		Soppressa, genera particella 49	SI
		Soppressa, genera particella SO	SI
	4	Soppressa, genera particella 51	SI
		Soppressa, genera particelle 48 (Ente Urbano)	NO
Soppressa, genera particella 47 (Ente Urbano)		NO	
Soppressa, genera particella 48 (Ente Urbano)		NO	



	5	Soppressa, genera particella 55	SI
		Soppressa, genera particella 48 (Ente Urbano)	NO
	6	nessuna variazione catastale	SI
	7	nessuna variazione catastale	SI
	8	nessuna variazione catastale	SI

Pertanto, **la citazione materiale della presenza di “fabbricati” riportata negli atti di acquisto, non è analogamente determinabile negli atti di pignoramento**, che riguardavano appunto soltanto terreni agricoli.

A soluzione di tale anomala e confusa situazione sono state redatte due relazioni dettagliate, una in data 05/07/2019 e l'altra datata 05/08/2019, entrambe inviate al Dott. A. Mecarini in qualità di Custode Giudiziario, al fine di cercare supporto alle problematiche rilevate, entrambe (allegate ai n.ri. 17a-17b).

Con vari consulti ed incontri, avvenuti sia personalmente che per le vie brevi, dove si è dato rilievo alla particolarità e alla complessità del caso, si è convenuto di rendere edotto all'Ecc.mo Giudice Esecutore dei fatti rilevati in data 07/08/2019, con lo scopo di procedere ad una regolare condotta nella stesura della presente perizia.

A seguito della nuova certificazione notarile emessa dopo il raggruppamento dei procedimenti : la procedura n. 62/19 con la procedura n. 22/20, è stata fatta chiarezza per costituire un'unica attività periziale.

La seconda certificazione notarile emessa dallo stesso studio “Rossi, Vico, Chiusoli” datata 28/04/2020, (allegato n.14b) riconosce che i fabbricati eseguiti non sono accatastati individuando con la definizione “Ente urbano” ogni particella di terreno ove insiste ogni singolo fabbricato, come



evidenziato in elenco al paragrafo “Premessa”.

In conclusione, si può ragionevolmente affermare che a seguito del secondo pignoramento e della riunione delle procedure, i dati in un primo momento difformi sono stati resi completi e corretti.

DISPOSIZIONI DEL GIUDICE ESECUTORE

In data 16/08/2019 il Giudice Esecutore, alla luce delle problematiche sopraesposte disponeva la concessione alla ditta procedente di ulteriori 60 giorni di tempo per eventualmente integrare la documentazione ipocatastale.

Successivamente, in data 16/04/2019, considerata l’istanza del Creditore Procedente e del Debitore, provvedeva a sospendere il processo fino alla data del 16/04/2020.

Ancora. In data 11/05/2020 il G.E., vista l’istanza di riassunzione del creditore procedente disponeva la comparizione delle parti per la data del 25/02/2021 e il termine per l’assolvimento del presente incarico di C.T.U. per la data del 30/09/2020. Poi prorogata al 15/11/2020 data la notevole mole di lavoro che l’elaborato peritale ha comportato.

In data 01/07/2020 il G.E., vista l’istanza del creditore procedente, dopo una serie di atti procedurali che esulano dalla presente trattazione, disponeva la riunione del procedimento contrassegnando la nuova procedura con il n. 62/20 R.G.E..



PROVENIENZA DEI CESPITI PIGNORATI

In risposta al **quesito 3)** ad indicazione dei passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio, viene precisato che la _____ ha acquistato i terreni, oggi attualmente pignorati con due atti distinti e separati, in epoche diverse. Il primo nell' anno 1994 ed il secondo nell'anno 1997.

Gli atti di compravendita sono stati reperiti e si trovano in copia negli allegati ai n.ri 6a-6b.

Con il primo atto datato 25/07/1994, repertorio n. 114983 raccolta n. 9934, Notaio _____ di Roma, sono stati acquistati una prima parte dei terreni (e fabbricati) per circa quaranta ettari. Con il secondo atto datato 29/04/1997, repertorio n. 68043, Raccolta n. 8249, Notaio _____, sono stati acquistati altri terreni ai primi confinanti, ampliando la superficie aziendale per circa sei ettari; per comporre l'intera superficie aziendale pari a quarantasei ettari.

Altresì non si sono riscontrate invasioni o debordamenti sulle proprietà debitorie sottoposte ad esecuzione.

Per la precisione, in attinenza al **quesito n. 9)**, riguardante la corrispondenza tra la descrizione del cespite ottenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile alla planimetria catastale, si afferma che le particelle relative ai beni identificati nell'atto di provenienza dell'anno 1994 sopracitato, individuano i terreni; mentre i fabbricati vengono rappresentati in una mappa catastale dimostrativa allegata all'atto, quale parte integrante



e sostanziale dello stesso, mappa raffigurante l'ubicazione e il riconoscimento planimetrico degli stessi.

Ampia descrizione dell'argomento è trattato al paragrafo "Problematiche riscontrati in atti". Si ribadisce l'assenza delle planimetrie catastali che configuri la disposizione degli spazi interni.

In risposta al **quesito n. 16)**, si precisa che la particella n. 58 del foglio n. 83 di ha 1.13.50, riportata nell'elenco in "Premessa", è gravata da enfiteusi e come tale viene citata nell'atto di compravendita del '94, nonché nell'atto di pignoramento. Dalla visura catastale si rileva la seguente intestazione :

"Livellario" e "Diritto del
Concedente", da ciò ne deriva che la Società proprietaria gode del reale diritto di godimento del terreno, in cambio di un canone enfiteutico non quantificato in atto.

ACCERTAMENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

(Quesito n. 3-4)

Al fine di effettuare accertamenti relativamente ai beni pignorati, si è rilevato gli atti iscritti e trascritti fino alla data dei titoli di acquisto trascritti in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento.

Da ciò è scaturito che sui beni pignorati risultano essere presenti le formalità pregiudizievoli appresso riportate:

- 1)** Ipoteca volontaria gravata sui beni appresso identificati esclusa la particella 58 del foglio n. 83 (gravata da enfiteusi), iscritta a Viterbo in data 01/06/2009 al n. Gen. e part. , per la somma di euro 1.000.000 a garanzia di mutuo condizionato di euro 500.000 a favore



con domicilio ipotecario eletto a R
e successiva iscrizione integrativa in data 23/06/2009 al n. Gen. e
part. .

*Appezamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati, nonché ruderi
sito nel Comune di Tuscania (VT) località San Giusto con accesso dalla strada
consortile delle Poppe distinto al catasto, come segue:*

Foglio 97 particelle : 2; 6; 7; 8; 34; 49; 50; 51; 55.

Foglio 83 particelle : 87; 96; 97; 98; 99; 111; 112; 58.

Foglio 84 particelle : 5; 6; 7; 8.

Tali particelle corrispondono agli identificativi catastali riferiti alla prima
procedura esecutiva, quella indicata con il n. rep. 62/19, successivamente
questi identificativi catastali sono stati integrati, con la seconda procedura
unificata n. rep. 22/20, con le seguenti particelle:

Foglio 83 particella 186

Foglio 97 particelle 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48.

Che in buona sostanza rappresentano i fabbricati eseguiti secondo la
numerazione del tipo mappale del 2011. Per maggiori dettagli vedere
paragrafo "Difformità riscontrati in atti".

2) Locazione ultraventennale relativa ai beni -terreni e fabbricati- (allegato
n. 10) riportati nell'elenco in premessa, esclusa la particella 58 del foglio 83
gravata da enfiteusi, a rogito in data 17 gennaio 2011 rep. N.

trascritta a Viterbo il 7 febbraio 2011 al part. a favore della



3) Ipoteca giudiziale, gravata sui beni di seguito elencati, esclusa la part. 58 del foglio 83, iscritta a Viterbo il 23/06/2011 al n. gen. e part. per la somma di euro a garanzia di mutuo fondiario di euro a favore

Appezamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati, nonché ruderi sito nel Comune di Tuscania (VT) località San Giusto con accesso dalla strada consortile delle Poppe distinto al catasto, come segue:

Foglio 97 particelle : 2; 6; 7; 8; 34; 49; 50; 51; 55.

Foglio 83 particelle : 87; 96; 97; 98; 99; 111; 112; 58.

Foglio 84 particelle : 5; 6; 7; 8.

Le particelle corrispondono agli identificativi catastali riferiti alla prima procedura esecutiva, quella indicata con il n. rep. 62/19, successivamente gli identificativi catastali sono stati integrati, con la seconda procedura unificata

n. rep. 22/20, con i seguenti:

Foglio 83 particella 186

Foglio 97 particelle 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48.

Che in buona sostanza rappresentano i fabbricati secondo la numerazione del tipo mappale del 2011. Per maggiori dettagli vedere paragrafo “Difformità riscontrati in atti”.

4) Ipoteca giudiziale, gravata sui beni riportati nell’elenco in “Premessa”, punti a) e b) per la prima e per la seconda procedura, precisamente le n.



22/19 e 62/20 unificate, iscritta a Viterbo il 22/11/2013 al n. gen. e
part. , per la somma di euro a garanzia di un debito
di a favore

5) Pignoramento sui beni riportati nell'elenco in "Premessa", punti a) e b)
per la prima e per la seconda procedura, precisamente le n. 22/19 e 62/20,
unificate. Per la prima procedura l'atto di pignoramento è stato trascritto a
Viterbo il 28/01/2019 al n. gen. e part. , a favore della

Per quanto riguarda la seconda procedura, l'atto di pignoramento è stato
trascritto a Viterbo il 3 aprile 2020 al n. gen. e part. , a favore della

CONFORMITA' URBANISTICA

Da indagini svolte in riferimento allo stato di fatto e di diritto degli immobili
pignorati ed altresì, in riferimento alle Leggi sui Condoni Edilizi (n.ri 47/85 –
724/94 – 326/03), nonché al D.P.R. 380/01, Testo Unico dell'Edilizia, in
risposta al **quesito n. 14**), si descrive quanto segue.



Dopo l'acquisto degli immobili da parte della Società avvenuto tra gli anni 1994 e 1997, è seguito un complesso iter progettuale con il deposito dei progetti agli Enti deputati al rilascio delle varie autorizzazioni per eseguire i lavori di restauro ai fabbricati allora esistenti ed alla costruzione ex-novo di alcuni edifici a carattere rurale.

Comune di Tuscania

Gli atti autorizzativi estratti dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania, sono di seguito elencati, di concerto sono stati reperiti anche gli elaborati progettuali che non si allegano in copia per ovvie ragioni di spazio.

- 1) **Permesso di Costruire n. 106/2003 del 18/12/2003 prot. 15623**, (Allegato n. 7a) intestato a
con la seguente intestazione : - *Restauro e recupero degli edifici dell'abazia di San Giusto mediante spostamento e realizzazione di alcuni edifici rurali.*

Questo Permesso di Costruire autorizzava la costruzione degli edifici di nuova edificazione destinati all'attività agricola dell'azienda, senza comprendere gli imponenti lavori di restauro agli edifici storici esistenti, dei quali non vi è traccia negli elaborati progettuali. La costruzione originaria è ovviamente avvenuta antecedentemente all'anno 1967, che la rende regolare dal punto di vista realizzativo.

Tuttavia dal confronto fra le planimetrie catastali degli anni '50 e la planimetria attuale riferita al tipo mappale del 2011, nonché fra le foto storiche e quelle attuali, si evidenzia una vasta volumetria ricostruita nel corso degli anni, realizzato in luogo delle emergenze archeologiche in origine presenti nel loco.



In realtà il progetto autorizzato con questo P.d.C., evidenzia la presenza dei fabbricati “storici” come ingombro planimetrico ad una scala ridotta (1:100 e 1:2000), senza rappresentare come di prassi le piante, i prospetti e le sezioni alla dovuta scala grafica e soprattutto senza definire i lavori di ricostruzione, nonostante il titolo del progetto riportato in tutte le tavole grafiche.

2) **Permesso di Costruire n. 37/04 del 05/04/2004 prot. n.** (Allegato n. 7b) intestato a

con la seguente intestazione : *Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 106/2003 per il cambio di destinazione d'uso senza opere degli immobili siti in località San Giusto.*

Con questo atto autorizzativo veniva autorizzato il mutamento di destinazione d'uso di alcuni manufatti presenti nel precedente progetto, all'ora in corso di costruzione. Non erano previsti nuovi edifici o ampliamenti degli stessi.

- **Determinazione Comunale n. 13 del 14/02/2007 prot. n.** (Allegato n. 7c) emessa dall'Ufficio Comune di Tuscania, con la quale vengono specificatamente autorizzati i lavori in variante al P.d.C. n. 37 del 05/04/2004 **ai soli fini paesaggistici**, limitatamente alla precedente pratica, aggiungendo il ridimensionamento volumetrico di alcuni edifici, all'ora in corso di realizzazione, senza comprendere i fabbricati di interesse storico architettonico, che rimangono ancora privi di autorizzazione comunale.



Il Comune di Tuscania pur avendo ricevuto la pratica progettuale ed avere istruito la nutrita documentazione progettuale attualmente presente agli atti del Comune, presa in visione dal sottoscritto durante le ricerche di rito, non ha mai rilasciato l'atto amministrativo definitivo, cioè il Permesso di Costruire, pertanto come attesta anche il parere scritto dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania (allegati al n.ri 8a-8b), i lavori ed i cambi di destinazione d'uso previsti in questo progetto ed eseguiti sulla base di questa disposizione amministrativa, sono da considerare illegittimi.

Soprintendenze Beni Architettonici e Paesaggistici
e Soprintendenza Archeologica

Considerando il rilevante valore storico- architettonico di buona parte dei fabbricati pignorati, originati da imponenti interventi di recupero avanzati per fasi lavorative distinte, realizzati dalla Società tra gli anni 1996 e 2010; in risposta al **quesito n. 14**, il sottoscritto in data 27 agosto 2020 previo appuntamento preso per le vie brevi, si è recato presso gli Uffici della "Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio" di Roma, al fine di accertare l'esistenza e la eventuale conformità dei progetti e quindi dei titoli autorizzativi sulla base dei quali sono stati realizzati gli stessi lavori.

L'aspetto monumentale e il valore storico dell'abbazia cistercense e degli edifici storici annessi, hanno imposto su di essi dei rigidi vincoli legislativi, tutt'ora vigenti, vincoli volti alla tutela e alla valorizzazione architettonica



del bene. Per quanto risulta dagli atti tali lavori sono stati eseguiti sotto controlli da parte degli organi competenti della Soprintendenza.

Da tali indagini è emersa una notevole mole di documentazione progettuale presentata dalla _____ alla Soprintendenza competente, nonché una fitta corrispondenza intrattenuta fra la stessa Società e gli stessi uffici, atti che vanno dall'anno 1996 all'anno 2010. In buona parte estratta in copia e presente negli archivi del sottoscritto, che si evita di allegare per ovvie ragioni di spazio, ma riassunta nella presente per sommi capi.

Si può immaginare che nei quattordici anni di lavori, i luoghi di San Giusto si sono trasformati in un multiforme cantiere di scavi archeologici, di restauro conservativo, di ricostruzioni e di nuove edificazioni (agricole), nel quale fabbricati originari, pseudo-agricoli e abbandonati, muraglie ed emergenze storiche crollate ed in parte interrato, come visibili da planimetria catastale dell'anno 1972 e relative foto allegati n. 3 FOTO STORICHE), sono stati oggetto di radicali lavorazioni che hanno generato la mole volumetrica del complesso edilizio attuale, distinta fra: edifici storici ed fabbricati agricoli.

Il primo progetto – di massima - risale all'anno 1996, a firma _____ intitolato “Ristrutturazione e restauro conservativo” i cui lavori sono riconosciuti ed approvati dalle rispettive Soprintendenze, la prima per i Beni Ambientali e Architettonici, prot. n. 19108 del 03/10/1996, la seconda Soprintendenza Archeologica, prot. n. 8506 del 03/09/1996.



Nell'anno 2003 viene presentato un altro progetto di restauro composto da numerosi elaborati progettuali, chiamato "Il lotto", riferito ad un'altra porzione dell'abbazia, in particolare tale progetto ha riguardato il "Cellario e Refettorio".

I nulla osta relativi sono stati rilasciati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed Ambientali, con prot. n. 3440/B del 28/04/2003 e la Soprintendenza per i Beni Archeologici con prot. n. 7006/A del 15/07/2003, condizionando il parere favorevole ai risultati di preventivi indagini di scavo archeologico.

Il terzo intervento di restauro avviene con un altro progetto presentato nel 2005, riguardante gli edifici storici: "Chiostro" ed "Edificio dei monaci", anche questo composto da numerosi elaborati, sia grafici che documentali e approvati con nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed Ambientali prot. n. 6213/A del 05/06/2006 e Soprintendenza Beni Archeologici prot. 5137 del 26/11/2005. L'anno successivo, nel 2006 entrambe le Soprintendenza forniscono il rispettivo parere positivo all'esecuzione dei lavori.

Successivamente, a completamento del terzo intervento nell'anno 2009 vengono autorizzati i lavori per un altro progetto, questa volta riferito all'"Edificio dei Novizi" detto edificio del noviziato, autorizzato con prescrizione, con prot. n. 5946 del 11/03/2010. Progetto redatto dopo la fuoriuscita di porzioni di fabbricato dagli scavi archeologici. Successivamente oggetto di variante, anche questa autorizzata. Anche i lavori del terzo intervento sono stati oggetto richiesta di fondi pubblici da parte della Società .



Conformità e difformità edilizie

In data 02/10/2020 (allegato n. 8a) il sottoscritto richiedeva ufficialmente all'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania a mezzo p.e.c. previo colloqui verbali intercorsi con il Tecnico Comunale Arch. _____, tenutesi in più fasi presso lo stesso Ufficio Comunale, un parere scritto circa la conformità dei fabbricati pignorati.

La risposta alla richiesta formale è datata 21/10/2020, ricevuta dal sottoscritto a mezzo p.e.c. (allegato 8b) e condivisa dallo scrivente.

Sostanzialmente rileva questi principi (vedere tabella di sintesi allegato n. 18).

I fabbricati storici, nonostante abbiano ottenuto le varie autorizzazioni dalla Soprintendenza competente nelle diverse fasi progettuali, non hanno mai ottenuto il titolo autorizzativo da parte del Comune di Tuscania.

A questo Ente non risulta presentata nessuna pratica nel periodo antecedente e durante i lavori; neanche richieste di condoni edilizi o di sanatoria, di qualsiasi natura.

Pertanto, pur ritenendo sanabili tali abusi, nel caso di eventuale richiesta di sanatoria edilizia, la riconosciuta assenza di titolo abilitativo comporta, come afferma il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune nella nota allegata, una sanzione pari a 5.164 Euro, somma massima sanzionabile effettivamente applicabile data l'entità dell'abuso ed il tempo trascorso.

Per quanto riguarda i fabbricati connessi con l'attività agricola realizzati in virtù dei due Permessi di Costruire degli anni 2003 e 2004 sopracitati, sono da ritenere conformi limitatamente alle opere realizzate ed alle destinazioni d'uso previste nei progetti riferiti agli stessi Permessi di Costruire.



Sono altresì da ritenere illegittime, come afferma la stessa nota del Comune, tutte quelle opere e quelle variazioni d'uso previste nella variante del 2007 sopracitata volta al ridimensionamento volumetrico di alcuni fabbricati, perché sprovviste del relativo titolo abilitativo comunale (P.d.C.).

I fabbricati regolari, riprendendo la numerazione e la descrizione riportate nel paragrafo "*Immobili pignorati- fabbricati aziendali*", sono quelli indicati con i numeri: 1); 2); 3); 5).

Si ritiene comunque rilevante citare l'esistenza nei progetti dei fabbricati indicati ai numeri 6) e Q) – Edificio storico -, identificati però in forma soltanto planimetrica in scala 1:1000 e 1:2000.

Tale prerogativa stabilisce una sorta di comunicazione (grafica) al Comune di Tuscania da parte della proprietà, circa l'effettiva esistenza di detti beni negli anni 2003-2004. Attestando la loro presenza ufficiale sul territorio.

Valutando oggi questa situazione, sentito anche il parere dell'attuale Tecnico Comunale, si può ragionevolmente dedurre che il Comune di Tuscania in quegli anni abbia ritenuto regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico tali fabbricati. Difatti non risultano avviate procedure sanzionatorie come previsto dall'allora normativa nei confronti della proprietaria .

Tuttavia, se il disegno in planimetria può attestare la presenza dell'edificio sul territorio inteso come ingombro planimetrico, non può accertare la destinazione d'uso degli spazi interni, che secondo la vigente normativa fino agli anni 2003/2004, non poteva che avere una destinazione rurale. (le foto storiche all'allegato n. 3 – FOTO STORICHE avvalorano questa ipotesi).



Quindi gli spazi abitativi dei due edifici considerati, ovverosia la abitazioni rappresentate con la lettera Q) e l'alloggio ricettivo dei "silos" (6) ubicato al piano superiore di questo, possono essere oggetto di sanatoria con lo stesso criterio agrituristico di cui sopra.

Per questa irregolarità consistente appunto nel cambio di destinazione d'uso, da rurale ad abitativo, viene quantificata la sanzione pari al doppio del contributo di costruzione, pertanto pari a 8.000 Euro per il fabbricato Q) e 1.400 per il fabbricato 6). Per avere così un totale dei fabbricati aziendali pari a 9.400 Euro.

Una citazione particolare va rivolta al fabbricato indicato con il numero 13) particella n. 35 nel paragrafo "*Immobili pignorati- fabbricati aziendali*", fabbricato piuttosto imponente di circa 370 mq attualmente utilizzato come struttura ricettiva, che potrà essere sanato con una SCIA rivolta all'attività agrituristica. Questo edificio è stato realizzato con una forma planimetrica diversa rispetto a quella riportata in progetto, pur mantenendo coincidenti le superfici di progetto con le superficie appunto realizzate. Per cui, come riferito nel parere espresso dall'Ufficio Tecnico di Tuscania tale abuso può ritenersi sanabile a fronte di una sanzione relativa al solo cambio di destinazione d'uso nelle parti non destinate a funzioni abitative dal progetto approvato. Quindi ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, e dell'art. 22 della Legge Reg.le Lazio n. 11/05 e succ. mod., che attestano la parziale difformità dal P.d.C., irregolarità verosimilmente sanabile applicando una sanzione quantificata secondo l'art. 22 della stessa Legge Reg.le. pari al doppio del contributo del costo di costruzione,



dato non fornito (allegato n.8a) dal Comune di Tuscania, ma che viene ragionevolmente quantificato 6.000 Euro.

Negli schemi grafici (allegati ai n.ri 9a-9b) sono evidenziati per sintesi: la forma planimetrica dei debordamenti volumetrici fabbricato per fabbricato, la cubatura abusiva in termini di metri cubi ed i fabbricati realizzati in totale assenza di titolo. Oltre che le destinazioni d'uso variate, per la maggior parte da magazzini a strutture ricettive.

Altri fabbricati, come ad esempio quello indicato con il n. 4) part. 38, la porzione di superficie approvata diverge di 31,00 mq dalla superficie assentita. Questa difformità, secondo il punto 2) della nota rilasciata dall'Ufficio Tecnico è insanabile perché non conforme alla Legge Regionale n.38/99, pertanto dovrà essere oggetto di parziale demolizione nella porzione di cubatura sovrabbondante indicata nello schema (allegato al n. 9a).

L'importo per la messa in pristino della porzione volumetrica da demolire si quantifica in 7.000 Euro, tenendo conto degli importi unitari ripresi dal vigente Bollettino Regionale del Lazio inerenti questa lavorazione. Inoltre, anche altri manufatti di minore rilevanza sono sprovvisti di titolo abilitativo, quali: i due caseletti, posti in aperta campagna distanti dal centro aziendale e rappresentati con i numeri 8) part. 188 e 9) part. 189, i manufatti destinati a box cavalli ed annessa tettoia, di cui ai numeri 10) e 12) posti nel contesto edilizio aziendale, nonché la tettoia posta distante dallo stesso contesto identificata al numero 11), questi sono da ritenere interventi abusivamente realizzati e dovranno essere ingiunti alla demolizione perché come asserito nella nota dell'Ufficio Tecnico



Comunale si ritengono non sanabili in quanto il Piano di Utilizzazione Aziendale, elaborato necessario da allegare alle pratiche per fabbricati rurali, non può essere presentato in sanatoria. Tutto ciò rende tali fabbricati insanabili.

Pertanto si valuta in 3.000 Euro la spese per il ripristino dei luoghi di detti manufatti che sommati all'importo dell'altra demolizione stabiliranno un importo complessivo inerente le demolizioni pari a 10.000 Euro.

In risposta al **quesito n. 15)**, per quanto sopra descritto viene stabilito che non sono state presentate istanze di condono edilizio al Comune di Tuscania, e neanche istanze per conseguire titoli edilizi in sanatoria.

Per quanto riguarda la risposta ai **quesiti n.ri 10 e 12)** relativa agli aggiornamenti catastali dei beni in questione, si chiarisce che gli immobili accatastati dal sottoscritto (allegato n. 20) sono quelli indicati ai numeri 1); 2) 3); 5) nel paragrafo "Immobili pignorati", dei quali si allegano le rispettive planimetrie e (nuove) visure catastali, ovverosia quelli ritenuti "regolari".

Tali fabbricati non necessitano di ulteriori titoli autorizzativi (in sanatoria) per renderli legittimi e/o non siano state riconosciute in essi difformità ai sensi della legislazione urbanistico-edilizia tali da renderli oggetto di demolizione.

USI CIVICI

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tuscania (allegato n. 19b) attesta che lo stesso Comune non dispone di analisi del territorio con i quali si può accertare l'esistenza di usi civici sui terreni eseguiti.



Tale affermazione è stata fornita anche per le vie brevi, al sottoscritto dal responsabile del Comune di Tuscania.

Tralasciando commenti sulla singolarità dell'asserzione scritta, contraddetta per altro da una citazione riportata nell'atto di acquisto della _____, che cita l'esistenza di una perizia redatta dal Dott. Leopoldo Fedi nominato perito demaniale dallo stesso Comune di Tuscania nell'anno 1999, con la quale sono stati riconosciuti le enfiteusi dei terreni riportati nello stesso atto, in risposta al **quesito n. 16**), si possono desumere le seguenti conclusioni: l'analisi sui due atti descritti nel paragrafo "Provenienza dei cespiti pignorati" con i quali la _____ ha acquistato i terreni in questione negli anni 1994 e 1997, si evince che **non esistono beni gravati da uso civico negli immobili pignorati.**

Più precisamente. Nell'atto del 1994, (allegato n.6a) la Società esecutata compra la maggior parte dei terreni dell'attuale azienda con i relativi fabbricati, (circa quaranta ettari) viene menzionata la presenza di una enfiteusi in una sola particella, quella individuata al foglio n. 83 particella n. 58. Richiamata per altro anche nell'atto di pignoramento e riscontrata anche nella relativa visura catastale allegata al n. 11.

Ciò fa supporre che il Notaio rogante _____ di Roma, allo stesso modo in cui cita il riscontrato diritto reale sul fondo, avrebbe citato anche l'eventuale presenza di usi civici, qualora nella sua istruttoria avesse trovato traccia di questo diritto di godimento collettivo. Pertanto si può ragionevolmente affermare che questi terreni non sono gravati da usi civici.



Ed ancora. Nell'atto del 1997 (allegato n.6b) la _____ acquista altri sei ettari di terreno, oggi inglobati entro i confini aziendali del compendio pignorato, il Notaio rogante _____ di Roma attesta esplicitamente che : -*i terreni in oggetto non sono gravati da uso civico-*

Tuttavia si legge di seguito nello stesso, che tutti i terreni riportati in atto sono altresì gravati da canone enfiteutico a favore del Comune di Tuscania e che su di essi: -*sono in corso le pratiche tendenti ad ottenere l'affrancazione-* presso lo stesso Comune. Per altro a carico della parte venditrice formalmente obbligata, secondo quanto riportato nello stesso atto pena la nullità dello stesso, ad ottenere l'affrancazione di tutti i terreni e quindi di trasformare l'enfiteusi in piena proprietà, a favore della Tutto fa supporre che tale operazione sia giunta a compimento.

Considerando che nelle due relazioni redatte dallo Studio Notarile Associato _____, presenti agli atti di causa, datate 2019 e 2020, non si fa menzione di gravami ad uso civico, ma soltanto della sola enfiteusi nella particella sopramenzionata.

Si può con ragionevole e misurata approssimazione affermare l'inesistenza di usi civici, censi e livelli dai terreni in questione.

Tale tesi è ancorché confermata dallo stralcio planimetrico della Variante al Piano Regolatore sopracitato riferito all'area in questione, che si allega in copia in allegati al n. 13, a dimostrazione dell'assenza di usi civici e di proprietà demaniali.



Tale elaborato è stato fornito dall'Ufficio Tecnico quale prova ufficiosa e sostitutiva della dichiarazione richiesta.

A tale proposito si ritiene importante citare la condizione per la quale ogni Comune è obbligato in sede di adozione del Piano Regolatore Generale, (Legge Regionale Lazio n. 1/86) ad ottenere il parere vincolante da parte della struttura regionale di competenza in materia di usi civici.

L'approvazione della Variante al P.R.G. del Comune di Tuscania è avvenuta con la Delibera di Giunta Regionale Lazio del 01/06/2000 n. 1811 come dichiarato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato ed allegato n. 19/b.

In conclusione, considerando questa serie di accertamenti indiziari si può ragionevolmente ribadire l'assenza di usi civici ed altri diritti similari dai terreni eseguiti, tranne che per la citata particella n. 58 foglio n. 83 gravata da enfiteusi, nella quale: B risulta "concedente" e la risulta "Livellario".

CONTRATTO DI AFFITTO

In risposta al **quesito 20)** si stabilisce che i beni oggetto di pignoramento, sia terreni che fabbricati, sono occupati ed utilizzati per la gestione produttiva

; pertanto non sono ufficialmente liberi in virtù di un contratto di affitto del 17/01/2011 a firma del Notaio di Bologna, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna il 04/02/2011, serie IT al n. (allegato al n.10) quindi datato anteriormente alla data del pignoramento.



In risposta al **quesito n. 27)**, con tale contratto la _____ ha affittato di fatto i beni alla stessa _____, che occupa una delle abitazione aziendali insieme alla famiglia.

La durata del contratto è di venti anni, quindi tutt'ora in corso perché scadente il 31 dicembre 2030, il relativo canone di affitto in atto è fissato in 22.000 (ventiduemila) euro.

La superficie aziendale utilizzata è di circa 46 ettari, comprese le aree di sedime dei fabbricati come descritti in seguito nel paragrafo "Beni Pignorati".

A tale proposito l'elenco delle particelle riportate nel contratto di affitto non corrispondono alla numerazione attuale, per i motivi esposti nel paragrafo "Problematiche riscontrate in atti"; in ogni caso si può praticamente affermare che i beni previsti nel contratto di affitto comprendono sia i terreni che tutti i fabbricati ubicati entro i confini aziendali.

Al fine di valutare l'esatto valore locativo, in risposta al quesito **21)**, si stabilisce che :

- Per quanto riguarda i **terreni a vocazione agricola** dove al momento viene svolta l'attività agro-silvo-pastorale, si può considerare un importo di 250 euro ed ettaro, quale valore locativo unitario, derivante da una media della produttività delle varie colture in atto; per ottenere così un valore complessivo del canone di affitto annuo di 11.500 euro.

Se poi consideriamo i **fabbricati aziendali** indicati e descritti al paragrafo "*Beni pignorati: fabbricati aziendali*", ovvero sia i fabbricati pertinenziali



strettamente connessi ed utili all'attività agricola, quali: capannoni, tettoie, laboratori, rimesse animali, ecc., considerati indivisibili e vincolati agli stessi terreni agricoli, insieme ai quali formano un unico insieme aziendale, possiamo stabilire un totale forfettizzato di 500 euro al mese, per un totale di 6.000 euro all'anno. Per un importo complessivo riferito all'azienda agricola di 17.500 euro all'anno.

Il valore locativo della casa occupata dall'affittuaria insieme alla casa affiancata utilizzata saltuariamente riportate alla lettera Q) del paragrafo "edifici storici", tenuto conto che trattasi di abitazioni interne ai confini aziendali e come tali possono difficilmente godere di un libero mercato locativo perché possono essere utilizzate soltanto in funzione di questa attività; in buona sostanza costituiscono abitazioni di tipo rurale e come tali si definiranno nella presente trattazione come beni strumentali, volti cioè al domicilio dell'imprenditore agricolo.

Infine il valore locativo degli immobili storici e degli altri immobili presenti in azienda, aventi una destinazione storico-turistico-ricettiva, descritti nello stesso paragrafo "Immobili pignorati", si stima somma pari a 37.500 euro all'anno.

Ricapitolando:

Terreni agricoli.....	11.500
Fabbricati aziendali (agricoli).....	6.000
	=====
Totale azienda agricola	17.500
Fabbricati storici-turistico-ricettivi.....	20.000
	=====
Valore locativo.....	37.500



Pertanto, si definisce la somma corrispondente al **valore locativo dei beni pignorati in 37.500** (trentasettemilacinquecento) Euro.

STIMA

In risposta al **quesito 18)** si ritiene adeguato considerare i beni pignorati in un unico lotto vendibile, in quanto i fabbricati aziendali e i fabbricati storici sono uniti da una stretta vicinanza fisica fra loro che non consente un efficace frazionamento per una vendita autonoma. (**quesito n. 19**).

Una alienazione non unitaria richiederebbe anche un'eventuale rivisitazione della viabilità interna sia pedonale che carrabile, a partire dal lungo viale centrale di accesso, con l'assunzione di costi di trasformazione piuttosto ingenti.

Quindi considerando indivisibili tutti i fabbricati interni all'azienda, quali mezzi di produzione riconducibili al capitale fondiario, si ritiene conveniente non distinguere in più lotti neanche gli stessi terreni agricoli, sia quelli strettamente connessi all'ordinario esercizio dell'attività rurale che quelli a carattere agriturismo e ricettivo.

Pertanto, si ribadisce l'opportunità di considerare un unico lotto di vendita composto da tutti i beni pignorati.

In risposta ai **quesiti 24) e 25)** il metodo di stima che ha consentito di addivenire al più probabile valore di mercato, è quello sintetico-comparativo, basato quindi sul confronto dei beni da stimare con altri simili desunti da valori statistici ricavati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo, da Banche dati dell'Agenzia del Territorio di Viterbo, su informazioni assunte da personale specifico nel settore immobiliare e da



esperienza decennale del sottoscritto nel settore dell'estimo e della valutazione di beni immobiliari.

Oltre che da metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta.

Nell'individuazione del valore unitario (€/mq) il sottoscritto C.T.U. ha considerato la destinazione d'uso, l'ubicazione, l'accessibilità e le caratteristiche intrinseche (superficie, vetustà, stato di manutenzione, stato di conservazione) degli immobili pignorati, oltre a quant'altro ritenuto necessario ai fini di una corretta valutazione.

Il valore unitario medio, al termine dell'indagine conoscitiva viene valutato nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento attuale, indipendentemente dallo stato di regolarità urbanistica riguardo alla destinazione d'uso corrente.

FABBRICATI RURALI

- A) Sono considerati **fabbricati rurali** tutte le costruzioni, di qualsivoglia natura e struttura, che servono per l'ordinario esercizio dell'attività agricola. Comprendendo, quindi, le case per l'abitazione dell'imprenditore e dei salariati, le stalle e gli altri ricoveri per il bestiame, i magazzini per la custodia dei prodotti e i locali per la lavorazione, le tettoie e i porticati adibiti a riparo per le attrezzature meccaniche, i locali adibiti alla trasformazione aziendale dei prodotti grezzi, i sili per la conservazione dei foraggi, ecc.



Lo stato di conservazione è generalmente buono, considerando la specifica funzione alla quale tali fabbricati e manufatti sono destinati.

Seguendo la stessa nomenclatura del paragrafo “Immobili pignorati” avremo:

1) Tettoia telaio in acciaio e copertura 126mq x 400 €/mq =.....	50.400
2) Magazzino in muratura 97mq x 500 €/mq =	48.500
3) Magazzino strutt. acciaio e tamponatura in murat. 213x500 €/mq =	106.500
4) Magazzino, depositi, tettoie, piano terra e semint. 157mqx500 €/mq = ...	78.500
5) Tettoia box cavalli 60mqx350 €/mq=	21.000
6) Silos magazzini interrati e monolocale abitativo piano terra	
Magazzino semint. 2(15 mqx200 €/mq)	6.000
Monolocale abitativo Piano terra 32mqx700 €/mq	22.400
	=====
	28.40028.400
7) Forno	/
8) Casella agricola 16mqx200 €/mq	3.200
9) Casella agricola 8mqx200 €/mq.....	1.600
10) Tettoia Struttura in legno 34mqx200 €/mq	6.800
11) Tettoia struttura in legno 72mqx250 €/mq	18.000
12) Box cavalli 37mqx350 €/mq=.....	12.950
13) Edificio ricettivo 270mqx 600€/mq	162.000
	=====
Totale edifici aziendali.....	537.850
Arrotondamento	538.000



B) FABBRICATI STORICI

Sono i fabbricati con pregi storici, archeologici e artistici più dettagliatamente sopradescritti, composti da più unità edilizie unite insieme che complessivamente costituiscono l' "Abbazia di San Giusto", ovvero sia l'intero complesso conventuale comprensivo di: monastero, chiesa, cripta, torre ed altri manufatti ed accessori. Considerata la particolare destinazione d'uso viene stimato nella sua unitarietà volumetrica.

Di conseguenza, per una corretta valutazione dell'immobile, si ritiene plausibile non valutare i 3.400 mq di superficie commerciale, (calcolata secondo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari) in termini unitari, in quanto è praticamente impossibile assegnare al bene un prezzo unitario al metro quadrato, non esistendo una casistica estimativa tale da permettere una comparazione diretta con fabbricati simili.

Con i lavori di restauro, oltre che ad un'opera di rinascita artistica dell'immobile, è stata creata una trasformazione produttiva del prodotto edilizio inteso come grandezza redditizia.

La natura storica degli spazi abbaziali, rispettosi in ogni caso della propria origine architettonica, dal punto di vista produttivo viene occasionalmente stravolta, per essere rivolta ad carattere turistico-ricettivo. La tipologia del fabbricato viene orientata per ottenere il massimo rendimento economico, sfruttando le peculiarità intrinseche del bene.

Per una esatta valutazione si ritiene importante citare l'esistenza sul bene del vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (già legge 1089/39 e D. Lgs. 490/1999). **(quesito n. 23)**.



Il provvedimento in questione ha determinato il diritto di prelazione a favore degli Organi Competenti dello Stato, e la eventuale sospensiva nella vendita dello stesso; ciò provocherà la sospensione del mancato esercizio del bene (per due mesi) dopo la stipula, come disciplinato dall'art. 31 e 32 della legge 01/06/1938 n. 1089.

Una volta decorso il termine previsto dalla legge senza che il diritto di prelazione sia stato esercitato, la vendita del bene acquisterà la piena efficacia secondo gli effetti di legge.

Pertanto considerando le potenzialità reddituali del bene, il presupposto metodologico adottato è la stima indiretta per capitalizzazione del reddito, basato sulla ricerca del valore di mercato attraverso l'attualizzazione della sua redditività ad un saggio di sconto desunto da dati di mercato.

Stimando il reddito annuo di 20.000 €, derivante dal giusto valore locativo dell'immobile (vedi paragrafo "Contratto di affitto"); stabilendo un importo forfettario relativo alle spese annue, quali: manutenzioni, sfitti, ammortamenti, imposte, ecc., pari al 13%.

Avremo :

$$\text{Spese } 20.000 \times 13\% = 2600$$

$$\text{Reddito netto utile } 20.000 - 2600 = 17400$$

Applicando un saggio di capitalizzazione $r = 2,00\%$ al reddito annuo, avremo:

La determinazione del saggio di capitalizzazione è stato ricavato da analisi statistiche, tenendo conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

$$\text{Valore di mercato } V_n = R_a / r$$

$$\text{Valore di mercato } V_m = 17.400 / 0,020 = \mathbf{870.000}$$



Per cui viene valutato il valore di mercato dell'abbazia in **870.000** (ottocentotrentamila) Euro.

- C) La stima dei terreni eseguiti a vocazione agricola che costituiscono l'Azienda Agricola San Giusto, descritti nel "Immobili Pignorati : Terreni Agricoli", comprendono 46 ettari precedentemente elencati particella per particella, che valuteremo secondo l'attuale andamento di mercato in un valore unitario di 10.000 Euro all'ettaro, per complessivi **450.000** Euro, tenendo conto della riduzione dovuta alle aree non produttive occupate da strade interne all'azienda e all' area di sedime dei fabbricati.
- D) Le due abitazioni vengono valutate forfettariamente tenendo conto della condizione di "case rurali" accessorie dell'azienda agricola. Nella presente trattazione viene intesa con tale definizione la "casa dell'imprenditore agricolo" e la "casa dei lavoratori" dell'azienda. Ampia descrizione dell'immobile è fornita nel paragrafo "Immobili pignorati" e la rappresentazione in pianta come in allegato n. 2Q.

Entrambe le abitazioni sono comprese in un unico stabile ubicato nella zona centrale. Data la particolare ubicazione nel cuore dell'azienda, contornate dagli altri fabbricati, quali: abbazia, capannoni e magazzini vari, non può avere un libero mercato, se non congiunto all'insieme dei beni compresi nel compendio pignorato. Quindi si ritiene non applicabile una stima diretta per comparazione con fabbricati similari.

Inoltre, si ritiene di valutare separatamente questo, dagli altri beni



aziendali, perché la destinazione abitativa ha imposto in fase costruttiva un grado di finiture, impianti, infissi, ecc. diversi dagli altri beni; quindi un costo di costruzione (trasformazione per le abitazioni) diverso che genererà un valore di mercato unitario maggiore rispetto agli altri immobili aziendali. Da tali presupposti si stabilisce per l'immobile in questione un valore di mercato pari a **250.000** (duecentocinquantamila) Euro.

In conclusione le analisi valutative sopradescritte sono riassunte nello schema seguente :

Sigla Paragr. Imm.li Pignorati	IMMOBILI PIGNORATI	VALORE DI MERCATO	SANZIONI	ONERI DEMOLIZIONI	PREZZO DI VENDITA
	Abbazia	870.000	5.164	-	864.836
6) 13)	Fabbricati Aziendali	538.000	Silos 8.400 Ed. ricettivo 6.000	10.000	513.600
	Terreni	450.000	-	-	450.000
Q)	Fabbricato residenziale	250.000	9.000	-	241.000
	Totale	2.108.000	28.564	10.000	2.069.436
	Arrotondamento				2.069.000

CONCLUSIONI

In conclusione, considerando quanto sopra esposto, il bene costituito dagli immobili sopra rappresentati e descritti, tenendo conto di tutte le considerazioni accessorie, viene valutato in **2.069.000** (duemilionesessantanovemila Euro), precisando che tale valutazione non



varierà nemmeno in caso di intervento nella procedura dell'Istituto per il Credito Sportivo, in qualità di creditore, in quanto la locazione trascritta in data antecedente al pignoramento è comunque successiva all'ipoteca vantata, pertanto la stessa non dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura come da provvedimento del Giudice Esecutore del 16/08/2020.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Acquapendente 13/11/2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Ugo Pacifici

Iscritto all'Ordine degli Architetti della
Provincia di Viterbo al n. 244



INDICE

GENERALITA'

PREMESSA

INCARICO-QUESITI

IMMOBILI PIGNORATI

ACCESSI-OPERAZIONI PERITALI

PROBLEMATICHE RISCONTRATE IN ATTI

DISPOSIZIONI DEL GIUDICE ESECUTORE

PROVENIENZA CESPITI PIGNORATI

ACCERTAMENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

CONFORMITA' URBANISTICA

USI CIVICI

CONTRATTO DI AFFITTO

STIMA

CONCLUSIONI



ALLEGATI

- 1) Mappe catastali
- 2) Piante rilevate
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Mappe catastali da impianto meccanografico
- 5) Verbale primo accesso
- 6) Atti di provenienza
- 7) Titoli edilizi
- 8) Parere del Comune di Tuscania – Abusi edilizi
- 9) Piante di confronto abusi edilizi
- 10) Contratto di affitto
- 11) Visure catastali terreni
- 12) Visure catastali fabbricati
- 13) Usi civici
- 14) Certificazioni notarili
- 15) Agriturismo
- 16) Visura camerale
- 17) Relazioni preliminari C.T.U.
- 18) Tabella riassuntivi abusi edilizi
- 19) Certificato destinazione urbanistica
- 20) Accatastamenti

