

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 200/2015 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Antonino GERACI

promossa da

INTESA SANPAOLO Spa (EX CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVIN-

CIA DI VITERBO S.p.A.),

(Avvocato ANTONIO Calandrelli)

contro

Ausiliare del Giudice e Custode: Dott.ssa Maria Teresa DALSSASSO

UDIENZA DI RINVIO al 05 aprile 2018

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento notificato il 21 novembre 2017, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra, il sottoscritto Geom. Roberto VITTORI, regolarmente iscritto al n. 1420 presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo. In data 30 novembre 2017, prestato il giuramento di rito, veniva affidato il seguente incarico: -----

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



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

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

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

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

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un

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

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita; -----

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

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria



sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo; -----

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

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

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

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; -----

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato; -----

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; -----

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

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

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



19) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; -----

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; -----

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa; -----

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del

debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); -----

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

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



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

26) **indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile; -----**

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

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

29) **invii, a mezzo di servizio postale con racc. A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al**

custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni** al suo elaborato; -----

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; -----

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

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



ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; -----

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

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

35) allegli alla relazione: -----

a. la planimetria del bene; -----

b. la visura catastale attuale; -----

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; -----

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; -----

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); -----

f. copia atto di provenienza; -----



g. quadro sinottico triplice copia; -----

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. -----

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA -----

Ottemperando alle indicazioni ed ai numerosi punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U., scaricate telematicamente le certificazioni notarili della Dott.ssa Maria LANDOLFO, Notaio in Castel Volturno (CE) e gli altri documenti depositati dal Creditore in Cancelleria, verificata preliminarmente la regolarità ed efficacia del Pignoramento, procedeva nelle attività peritali iniziali, acquisendo altra documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo. -----

Previo contatto telefonico con l'Affittuario e detentore delle chiavi degli immobili oggetto di Consulenza e comunicazioni inviate dal sottoscritto C.T.U., a causa di impedimenti personali, effettuava in data 19 febbraio 2018 il sopralluogo degli immobili pignorati posti in Toscana (VT), località Formiconcino snc, per acquisire gli elementi necessari alla Consulenza Tecnica. -----

In tale accesso, alla presenza continua dell'Affittuario,

sono stati visionati sia esternamente che internamente gli edifici pignorati. Sono state rilevate le dimensioni planimetriche dell'abitazione e dei magazzini, le caratteristiche e le finiture, acquisita documentazione fotografica e quant'altro utile ai fini dell'espletamento della Consulenza Tecnica, nonché è stata fatta una ricognizione su tutti i terreni agricoli oggetto di Esecuzione. -----

In un secondo momento, elaborava le notizie e gli elementi raccolti in loco, proseguendo nelle attività di approfondimento, controllo urbanistico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania e nelle indagini dei valori di mercato immobiliare locale, presso Agenzie Immobiliari e Professionisti che esercitano nel-



la zona di Tuscania. -----

Al fine di visualizzare al meglio ed individuare idoneamente gli immobili pignorati, sono stati allegati alla presente Relazione: -----

- un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, gli stralci dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale, le schede catastali in atti complete di elaborato planimetrico e le planimetrie dello stato di fatto (All. B.); -----
- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna dell'abitazione, del magazzino, delle porcilie/gallinaio e dei terreni oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio (All. C.). -----

In risposta ai quesiti si relaziona rispettivamente quanto segue: -----

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI -----

BENE N. 1 (TERRENO - FOGLIO 119 PARTICELLA 23) -----

Il terreno ha una complessiva superficie catastale di mq. 31.710. -----

Ha una forma di quadrangolo irregolare con giacitura pianeggiante, agevolmente lavorabile con mezzi meccanici ed è condotto a seminativo. E' accessibile mediante una scoscesa strada sterrata che parte dalla particella n. 24 e continua passando all'interno della contigua particella n. 25. E' costeggiato sul lato nord, ovest e sud dal fosso dell'Arrone mentre sul lato ovest confina con la particella n. 25 del foglio 119, salvo altri. Non sono presenti soprassuoli né tantomeno recinzioni. E' in buone condizioni di coltivazione. -----

BENE N. 2 (TERRENO - FOGLIO 119 PARTICELLA 24) -----

Il terreno ha una complessiva superficie catastale di mq. 32.600. -----

Ha una forma di quadrangolo irregolare con giacitura collinare e un accentuato dislivello a schiena d'asino da est ad ovest. E' comunque facilmente lavorabile con mezzi meccanici ed è condotto a seminativo. E' accessibile mediante una

strada sterrata ed un ponticello interno al podere che è ubicato a nord-est della particella n. 25. Sul lato nord, ovest e sud confina con la particella n. 25 mentre sul lato est con una strada, salvo altri. Non sono presenti soprassuoli né tantomeno recinzioni. E' in buone condizioni di coltivazione. -----

BENE N. 3 (TERRENO - FOGLIO 119 PARTICELLA 25) -----

Il terreno ha una complessiva superficie catastale di mq. 99.080. -----

La porzione "AA", verso est, ha una superficie catastale di mq. 29.907 con una forma irregolare e giacitura in pendenza. E' comunque facilmente lavorabile con mezzi meccanici ed è condotto prevalentemente a seminativo ad eccezione di una porzione verso sud dove sono presenti una ventina di piante di ulivo di vecchio impianto ed in piena produzione. Il terreno è accessibile mediante una strada sterrata a confine tra la particella n. 164 e la particella n. 163. Confina sul lato nord con la particella n. 24, sul lato ovest con la parte boscata della stessa particella n. 25, verso sud con la particella n. 163 come pure sul lato est e la strada, salvo altri.

Non sono presenti soprassuoli né tantomeno recinzioni ad eccezione di un piccolo tratto verso sud-ovest ed est. E' in buone condizioni di coltivazione. -----

La porzione "AB", verso ovest, ha una superficie catastale di mq. 69.173 con una forma molto irregolare e giacitura con accentuata pendenza ed è condotto a bosco. Questo, come verificato dal sottoscritto in fase di sopralluogo, è composto da piante ad alto fusto, per la maggior parte querce, ma anche misto di scarsa produttività ed è giunto a maturazione infatti da quanto riferito dall'Affittuario è in atto un taglio autorizzato. -----

E' accessibile mediante una scoscesa strada sterrata che parte dalla particella n. 24 e continua passando sul lato ovest all'interno della contigua particella n. 25. E' parzialmente costeggiato sul lato nord ed ovest dal fosso dell'Arrone mentre



sul lato sud confina con la particella n. 44, di altra proprietà. Verso est, confina con la parte seminativa della stessa n. 25 e la particella n. 163, salvo altri. -----

La porzione verso ovest che costeggia il fosso dell'Arrone ha sostanzialmente destinazione agricola di canneto; -----

BENE N. 4 (TERRENO - FOGLIO 119 PARTICELLA 27) -----

Il terreno ha una complessiva superficie catastale di mq. 2.240. -----

Ha una forma irregolare, stretta e lunga da nord verso sud e giacitura discretamente pianeggiante ed è condotto a bosco. Questo, come verificato dal sottoscritto in fase di sopralluogo, è composto da piante ad alto fusto, per la maggior parte querce, ma anche misto di scarsa produttività ed è giunto a maturazione infatti da quanto riferito dall'Affittuario è in atto un taglio autorizzato. -----

E' accessibile mediante una scoscesa strada sterrata che parte dalla particella n. 24 e continua passando all'interno della contigua particella n. 25 sul lato est. Confina verso nord, ovest e sud con la particella n. 25, e sul lato est con la strada, salvo altri. -----

BENE N. 5 (TERRENO - FOGLIO 119 PARTICELLA 163) -----

Il terreno ha una complessiva superficie catastale di mq. 35.314. -----

La porzione "AA", ha una forma irregolare e giacitura in pendenza da nord-ovest degradante verso est, mentre è complessivamente pianeggiante ad est.

E' facilmente lavorabile con mezzi meccanici ed è coltivata a seminativo. Il terreno è accessibile mediante una strada sterrata a confine tra la particella n. 164 e la stessa n. 163. Confina sul lato nord ed ovest con la particella n. 25, come pure confina con la strada verso sud-est. A sud confina con la particella n. 154 di altra proprietà, salvo altri. Non sono presenti soprassuoli. E' presente una recinzione su tutto il tratto sud-est (paletti in metallo e rete metallica) e nord-est (paletti

in legno e rete metallica). Il terreno ha anche un secondo accesso da sud-est chiuso da cancello con struttura in metallo e rete. E' in buone condizioni di coltivazione. -

La porzione "AB", verso sud-ovest, ha una forma di triangolo regolare e giacitura pianeggiante. E' facilmente lavorabile con mezzi meccanici ed è coltivata ad uliveto di vecchio impianto in piena produzione per un totale di n. 45 piante (comprese quelle presenti sulla particella n. 25). Il terreno è accessibile mediante una strada sterrata a confine tra la particella n. 164 e la stessa n. 163. Confina sul lato ovest dalla particella n. 25 e verso sud con la particella n. 154 di altra proprietà, salvo altri. E' presente una recinzione su tutto il tratto sud (paletti in cemento e rete metallica). E' in buone condizioni di coltivazione. -----

La porzione "AC" ha una forma di quadrato regolare e giacitura prevalentemente pianeggiante. E' facilmente lavorabile con mezzi meccanici ed è coltivata a vigneto di vecchio impianto in piena produzione. Il terreno è accessibile mediante una strada sterrata a confine tra la particella n. 164 e la stessa n. 163. Confina sul lato ovest dalla particella n. 164, verso sud con la strada, ed a nord ed est con la parte seminativa della stessa n. 163 salvo altri. E' presente una recinzione su tutto il tratto sud (paletti in metallo e rete metallica). E' in buone condizioni di coltivazione. -----

BENE N. 6 (TERRENO - FOGLIO 119 PARTICELLA 164 – sub 1) ---

Il terreno ha una complessiva superficie catastale di mq. 2.136. -----

Ha una forma di rettangolo irregolare con giacitura pianeggiante. E' agevolmente lavorabile anche se di fatto è l'area di pertinenza delle unità immobiliari distinte al foglio 119 con la particella n. 164 sub 4 e 5 ed è lasciata a prato. E' accessibile mediante cancello in struttura metallica e rete. Confina sul lato ovest, nord ed est con la particella n. 164 mentre verso sud con le particelle n. 154 e 156,



salvo altri. -----

BENE N. 7 (ABITAZIONE - FOGLIO 119 P.LLA 164 – sub 4) -----

L'abitazione oggetto di pignoramento è posta in una zona agricola a circa 10 Km in linea d'aria dal nucleo centrale del Comune di Tuscania (VT), piano Terra e 1° in località Formiconcino snc, collegata alla Strada Provinciale n. 4 Dogana, mediante lunga strada sterrata. -----

L'abitazione pignorata è compresa in un edificio la cui costruzione risale all'inizio degli anni '60 del XX secolo, si sviluppa su due piani fuori terra e comprende un'unica unità immobiliare urbana. -----

L'edificio è strutturalmente realizzato in muratura portante con tamponatura sempre in muratura di tufo, solai in latero-ferro e copertura a falde. Le pareti esterne sono parzialmente intonacate e tinteggiate. L'ingresso al piano 1° è raggiungibile mediante scala esterna. -----

Più in dettaglio, internamente l'abitazione è composta al piano 1° da un disimpegno d'ingresso (mq. 3,25), da un vano cucina/pranzo (mq. 23,00), dalla camera da letto n.1 (mq. 16,65), dalla camera n.2 (mq. 13,65), da un bagno (mq. 4,65), da un corridoio (mq. 5,00) e da un ulteriore disimpegno con scala di collegamento con il piano terra (mq. 3,50). -----

Al piano Terra invece è composta da un ampio soggiorno (mq. 41,75), dalla camera n. 1 (mq. 16,75), dalla camera n. 2 (mq. 10,35), da un bagno (mq. 5,30) nonché da un vano sottoscala esterno (mq. 5,00). -----

Allo stato attuale, considerando i lavori in fase di attuazione, il piano terra risulta proiettato ad una destinazione residenziale ma da come si evince dal progetto presentato del 19 settembre 1960 al prot. n. 5.927 ed approvato dal Comune di Tuscania il 22 dicembre 1960, il piano terra è stato progettato

per essere a destinazione non residenziale. -----

Il piano 1° ha una superficie utile interna rilevata di mq. 74,15 mentre il piano terra ha una superficie utile interna rilevata di mq. 69,70. -----

L'immobile, in generale, versa in discreto stato di conservazione ed alla data del sopralluogo sono evidenti i lavori di ristrutturazione all'impianto elettrico, all'impianto termico ed idraulico, alle tramezzature, con rifacimento dei pavimenti e degli intonaci e alla realizzazione della scala di collegamento tra i due piani. Tali lavori di ristrutturazione appaiono però fermi da diverso tempo. -----

Ha pavimenti in graniglia, pareti parzialmente intonacate e tinteggiate. Non sono presenti i rivestimenti ceramici nel bagno e nella cucina e neanche la porta d'ingresso e le porte interne sia al piano terra che al piano primo. Le finestre al piano primo hanno telaio e persiane in alluminio mentre al piano terra sono assenti.-----

Sulla copertura non sono presenti le tegole e ciò ha causato delle infiltrazioni di acqua piovana al piano 1° sia sul lato sud che su quello nord visibili sia internamente nelle due camere da letto e nella cucina, sia esternamente. -----

BENI N. 8 (MAGAZZINO E PORCILAIE/GALLINAIO – FOGLIO

119 P.LLA 164 – sub 5) -----

Il magazzino si sviluppa al solo piano terra è strutturalmente realizzato in struttura mista con muratura portante per la parte in elevazione con travi di cemento e tamponatura sempre in muratura di tufo. Le pareti esterne sono allo stato grezzo. -----

La copertura è completamente mancante; -----

Più in dettaglio internamente è composto da due vani collegati per la complessiva superficie di mq. 66,85. -----



Esternamente è presente un'area cementata con tre pilastri realizzati in blocchetti di cemento. -----

Il magazzino versa in discreto stato di conservazione. Ha pavimenti in cemento grezzo, come pure al grezzo è tutta la parte interna. L'ingresso carrabile verso sud è chiuso mediante un grande portone in metallo mentre quello verso nord è privo di infisso.-----

E' presente la predisposizione per l'impianto elettrico. -----

Le porcilaie/gallinaio al piano terra sono strutturalmente realizzate in muratura portante e tamponatura sempre in muratura di tufo. Le pareti esterne sono allo stato grezzo. La copertura è in pannelli ondulati in fibro-cemento; -----

Più in dettaglio sono composte da quattro piccoli vani per la complessiva superficie di mq. 13,55 ed un'altrettanto piccola area esterna di pertinenza (mq. 4,15). -----

Le porcilaie/gallinaio versano in totale stato di abbandono e sono avvolte da numerose piante infestanti. Hanno pavimenti in cemento grezzo o terra, come pure al grezzo è tutta la parte interna. Sono completamente prive di impianti tecnologici. Gli ingressi sono tutti privi di infissi.-----

RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO -----

1) E' stata verificata con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dalla Dott.ssa Maria LANDOLFO, Notaio in Castel Voltumo (CE), che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (27 luglio 2015 – 27 luglio 1995). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (All. E.), con la copia dell'atto di Compravendita stipulato dal Notaio Luciano D'ALESSANDRO il giorno

a favore della Società Esecutata (All. F1.), copia dell'atto di Compravendita stipulato dal Notaio Gilberto COLALELLI i rep. n. a favore del (All. F2.) ed a maggior completezza copia dell'atto di Cancellazione di Patto di Riservato Dominio stipulato dal Notaio Paola LANZILLO (All. F3.) e infine da visure ipotecarie aggiornate (All. L.) che hanno confermato la certificazione notarile. -----

Sono stati acquisiti, inoltre, gli stralci del foglio catastale d'impianto, di quello intermedio e dell'attuale wegis (foglio 119) ed inseriti nell'allegato elaborato grafico (All. B.). -----

2) Sono state effettuate le visure catastali storiche aggiornate di tutti gli immobili pignorati (All. E.). -----

I terreni sono identificati presso il Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Tuscania al foglio 119, località Formiconcino snc: -----

- particella n. 23, seminativo di classe 2[^] mq. 31.710, R.D. euro 311,16 e R.A. euro 106,45; -----

- particella n. 24, seminativo di classe 2[^] mq. 32.600, R.D. euro 319,89 e R.A. euro 109,44; -----

- particella n. 25, porzione AA seminativo di classe 4[^] mq. 29.907, R.D. euro 100,40 e R.A. euro 61,78, porzione AB pascolo arborato di classe 1[^] mq. 69.173, R.D. euro 107,17 e R.A. euro 35,72; -----

- particella n. 27, pascolo di classe 1[^] mq. 2.240, R.D. euro 2,31 e R.A. euro 1,39; --

- particella n. 163, porzione AA seminativo di classe 3[^] mq. 28.214, R.D. euro 189,43 e R.A. euro 72,86, porzione AB uliveto di classe 2[^] mq. 4.700, R.D. euro 18,21 e R.A. euro 7,28, porzione AC vigneto di classe 2[^] mq. 2.400, R.D. euro 22,93 e R.A. euro 13,63; -----



- particella n. 164 sub 1, bene comune non censibile, ente urbano mq. 2.136; -----
- particella 164 sub 4, abitazione al piano Terra-1°, categoria A/3 di classe 2^, vani 9 e rendita di euro 836,66, superficie catastale totale mq. 185; -----
- particella n. 164 sub 5, magazzini al piano Terra, categoria C/2 di classe 4^, consistenza mq. 83 e rendita di euro 124,31, superficie catastale totale mq. 96; -----

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse nel ventennio dal pignoramento del 27 luglio 2017, variazioni di proprietà del bene pignorato. -----

Di seguito, in ordine cronologico, si indicano le seguenti variazioni di proprietà degli immobili pignorati: -----

08 luglio 2010 atto di Compravendita a rogito Notaio Luciano D'ALESSANDRO, in

a favore della Società Esecutata contro il -----

20 luglio 1984 atto di Compravendita a rogito Notaio Gilberto COLALELLI, in Roma, a favore

del contro il Signor -----

07 settembre 1973 atto a rogito Notaio Gilberto COLALELLI, in Roma, rep. n.

a favore del Signor

contro l

A maggior completezza si fa presente l'esistenza anche: -----

- dell'atto di Patto di Riservato Dominio a rogito Notaio GHI Gianbattista c

tozona E/4 (agricola boscata). La Destinazione Urbanistica dei terreni di cui sopra è stata sostanzialmente confermata durante il colloquio avuto il giorno 02 marzo 2018 con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania, Architetto Roberto CHIATTI, che a maggior precisione ha riferito che sul Certificato di Destinazione Urbanistica n. 59/2015 prot. 13.532 (All. Q) era erroneamente indicato che i terreni di cui sopra sono ricompresi nel vincolo della Riserva Regionale di Tuscania L.R. n. 29/97 -----

6) E' stata acquisita la Visura della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Viterbo della Società Esecutata (All. G.). -----

7) Sono stati descritti, a seguito dei necessari accessi effettuati, nelle pagine dalla n. 12 alla n. 18 della Relazione che precedono, i beni pignorati. Si aggiunge, quale precisazione, che i terreni oggetto di Esecuzione confinano con proprietà

, Strada, Fosso dell'Arrone, salvo altri. -----

8) E' stata accertata una sostanziale conformità tra la descrizione attuale del bene e quella data nel Pignoramento. -----

9) E' stata verificata, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa prodotta, la corrispondenza tra la descrizione del cespite ed i dati catastali. -----

10) Si segnala che l'identificativo catastale dei beni pignorati, non include porzioni aliene, ne di fatto risulta fuso con porzioni delle unità immobiliari contigue. -----

11) Si precisa che i beni pignorati, proviene da una originaria unica consistenza che non è stata oggetto di successivi frazionamenti. -----

12) Non si è proceduto alla redazione e presentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Tuscania alla variazione Docfa di aggiornamento planimetrico degli immobili pignorati in quanto sono state riscontrate alcune difformità sia interne che esterne rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto e nelle schede in atti del giorno

11 dicembre 2008 e quindi è prima necessario acquisire titoli abilitativi anche in Sanatoria.

13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si indica che la destinazione coincide con quella prevista urbanisticamente ad eccezione del piano terra del sub 4 della particella 164 del foglio 119 in quanto dal progetto presentato

nel 1960 al prot. 5.927 ed approvato dal Comune di Tuscania il 22 dicembre 1960 era prevista una destinazione non residenziale.

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità urbanistica degli immobili pignorati, dai controlli ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania (VT), sono emerse diverse richieste di Permessi / Licenze Edilizie e/o Comunicazioni inerenti attività di edificazione con varianti, a nome dei precedenti proprietari ed in particolare (All. N):

a) Licenza Edilizia n. 3.853 rilasciata il 22 dicembre 1960 per la realizzazione di n. 9 fabbricati rurali e di strada massicciata in località Formiconcino;

b) Autorizzazione in sanatoria n. 12/96 del 29 gennaio 1996 rilasciata al Sig.

per la ricostruzione del ponticello sul fondo agricolo;

c) Denuncia di Inizio Attività n. 24 del 03 aprile 2009 presentata a nome della Signora relativa a lavori interni ed esterni nell'abitazione in località Formiconcino;

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono scaturite alcune difformità tra i progetti depositati e lo stato di fatto attuale, degli immobili oggetto di Esecuzione.

I costi preventivati per ottenere la sanatoria, sono stati computati in complessivi euro 13.000,00 = (tredicimila/00) circa e derivano dalle seguenti attività, considerazioni e pagamenti:



a. redazione grafici, relazioni, tabelle, modulistica, variazioni catastali e varie per predisporre tutta la documentazione per la C.I.L.A. in Sanatoria per la realizzazione di opere interne nell'abitazione. Da un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla redazione di quanto sopra, è stato preventivato un costo complessivo di circa euro 1.000,00 = (mille/00); -----

Pagamento degli oneri ordinari, bolli e sanzioni per la sopra citata C.I.L.A. in Sanatoria, computate dal Tecnico del Comune di Tuscania (VT), in euro 1.100,00 = (millecento/00); -----

Dal colloquio accorso con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania, Arch. Roberto CHIATTI è emerso che si rende necessario redigere una C.I.L.A. in Sanatoria per lavori interni in quanto la D.I.A n. 24 del 03 aprile 2009 essendo carente di documentazione, risulta quindi essere sospesa e mai attivata. Nel colloquio è altresì emerso che per i lavori di trasformazione del piano terra da non residenziale a residenziale, non sono previste sanzioni in quanto il cambio di destinazione d'uso non si è concretizzato totalmente e purché venga ripristinato lo stato iniziale dei luoghi come pure per quanto concerne i lavori di demolizione della sola parte in laterizio di porzione del solaio del disimpegno n. 2 al piano primo che devono necessariamente essere ripristinati in quanto carenti della necessaria Autorizzazione del Genio Civile secondo la vigente normativa Antisismica. -----

b. redazione grafici, relazioni, tabelle, modulistica, variazioni catastali e varie per predisporre tutta la documentazione per la S.C.I.A. per la realizzazione di modifiche prospettiche nell'abitazione, nonché, essendo l'immobile sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.G.S. n. 42/04 richiesta dell'Autorizzazione Paesaggistica. Inoltre è anche richiesto il Nulla Osta del Vincolo Idrogeologico. Da

un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla redazione di quanto sopra, è stato preventivato un costo complessivo di circa euro 2.000,00 = (duemila/00); -----

Pagamento degli oneri ordinari, bolli per la sopra citata S.C.I.A., computate dal Tecnico del Comune di Tuscania (VT), in euro 100,00 = (cento/00) circa; -----

c. per quanto concerne l'edificazione del magazzino e delle porcilaie/gallinaio distinte al foglio 119 con la particella 164 sub 5, nonostante le accurate ricerche, non sono stati reperiti titoli abilitativi per la costruzione degli stessi e quindi si rende necessaria la demolizione, apparendo gli stessi, di costruzione posteriore al 01 settembre 1967. Da un'analisi sulla base del prezzario Unico del Cratere del Centro Italia (anno 2016) il costo per la demolizione ammonta a di circa euro 7.000,00 = (settemila/00). -----

d. elaborazione del Tipo Mappale e della variazione catastale (Docfa) di aggiornamento per Demolizione dei fabbricati al sub 5, particella 164 del foglio 119. Da un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla redazione di quanto sopra, è stato preventivato un costo complessivo di circa euro 1.000,00 = (mille/00); Pagamento degli oneri all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio sono computate in euro 200,00 = (duecento/00) circa; -----

e. variazione catastale (Docfa) di aggiornamento del sub 4, particella 164 del foglio 119. Da un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla redazione di quanto sopra, è stato preventivato un costo complessivo di circa euro 500,00 = (mille/00); Pagamento degli oneri all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio sono computate in euro 100,00 = (cento/00) circa; -----

15) Dalle eseguite verifiche risulta essere stata presentata dal Signor

una domanda ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/85 per la ricostruzione di un



ponticello sul proprio fondo agricolo ed Autorizzata dal Comune di Tuscania al richiedente, in Sanatoria, il 29 gennaio 1996 al n. 12/96 (All. N). -----

16) Dalle verifiche effettuate non è stato possibile verificare se gli immobili siano gravati di censo, livello o uso civico in quanto il Comune di Tuscania non ha a disposizione un'analisi del territorio in accertamento da come si evince dalla comunicazione allegata alla presente Relazione (All. O) e conseguentemente il sottoscritto ha richiesto ad un Dottore Agronomo nonché Perito Demaniale che opera nella zona del Comune di Tuscania un preventivo per l'elaborazione di una relazione di analisi del territorio per l'accertamento della natura giuridica (All. O). ----

17) Non viene indicato nessun importo annuo per spese di gestione o manutenzione condominiale, essendo i beni pignorati privi di Condominio. -----

18) Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato, considerato: -----

- che per circa metà del perimetro i terreni sono confinanti con il fosso dell'Arrone e che quindi sono accessibili esclusivamente dall'ingresso principale al Podere; -----

- che i terreni sono formati sia da zone boscate che zone di seminativo intrecciate fra loro; -----

- che gli immobili, nella loro storia, sono stati trasferiti da un proprietario all'altro sempre insieme. -----

Tutto ciò considerato si è ritenuto di limitare la formazione in un LOTTO UNICO. --

19) L'immobile pignorato è di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato salvo approfondimenti maggiori mediante l'elaborazione da parte di un Perito Demaniale, di una relazione di analisi del territorio per l'accertamento della natura giuridica dello stesso. -----

20) E' stato accertato che i terreni ed i fabbricati pignorati di fatto sono liberi. E'



stata, inoltre, acquisita la copia dell'atto di provenienza del bene a favore della Società Esecutata, costituita dalla compravendita stipulata dal Notaio Luciano D'ALESSANDRO (All. F1.). -----

Dalla ricerca effettuata dal Sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo è emerso un Contratto di Affitto (All. P) dove la Società Esecutata concede in affitto al Signor

tutti immobili oggetto di Pignoramento. Il

Contratto di cui sopra è stato stipulato e registrato con identificativo telematico , relativo all'affitto di fondo rustico ed ha una validità fino al 02 aprile 2030. Inoltre sul Contratto di cui sopra la Società Esecutata trasferisce in via temporanea anche titoli PAC. ----

21) Il valore locativo annuo totale per i beni pignorati ascende a circa euro come indicato sul contratto di affitto (All. P). -----

22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge in quanto trattasi di Società Esecutata e comunque l'abitazione (f. 119 p.la 164 sub 4) non è nelle condizioni igienico-sanitarie, impiantistiche, etc. per essere abitata. -----

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania è emerso: -----

a) che i terreni ed i fabbricati oggetto di Esecuzione ricadono nella fascia di rispetto del Fiume Arrone (art. 35), nel vincolo delle Aree Archeologiche (art. 41) ed in quello dei Boschi VT (art. 38) del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) del Lazio, Tavola B; -----

b) che tutti i terreni ed i fabbricati oggetto di Esecuzione ricadono nella zona di Vincolo Idrogeologico. -----



e) che i terreni ed i fabbricati oggetto di Esecuzione distinti al foglio 119 con le particelle 23-24-25-27-163-164 ricadono nella Zona E – sottozona E/3 (agricola vincolata), mentre i terreni distinti al foglio 119 con le particelle 24-25 (parte) e 27 ricadono nella Zona E – sottozona E/4 (agricola boscata) del Vigente P.R.G. del Comune di
Tuscania.

Per una migliore visualizzazione si rinvia agli allegati stralci cartografici e relativa normativa (All. N.).

24) E' stato determinato il valore degli immobili pignorati, mediante computo delle superfici utili, determinate sulla base del rilievo diretto di dettaglio dello stato di fatto, meglio visualizzato nell'allegata planimetria (All. B.).

In particolare, si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato:

- dei terreni con destinazione agricola a seminativo pianeggiante può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile in euro 1,80 = (uno/80).

- dei terreni con destinazione agricola a seminativo collinare può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile in euro 1,40 = (uno/40).

- dei terreni con destinazione agricola a bosco può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile in euro 0,60 = (zero/60).

- dei terreni con destinazione agricola ad uliveto può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile in euro 1,80 = (uno/80).

- dei terreni con destinazione agricola a vigneto può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile in euro 1,25 = (uno/25).

- dei terreni con destinazione agricola a prato può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile in euro 0,90 = (zero/90).

- dei terreni con destinazione agricola a canneto può essere fissato, con parametro al



- metro quadrato di superficie utile in euro 0,80 = (zero/80). -----
- dell'abitazione al piano 1° (sub 4) può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile in euro 700,00 = (settecento/00); -----
 - dell'abitazione al piano terra (sub 4) ma con destinazione urbanistica non residenziale può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile in euro 400,00 = (quattrocento/00); -----
 - del magazzino (sub 5) può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile in euro 0/00 = (zero/00) in quanto privo di autorizzazioni urbanistiche e quindi da demolire. -----
 - delle porcilaie/gallinaio (sub 5) può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile in euro 0,00 = (zero/00) in quanto privo di autorizzazioni urbanistiche e quindi da demolire. -----

Conseguentemente: -----

- Terreni con superficie a seminativo pianeggiante mq. 43.045 x 1,80 euro/mq. = euro 77.481,00 = (settantasettemilaquattrocentottantuno/00); -----
- Terreni con superficie a seminativo collinare mq. 57.074 x 1,40 euro/mq. = euro 79.903,60 = (settantanovemilanovecentotre/60); -----
- Terreni con superficie a bosco mq. 77.474 x 0,60 euro/mq. = euro 46.484,40 = (quarantaseimilaquattrocentottantaquattro/40); -----
- Terreni con superficie ad uliveto mq. 9.090 x 1,80 euro/mq. = euro 16.362,00 = (sedecimilatrecentosessantadue/00); -----
- Terreni con superficie a vigneto mq. 3.709 x 1,25 euro/mq. = euro 4.636,25 = (quattromilatrecentosessantatre/25); -----
- Terreni con superficie a prato mq. 1916 x 0,90 euro/mq. = euro 1.724,40 = (millesettecentoventiquattro/40); -----



- Terreni con superficie canneto mq. 10.572 x 0,80 euro/mq. = euro
8.457,60= (ottomilaquattrocentocinquantesette/60); -----
- Abitazione al piano 1° con destinazione residenziale mq. 74,15 x 700,00 eu-
ro/mq. = euro 51.905,00 = (cinquantunomilanovecentocinque/00); -----
- Abitazione al piano Terra con destinazione non residenziale mq. 69,70 x 400,00
euro/mq. = euro 27.880,00 = (ventisettemilaottocentottanta/00); -----

Il valore totale del lotto unico è di euro **301.834,25** =
(trecentounomilaottocentotrentaquattro/250). già detratti i costi di circa euro
13.000,00 = (tredicimila/00) per l'ottenimento delle richieste sia in via Ordinaria
che in Sanatoria, meglio precisati nelle risposte al quesito n. 14. -----

25) Il valore degli immobili pignorati è stato determinato adottando il criterio di
stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni simili.
Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si richiamano i se-
guenti testi: "*CORSO DI ESTIMO*" *Estimo generale, civile, legale, rurale. Am-
bientale e catastale con matematica finanziaria* – Autore Stefano AMICABILE –
Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n.181 a 192 terreni edificabili;
da n.193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed azienda); "*ELEMEN-
TI DI ESTIMO URBANO*" *Biblioteca legale, Tributaria e di Tecnica Professiona-
le* – Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. da n.83 a 167 valore di mer-
cato; da n.167 a 219 valore di costo; da n.220 a 251 valore complementare e da
n.252 a 277 valore di trasformazione). -----

Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente trattato
anche nella letteratura sopra citata, è stato considerato più opportuno ed ai valori
raccolti nelle indagini di mercato eseguite, presso Agenzie e Professionisti della

zona, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità dei beni pignorati. -----

Nel dettaglio sono state consultate l'Agenzia Immobiliare 2P HOUSE di Toscana (VT) via Santa Lucia Burlini n.27, l'Agenzia Immobiliare MEDIANE di Toscana (VT) via Rivellino n. 101, l'Agenzia Immobiliare TECNOCASA di Toscana (VT) piazza Giuseppe Mazzini n. 5, nonché il Geometra DELLE PIAGGI Stefano, Professionista che opera nella zona ove ricadono i beni pignorati. -----

26) Gli immobili possono avere una buona appetibilità sul mercato in quanto ubicati in una zona a vocazione prettamente agricola. L'abitazione dopo la ristrutturazione potrebbe diventare una vera e propria abitazione padronale e la parte non residenziale usata per la rimessa di mezzi e prodotti agricoli. I terreni seminativi potrebbero essere coltivati a cereali ed ortaggi come è tipico nella zona e l'uliveto ed il vigneto di vecchio impianto ed in piena produzione, dare buone rese di prodotto. Per quanto concernono i terreni con destinazione agricola a bosco, si deve aspettare la maturazione prima di effettuare un nuovo taglio. -----

27) Si ritiene congruo il valore del canone locativo che ascende ad euro

annui considerando che l'intero sub 4 della particella 164 del foglio 119 è in fase di ristrutturazione e quindi non è attualmente fruibile. -----

28) E' stata fornita compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a tutti i singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo la presente Relazione, articolata secondo lo schema dei punti esposti entro i 120 giorni dal Giuramento. -----

29) La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata all'Avvocato Antonio CALANDRELLI per il Creditore Procedente, al Custode Dott.ssa Maria Teresa DALSSASSO presso l'ASNOVIRI e per raccomandata A.R. e PEC ai Rappresentanti della Società Esecutata ed alla So-



cietà Esecutata, assegnando il termine di giorni 15 = (quindici) per formulare eventuali osservazioni alla Consulenza Tecnica, come da allegata lettera di trasmissione (All. I). -----

30) La presente Relazione, inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata in modalità telematica PCT ed altresì, depositata in copia cartacea in Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data del 05 aprile 2018, fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----

Saranno depositate, inoltre, le copie della Relazione complete degli allegati, anche in versione privacy con i nominativi oscurati. -----

31) Il Sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 05 aprile 2018 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. -----

32) Sono stati predisposti, sia in forma cartacea, sia in formato elettronico, la Relazione di Consulenza e gli altri elaborati a corredo, in modalità riservata, privi cioè delle indicazioni delle generalità del debitore e degli altri dati personali. -----

33) E' stata allegata alla Relazione una documentazione fotografica dell'immobile pignorato (All. C.) ed un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, gli stralci della cartografia regionale, dei fogli catastali d'impianto ed attuale, nonché la planimetria dello stato di fatto con la distinta delle superfici (All. B.). -----

34) E' stato redatto in triplice copia, su apposito foglio a parte, il riepilogo con adeguata e dettagliata descrizione del bene pignorato, l'identificazione catastale dello stesso e l'indicazione delle formalità pregiudizievoli. -----

35) Alla presente Relazione di Consulenza Tecnica sono allegati: -----

A. foglio riepilogativo del bene pignorato; -----

B. elaborato grafico con planimetrie; -----

C. documentazione fotografica; -----

- D. verbale primo accesso CTU del 19 febbraio 2018; -----
- E. visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni; -----
- F1. copia atto di compravendita del
del Notaio Luciano D'ALESSANDRO; -----
- F2. copia atto di compravendita del
del Notaio Gilberto COLALELLI; -----
- F3. Copia atto di Cancellazione di Patto di Riservato Dominio stipulato dal Notaio
Paola LANZILLO ; -----
- G. Visura della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Vi-
terbo; -----
- H. stralcio tavole e normativa del P.T.P.R. Lazio, del Vincolo Idrogeologico e del
P.R.G. del Comune di Tuscania; -----
- I. trasmissione Relazione C.T.U. e richiesta osservazioni; -----
- L. visure ipotecarie aggiornate. -----
- M. tabella di valutazione. -----
- N. grafici urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania. ----
- O. Comunicazione del Comune di Tuscania sugli usi civici e Preventivo del Dottor
Agronomo e Perito Demaniale Antonella RANUCCI. -----
- P. Contratto di Affitto dei Terreni e dei Fabbricati della Società Esecutata; -----
- Q. Certificato di Destinazione Urbanistica. -----

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver svolto l'incarico af-
fidato, ringrazia la S.V. della fiducia accordata e resta a completa disposizione per
ogni eventuale comunicazione e chiarimento. -----

Soriano nel Cimino 06 marzo 2018

il C.T.U.

Geom. Roberto VITTORI

