

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 201/2018**

Promossa da: Banca Terre Etrusche e di Maremma Soc. coop.

Nei confronti di: -----

G.E.: dott. Antonino Geraci

C.T.U.: ing. Ilaria Bocci

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



## INDICE

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO .....	3
2. OPERAZIONI PERITALI .....	3
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	4



## 1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta ing. Ilaria Bocci, nata a Roma il 15/06/1979, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. A 831 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in epigrafe, in sostituzione del precedente esperto stimatore; ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto l'incarico per rispondere ai quesiti attualmente vigenti presso il Tribunale di Viterbo.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta ha provveduto a contattare il custode nominato, Notaio Paola Lanzillo, tramite l'Associazione tra Notai di Viterbo e Rieti, al fine di fissare una data per l'accesso ai beni oggetto della procedura, ed ha concordato con lo stesso il giorno 12 marzo 2019 ore 13.00 per il sopralluogo.

In tale data è stato tentato un accesso ai beni oggetto di procedura, tuttavia, nonostante l'individuazione sulle mappe catastali, non essendo presenti i debitori esecutati, non è stato possibile accedere ai beni.

Un secondo accesso ai luoghi è stato fissato dal custode nominato per il giorno 28 maggio 2019 alle ore 16.00. In tale data è stato possibile eseguire il sopralluogo ai terreni oggetto di procedura dei quali è stato eseguito un rilievo visivo e fotografico; sono state inoltre rilevate alcune misurazioni del piccolo manufatto facente parte dei beni pignorati.

Il verbale delle operazioni svolte è riportato in allegato alla presente relazione (allegato 1).

La sottoscritta si è poi recata più volte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dell'Agenzia delle Entrate, e presso gli uffici del comune di Ischia di Castro (VT), per acquisire ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidato.



### 3. RISPOSTE AI QUESITI

#### QUESITO N. 1

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

E' stata esaminata la documentazione allegata in atti, consistente in n. 3 relazioni notarili ventennali, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, e nell'estratto di mappa del catasto. La documentazione è risultata completa.

#### QUESITO N. 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;*

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate e storiche dei beni pignorati, i cui risultati sono appresso schematizzati:

**Piena proprietà per la quota di 1/1** del sig. ----- relativamente a:

- Terreni in comune di Ischia di Castro (VT) distinti presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni, al Foglio 45 p.IIe:
  - 104: seminativo classe 3, superficie 2000 mq (porz. AA), uliveto classe 2, superficie 560 mq (porz. AB);
  - 364: seminativo classe 3, superficie 900 mq (porz. AA), uliveto classe 2, superficie 90 mq (porz. AB);
  - 365: seminativo classe 3, superficie 1640 mq;
  - 175: seminativo classe 2, superficie 613 mq (porz. AA), uliveto classe 1 superficie 1337 mq (porz. AB);
  - 566: uliveto classe 3, superficie 1320 mq;
  - 567: uliveto classe 1, superficie 2514 mq;
  - 381: seminativo classe 2, superficie 1010 mq;
  - 215: uliveto classe 1, superficie 1360 mq;

Ing. Ilaria Bocci via A. Pacinotti n° 5 01100 VITERBO [ilabocci@hotmail.it](mailto:ilabocci@hotmail.it) 340 6475831



- Locale deposito in comune di Ischia di Castro (VT) loc. S. Lucia, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 45 p.la 172, categoria C/2, classe 1 superficie 28 mq, rendita catastale 10,56 euro;

**Piena proprietà per la quota di 1/2** ciascuno dei sig. ri ----- relativamente a:

- Terreni in comune di Ischia di castro (VT) distinti presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni, al Foglio 45 p.lle:
  - 177: uliveto classe 1, superficie 1070 mq;
  - 178: uliveto classe 1, superficie 3730 mq;
  - 179: uliveto classe 1, superficie 2720 mq;
  - 218: uliveto classe 1, superficie 1710 mq;
  - 219: uliveto classe 1, superficie 430 mq;
  - 220: uliveto classe 1, superficie 620 mq;
  - 222: uliveto classe 1, superficie 3240 mq;
  - 382: uliveto classe 1, superficie 1990 mq.

Dalle visure, riportate in allegato alla presente relazione (allegato 2), risulta la correttezza dei dati indicati nell'atto del pignoramento.

### **QUESITO N. 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.*

E' stata eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare e sono stati verificati gli atti relativi agli immobili pignorati iscritti e trascritti fino al primo titolo trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento. Si riportano a seguire i vari passaggi di proprietà e le variazioni catastali relative ai beni pignorati.



**Terreni in comune di Ischia di Castro (VT), distinti presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni, al**

**Foglio 45 p.IIe 104, 364, 365:**

I terreni, attualmente intestati all'esecutato sig. ----- per la quota di 1/1 di piena proprietà, sono stati dallo stesso acquistati dal sig. ----- con ATTO DI COMPRAVENDITA n. 6607 del 12.04.1994 a rogito del notaio Paola Lanzillo, registrato a Viterbo il 02.05.1994 r. particolare n. 4420, r. generale n. 5859. (Atto di provenienza e ultraventennale che si rimette in allegato – allegato 3).

Variazioni catastali:

**Foglio 45 p.IIa 104:**

variazione del 08.03.2007 prot. VT0056622 in atti dal 08.03.2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 14668.1/2007). L'immobile risulta variato in seminativo, mq 2000, reddito dominicale euro 11,88, reddito agrario euro 4,65. All'impianto meccanografico del 01.10.1971 l'immobile risultava uliveto , mq 2560, reddito dominicale euro 9,92, reddito agrario euro 3,97.

**Foglio 45 p.IIa 364:**

variazione del 08.03.2007 prot. VT0056693 in atti dal 08.03.2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 14701.1/2007). L'immobile risulta variato in seminativo, mq 900, reddito dominicale euro 5,35, reddito agrario euro 2,09. All'impianto meccanografico del 01.10.1971 l'immobile risultava uliveto , mq 990, reddito dominicale euro 3,83, reddito agrario euro 1,53.

**Foglio 45 p.IIa 365:**

variazione del 12.12.2007 prot. VT0236894 in atti dal 12.12.2007 trasmissione dati agea ai sensi del decreto 3 ottobre 2006 (n. 47457.1/2007). L'immobile risulta variato in seminativo, mq 1640, reddito dominicale euro 9,74, reddito agrario euro 3,81. All'impianto meccanografico del 01.10.1971 l'immobile risultava vigneto , mq 1640, reddito dominicale euro 18,63, reddito agrario euro 7,62.



**Terreni in comune di Ischia di Castro (VT), distinti presso l’Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni, al Foglio 45 p.IIe 175, 566, 567, 381, 215, e fabbricato distinto presso l’Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 45 p.IIa 172, categoria C/2:**

Le particelle **172 e 175**, attualmente intestate all’esecutato sig. ----- per la quota di 1/1 di piena proprietà come bene personale, sono stati dallo stesso acquistate dai sig.ri --- ----- mediante ATTO DI COMPRAVENDITA n. 69370/15969 del 17.03.2004 a rogito del notaio Parasassi Giovanni, registrato a Viterbo il 02.04.2004, r. particolare n. 3709, r. generale n. 5281 (atto di provenienza che si rimette in allegato – allegato 3).

Ai sig.ri ----- le suddette particelle sono pervenute per ATTO PER CAUSA MORTE, CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, DENUNCIA N. 51 VOL. 511 registrata a Viterbo il 05.05.1975 r. particolare n. 2826, r. generale n. 3258 (data morte 17.11.1974) dal sig. -----.

Al sig. ----- la p.IIa 175 è pervenuta per ATTO DI COMPRAVENDITA del 04/08/1972 rep. 3022, rogante Migliori I. , registrato a Valentano al n. 625 del 14/08/1972 (atto ultraventennio che si rimette in allegato – allegato 3)

Le particelle **566, 567, 381 e 215**, attualmente intestate all’esecutato sig. ----- per la quota di 1/1 di piena proprietà come bene personale, sono state dallo stesso acquistate da ----- mediante ATTO DI COMPRAVENDITA n. 69370/15969 del 17.03.2004 a rogito del notaio Parasassi Giovanni, registrato a Viterbo il 02.04.2004, r. particolare n. 3710, r. generale n. 5282 (atto di provenienza che si rimette in allegato – allegato 3).

A ----- le suddette particelle sono pervenute da ----- per ATTO DI COMPRAVENDITA n. 64842 del 14.06.1967, a rogito del notaio Mario De Facendis, registrato a Viterbo il 18.07.1967, r. particolare n. 4538, r. generale n. 5910 (atto ultraventennio che si rimette in allegato – allegato 3).

Variazioni catastali:

**Foglio 45 p.IIa 175:**

variazione del 15.05.2013 prot. VT0111474 in atti dal 10.12.2013 trasmissione dati agea ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 4861.1/2013). L’immobile risulta variato in seminativo, mq 613, reddito dominicale euro 5,22, reddito agrario euro 1,74. All’impianto



meccanografico del 01.10.1971 l'immobile risultava uliveto , mq 1950, reddito dominicale euro 9,06, reddito agrario euro 4,03.

**Foglio 45 p.IIa 566:**

deriva dal frazionamento della particella n. 214 di 6340 mq (frazionamento del 22.10.2003 prot. VT0129442 in atti dal 22.10.2003 n. 2542.1/2003). Attualmente risulta uliveto, mq 1320, reddito dominicale euro 2,05, reddito agrario euro 1,30. All'impianto meccanografico del 01.10.1971 la particella 214 risultava uliveto, mq 6340, reddito dominicale euro 9,82, reddito agrario euro 6,22.

**Foglio 45 p.IIa 567:**

deriva dal frazionamento della particella n. 214 di 6340 mq (frazionamento del 22.10.2003 prot. VT0129442 in atti dal 22.10.2003 n. 2542.1/2003). Attualmente risulta uliveto, mq 2514, reddito dominicale euro 11,69, reddito agrario euro 5,19. E' stata variata con tabella di variazione del 03.05.2007 prot. VT0114443 in atti dal 08.05.2007 (variazione di coltura) da seminativo/arboreo ad uliveto.

**Foglio 45 p.IIa 381:**

variazione del 03.05.2007 prot. VT0114443 in atti dal 08.05.2007 (variazione di coltura) da seminativo ad uliveto.

**Foglio 45 p.IIa 215:**

variazione del 03.05.2007 prot. VT0114443 in atti dal 08.05.2007 (variazione di coltura) da vigneto ad uliveto.

**Foglio 45 p.IIa 172:**

variazione toponomastica del 08.11.2016 prot. VT0109083 in atti dal 08.11.2016 (variazione toponomastica d'ufficio n. 51194.1/2016) da Località Santa Lucia snc, categoria C/2, a Strada Provinciale 106 Doganella snc, categoria C/2;

variazione del 09.11.2015 (inserimento in visura dei dati di superficie);

Variazione nel classamento del 09.07.2009 prot. VT0108294 in atti dal 09.07.2009 n. 10702.1/2009);

costituzione del 14.06.1999 in atti dal 14.06.1999 n. B02205.1/1999.

**Terreni in comune di Ischia di Castro (VT), distinti presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni, al Foglio 45 p.IIe 177, 178, 179, 218, 219, 220, 222, 382:**

i suddetti terreni risultano attualmente intestati agli esecutati sig.ri -----, ciascuno per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.





Le p.lle **177, 178, 179, 218, 219, e 382** sono state acquistate dagli esecutati, in regime di comunione legale dei beni, dai sig.ri ----- con ATTO DI COMPRAVENDITA del 15.02.2005 repertorio n.18035 raccolta n. 11324 a rogito del notaio Paola Lanzillo, registrato a Viterbo il 12.03.2005, r. particolare 3003, r. generale 4651 (atto di provenienza che si rimette in allegato – allegato 3).

Con lo stesso atto gli esecutati acquistavano dalla sig.ra ----- le p.lle **220 e 222**. Registrazione a Viterbo il 12.03.2005, r. particolare 3004, r. generale 4652.

La p.la 179 è divenuta di proprietà dei sig.ri ----- con ATTO DI COMPRAVENDITA del 14.04.1993 n. 5673, a rogito del notaio Paola Lanzillo, registrato a Viterbo il 12.05.1993, r. particolare 4723, r. generale 5937 (atto ultraventennio che si rimette in allegato – allegato 3).

Le p.lle 177, 178, 218, 219, 382 sono divenute di proprietà della sig.ra ----- per acquisto dalla ----- con ATTO DI COMPRAVENDITA del 22.09.1992 n. 6166, a rogito del notaio Fabrizio Fortini, registrato a Viterbo l'08.10.1992, r. particolare 10147, r. generale 12716 (atto ultraventennio che si rimette in allegato – allegato 3).

Le p.lle 220 e 222 sono divenute di proprietà della ----- per ATTO DI DONAZIONE del 10.04.2000 n. 11726, a rogito del notaio Paola Lanzillo, registrato a Viterbo il 29.04.2000, r. particolare 4529, r. generale 5825, dalla -----, la quale a sua volta riceve i beni, insieme al fratello -----, per successione testamentaria dal ----- (Certificato di denunciata successione denuncia n. 30, vol. 73, registrato a Viterbo il 11.07.1960, r. particolare 3302, r. generale 4094. Sia nella nota che nel titolo non è riportato il testamento). Nella successione è indicato che il padre lascia le particelle 220 e 222 del foglio n. 45 ai figli -----; dalla lettura del testamento (consultato presso l'archivio notarile di Viterbo) non risulta in modo esplicito che le suddette particelle siano andate in eredità soltanto a ----- . Non si rintraccia, dunque, il passaggio di proprietà da ----- a -----.

Variazioni catastali:

**Foglio 45 p.la 178:**

variazione del 03.05.2007 prot. VT0114442 in atti dal 08.05.2007 variazione di coltura (n. 112434.1/2007) da uliveto-vigneto a uliveto.



**Foglio 45 p.IIa 179:**

variazione del 03.05.2007 prot. VT0114442 in atti dal 08.05.2007 variazione di coltura (n. 112434.1/2007) da vigneto a uliveto.

**Foglio 45 p.IIa 218:**

variazione del 03.05.2007 prot. VT0114442 in atti dal 08.05.2007 variazione di coltura (n. 112434.1/2007) da vigneto a uliveto.

**Foglio 45 p.IIa 219:**

variazione del 07.12.2012 prot. VT0178055 in atti dal 07.12.2012 trasmissione dati agea ai sensi del decreto n. 262 del 3.10.2006 (n. 5317.1/2012). L'immobile risulta variato da seminativo-canneto ad uliveto;

variazione del 08.03.2007 prot. VT0056652 in atti dal 08.03.2007 trasmissione dati agea ai sensi del decreto n. 262 del 3.10.2006 (n. 14681.1/2012). L'immobile risulta variato da canneto a seminativo-canneto;

**Foglio 45 p.IIa 220:**

variazione del 03.05.2007 prot. VT0114426 in atti dal 08.05.2007 variazione di coltura (n. 112434.1/2007) da seminativo a uliveto.

**Foglio 45 p.IIa 222:**

variazione del 03.05.2007 prot. VT0114426 in atti dal 08.05.2007 variazione di coltura (n. 112434.1/2007) da seminativo-arboreo a uliveto.

**Foglio 45 p.IIa 222:**

variazione del 03.05.2007 prot. VT0114426 in atti dal 08.05.2007 variazione di coltura (n. 112434.1/2007) da seminativo a uliveto.

**QUESITO N. 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).*

I beni pignorati risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 25/09/2014 – R.P. 1194, R.G. 11823 pubblico ufficiale LANZILLO PAOLA repertorio 29837/20253 del 22/09/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Importo totale 96.000,00 euro, importo capitale 60.000,00 euro. A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PITIGLIANO SOC. COOP.



- Trascrizione contro del 26/07/2018 – R.P. 7871, R.G. 10614 pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo, repertorio 1119 del 04/07/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

L'ispezione ipotecaria è riportata all'allegato n. 4.

#### **QUESITO N. 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.*

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni, che viene riportato in allegato alla presente relazione (allegato 5).

#### **QUESITO N. 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).*

E' stato acquisito presso l'ufficio anagrafe e stato civile del comune di Ischia di Castro l'estratto dell'atto di matrimonio (allegato 6), dal quale risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio ----- . Nel certificato non sono presenti annotazioni.

#### **QUESITO N. 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.);*

I beni pignorati consistono in terreni e in un locale ad uso deposito ubicati nel territorio del comune di Ischia di Castro (VT) in località Santa Lucia. I terreni sono distinti presso



l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni al Foglio 45 con le particelle e le consistenze di seguito elencate:

p.lla 104: seminativo classe 3, superficie 2000 mq (porz. AA), uliveto classe 2, superficie 560 mq (porz. AB);

p.lla 364: seminativo classe 3, superficie 900 mq (porz. AA), uliveto classe 2, superficie 90 mq (porz. AB);

p.lla 365: superficie 1640 mq;

p.lla 175: seminativo classe 2, superficie 613 mq (porz. AA), uliveto classe 1 superficie 1337 mq (porz. AB);

p.lla 566: uliveto classe 3, superficie 1320 mq;

p.lla 567: uliveto classe 1, superficie 2514 mq;

p.lla 381: seminativo classe 2, superficie 1010 mq;

p.lla 215: uliveto classe 1, superficie 1360 mq;

p.lla 177: uliveto classe 1, superficie 1070 mq;

p.lla 178: uliveto classe 1, superficie 3730 mq;

p.lla 179: uliveto classe 1, superficie 2720 mq;

p.lla 218: uliveto classe 1, superficie 1710 mq;

p.lla 219: uliveto classe 1, superficie 430 mq;

p.lla 220: uliveto classe 1, superficie 620 mq;

p.lla 222: uliveto classe 1, superficie 3240 mq;

p.lla 382: uliveto classe 1, superficie 1990 mq.

Il locale deposito è distinto al catasto fabbricati al Foglio 45 p.lla 172, categoria C/2, classe 1 superficie 28 mq.

Le p.lle 175, 177, 178, 179, 215, 218, 219, 220, 222, 381, 382, 566 e 567 costituiscono un unico appezzamento di terreno, raggiungibile dal centro di Ischia di Castro percorrendo la Strada della Croce, confinante con: strada della Croce e p.lle 564, 174, 176, 180, 373, 182, 221, 568, 271, 216, 565.

Al momento del sopralluogo i terreni sono risultati in parte coltivati ad uliveto ed in parte lasciati incolti, come visibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. La superficie complessiva è pari a 23.664 mq, di cui 22.041 mq di uliveto.

A confine con la particella 175 è ubicato il locale deposito indicato con la particella 172. Il locale si presenta in stato di abbandono, è realizzato in muratura ed è costituito da un unico



ambiente a piano terra avente dimensioni esterne in pianta pari a 6,00 m x 6,80 m. Ad esso risulta graffiata una piccola area esterna, di dimensioni leggermente superiori alla sagoma dell'edificio, confinante con la particella n. 564 (intestata all'esecutato ----- ma non pignorata) e per uno spigolo con la suddetta particella n. 175.

Le p.lle 104, 364 e 365, costituenti anch'esse un unico appezzamento di terreno, sono ubicate poco lontano dalle precedenti e sono raggiungibili dalla strada S. Lucia. Confini: strada Santa lucia, p.lle 105, 167, 168. Attualmente i terreni sono risultati in parte coltivati ad uliveto ed in parte incolti. La superficie complessiva è pari a 5.190 mq, di cui 650 mq di uliveto.

### **QUESITO N. 8**

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

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

### **QUESITO N. 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;*

Considerate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura, si può affermare che vi sia corrispondenza tra la descrizione 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.

#### **QUESITO N. 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;*

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

#### **QUESITO N. 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;*

Gli immobili non ricadono nell'ipotesi di cui al presente quesito.

#### **QUESITO N. 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;*

Si ritiene che per i beni pignorati non vi sia necessità di aggiornamento catastale.

#### **QUESITO N. 13**

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

Secondo quanto riportato nel Certificato di destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione, gli immobili oggetto di procedura ricadono in zona E-agricola di P.R.G., in parte in sottozona E1 – agricola normale, e in parte in sottozona E3 – agricola boschiva e di particolare valore paesaggistico ed archeologico.

#### **QUESITO N. 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;*

Per il piccolo deposito distinto alla p.lla 172 del foglio n. 45, non sono state trovate autorizzazioni e/o concessioni presso l'ufficio tecnico comunale. Secondo quanto dichiarato nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 17.03.2004 a rogito del notaio Giovanni Parasassi) il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 1 settembre 1967 e non ha subito modifiche.

#### **QUESITO N. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Per i beni oggetto di procedura non risultano istanze di condono.

#### **QUESITO N. 16**

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

Dalle ricerche effettuate e come indicato nel certificato di destinazione urbanistica i beni pignorati non risultano gravati da censo livello o uso civico.

#### **QUESITO N. 17**

*Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;*

Il quesito non interessa i beni in esame.



## **QUESITO 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;*

Date le caratteristiche e le consistenze dei beni oggetto di procedura, si ritiene che essi possano essere venduti nei seguenti due lotti, così formati:

**LOTTO 1:** appezzamento di terreno in comune di Ischia di Castro (VT), raggiungibile da Strada della Croce, individuato catastalmente al foglio n. 45, p.lle 175, 177, 178, 179, 215, 218, 219, 220, 222, 381, 382, 566, 567, parte seminativo e parte uliveto, con superficie complessiva pari a 23.664 mq, di cui 22.041 uliveto, e locale deposito distinto alla particella 172 di 37 mq.

**LOTTO 2:** appezzamento di terreno in comune di Ischia di Castro (VT), raggiungibile da Strada S. Lucia, individuato catastalmente al foglio n. 45, p.lle 104, 364, 365, parte semintativo e parte uliveto. Superficie complessiva pari a 5.190 mq, di cui 650 mq di uliveto.

## **QUESITO 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;*

I beni oggetto della presente relazione risultano pignorati per l'intera quota.

## **QUESITO 20**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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;*

I beni sono risultati liberi e non sono stati individuati per essi contratti di locazione in essere.

#### **QUESITO 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.*

Data la natura dei beni pignorati si ritiene di non dover individuare per essi un valore locativo.

#### **QUESITO 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);*

Il quesito non interessa l'immobile in esame.

#### **QUESITO N. 23**

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

Gli immobili oggetto di procedura non risultano gravati da vincoli, servitù e diritti specificati nel quesito.



Si precisa, tuttavia, che i terreni sono sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 3267/1923.

In relazione al vigente Piano di Assetto Idrogeologico i terreni ricadono in zona di Dominio Geomorfologico ed idraulico Forestale.

#### **QUESITI N. 24 e N. 25**

- *Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;*
- *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

Ai fini della stima dei terreni è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Ischia di Castro e, in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (valori agricoli medi per il secondo semestre 2017) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2018).

Dalle ricerche eseguite è emerso che:

- il valore agricolo medio per terreni ad uso seminativo nel territorio di Ischia di Castro è pari a 10.500 euro/Ha;
- il valore agricolo medio per terreni coltivati ad uliveto nel territorio di Ischia di Castro è pari a 14.850 euro/Ha;



- il valore per terreni seminativi nel territorio di Ischia di Castro riferito al I semestre 2018 varia tra 1 e 1,5 euro/mq;
- il valore per terreni seminativi nel territorio di Ischia di Castro riferito al I semestre 2018 varia tra 1,3 e 2,0 euro/mq;

Partendo da tali dati, per gli immobili in oggetto si sono presi a riferimento i seguenti valori indicati come prezzo medio:

- 1) PN1 medio seminativo = 1,5 €/mq
- 2) PN2 medio uliveto = 2,0 €/mq

Considerando la consistenza dei terreni, anche in base ai lotti sopra individuati, si sono ottenuti i seguenti valori di stima:

terreni individuati catastalmente al foglio n. 45, p.lle 175, 177, 178, 179, 215, 218, 219, 220, 222, 381, 382, 566, 567,

parte seminativo:

superficie complessiva 1623 mq,

valore di stima = 1623 mq x 1,5 €/mq = 2.434,50 euro

parte uliveto:

superficie complessiva 22.041 mq,

valore di stima = 22.041 mq x 2,0 €/mq = 44.082,00 euro

terreni individuati catastalmente al foglio n. 45, p.lle 104, 364, 365

parte seminativo:

superficie complessiva 4540 mq,

valore di stima = 4540 mq x 1,5 €/mq = 6.810,00 euro

parte uliveto:

superficie complessiva 650 mq,



valore di stima = 650 mq x 2,0 €/mq = 1.300,00 euro

Per il fabbricato ad uso deposito individuato alla particella 172 si può assumere un valore di stima complessivo pari a 7.000,00 euro.

Si riassumono a seguire i valori di stima in riferimento ai due lotti in precedenza individuati:

**LOTTO 1:** appezzamento di terreno in comune di Ischia di Castro (VT), raggiungibile da Strada della Croce, individuato catastalmente al foglio n. 45, p.lle 175, 177, 178, 179, 215, 218, 219, 220, 222, 381, 382, 566, 567, parte seminativo e parte uliveto, con superficie complessiva pari a 23.664 mq, di cui 22.041 uliveto, e locale deposito distinto alla particella 172 di 37 mq.

Valore di stima complessivo (in arrotondamento) = **53.518,00 euro**

**LOTTO 2:** appezzamento di terreno in comune di Ischia di Castro (VT), raggiungibile da Strada S. Lucia, individuato catastalmente al foglio n. 45, p.lle 104, 364, 365, parte semintativo e parte uliveto. Superficie complessiva pari a 5.190 mq, di cui 650 mq di uliveto.

Valore di stima complessivo (in arrotondamento) = **8.100,00 euro**

#### **QUESITO N. 26**

*Indichi quale siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*

In relazione alle caratteristiche già esposte e alle potenzialità della zona, si ritiene che gli immobili godano di una buona commerciabilità

#### **QUESITO N. 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.*

Il quesito non interessa i beni oggetto della presente procedura.



### **QUESITO N. 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;*

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

### **QUESITO N. 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 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;*

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

### **QUESITO N. 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 inserita perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;*

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

### **QUESITO N. 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;*



La sottoscritta CTU interverrà 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.

### **QUESITO N. 32**

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

Si è provveduto a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008, che si rimette in allegato (allegato 7).

### **QUESITO N. 33**

*Alleghi 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);*

La documentazione fotografica inerente i beni pignorati è rimessa in allegato (allegato 8).

### **QUESITO N. 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;*



Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (allegato 9).

### **QUESITO N. 35**

Allegati:

- 1) Verbale di accesso ai luoghi.
- 2) Documentazione catastale
- 3) Atti di provenienza
- 4) Ispezione ipotecaria
- 5) Certificato Destinazione Urbanistica
- 6) Certificato di residenza e copia estratto di matrimonio
- 7) Relazione versione privacy
- 8) Documentazione fotografica.
- 9) Quadro sinottico.

Il C.T.U.  
(ing. Ilaria Bocci)

