

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare nr. 160/2019

Promossa da :
Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.
(Avv. Alessandro Tortora)

Contro

(Avv. Alessandro Graziani)

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per l'ufficio

Giudice dell'Esecuzione Dr. Geraci Antonino
udienza 10.09.2020


1 di 20

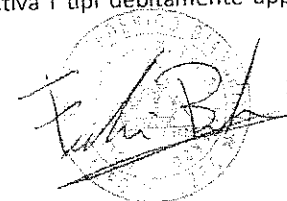
STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premesso

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione Immobiliare n. 160/2019, promossa da Intesa Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. (Avv. Alessandro Tortora) c/o ***** (Avv. Alessandro Graziani);
 - che il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Geraci Antonino, ha nominato il sottoscritto Geom. Bianchini Federico, con studio in via 24 maggio 2- 01037 Ronciglione (VT), regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia Viterbo al n° 1265, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta,
 - che nell'Udienza del 20.11.2019 il GE ha nominato il sottoscritto Geom. Federico Bianchini CTU, e con giuramento del 05.12.2019 d'innanzi al Cancelliere, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:
- Q1. **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 cpc nel fascicolo d'ufficio;**
- Q2. **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 dell'esatta identificazione;
- Q3. **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;
- Q4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- Q5. **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;
- Q6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o 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);
- Q7. **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;
- Q8. **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 nel 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;

- Q9. **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 l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla 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 (tamponatura o altro) all'uopo;
- Q10. **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;
- Q11. **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 porzione diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- Q12. **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;
- Q13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- Q14. **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- Q15. **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 proseguimento del titolo di 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 presentati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero 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;**
- Q16. **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;**
- Q17. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- Q18. **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 nuovo frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**



- Q19. 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 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;
- Q20. **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 comunicazione 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;
- Q21. 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 si 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;
- Q22. 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 dei 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;
- Q23. **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;
- Q24. **determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti ed il valore della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato pratica 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;**
- Q25. **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 del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.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;
- Q26. **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;



- Q27. 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;
- Q28. fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi.
In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);
- Q29. invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- Q30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- Q31. 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.
- Q32. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima degli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;
- Q33. **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 quest'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);
- Q34. **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;
- Q35. **alleghi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale

A circular stamp with a textured border is partially visible. Overlaid on it is a handwritten signature in black ink, which appears to be 'F. B. B.'. The signature is written in a cursive style.

- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in 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 in triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

Lo scrivente C.T.U. dichiarava di accettare l'incarico, chiedendo termine per riferire con relazione scritta.

- Che in data 20.01.2020 veniva effettuato il sopralluogo presso gli immobili siti in Blera lungo strada comunale del Pontone di Crocevia e presso i terreni lungo strada vicinale Poggio d'Imporco, in presenza del custode delegato Avv. Maria Luisa Capoccioni e dell'Avv. Alessandro Graziani e della Sig.ra *****; in tale occasione è stato possibile effettuare le operazioni di misura e di presa visione degli immobili.

RISPOSTE AI QUESITI

- R1.** In atti risulta essere stato depositato il certificato notarile a firma del Dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce, il quale riporta esattamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- R2.** L'attuale situazione catastale, al N.C.T. rilevata dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, è la seguente (Allegato B):

Foglio 23 particelle:

8 - Vigneto cl.1 mq. 5.060 RD €44,43/RA €22,21	263 - Ente Urbano mq. 206*
9 - Vigneto cl.1 mq. 5.280 RD €46,36/RA €23,18	272/AA - Uliveto cl.2 mq. 1.000 RD €2,58/RA €1,29 **
10 - Vigneto cl.1 mq. 11.260 RD €98,86/RA €49,43	272/AB - Seminativo cl.4 mq. 3.718 RD €9,60/RA €5,76 **
11 - Vigneto cl.1 mq. 9.830 RD €86,31/RA €43,15	273 - Ente Urbano mq. 302***
42 - Uliveto cl.2 mq. 2.630 RD €6,79/RA €3,40	274 - Uliveto/Vigneto cl.1 mq. 3.511 RD €15,41/RA €9,97
189 - Uliveto/Vigneto cl.1 mq. 210 RD €0,92/RA €0,60	275 - Ente Urbano mq. 1.178***
262 - Ente Urbano mq. 455*	276 - Ente Urbano mq. 80***

Foglio 25 particelle:

190 - Seminativo cl.1 mq. 14.850 RD €118,88/RA €42,18****
191 - Seminativo cl.1 mq. 10.125 RD €81,05/RA €28,76****

*La variazione è stata eseguita a seguito di Tipo Mappale prot.n.VT0146328 del 13.09.2011.

**La suddivisione in due colture della particella 272 è avvenuta con prot.n. VT0225858 del 14.12.2011 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262.

*** La variazione è stata eseguita a seguito di Tipo Mappale prot.n.VT0105308 del 12.07.2010.

**** La variazione è stata eseguita a seguito di Tipo di Frazionamento prot.n.1750.1 del 26.05.1994

L'attuale situazione al NCEU invece è la seguente:

Foglio 23 particelle:

262 sub.2		A/2 cl.2 vani 6,5 rendita €537,12
262 sub.3		D/10 rendita €14.566,00
	263	
	276	
273		D/10 rendita €1.400,00
275		Non censita*

*Non risulta censita al NCEU

Tutte le particelle risultano intestate alla ditta:

***** con sede in [redacted] Proprietà
per 1/1

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti e sufficienti all'identificazione dei beni.

R3. Dalla consultazione dei registri immobiliari e dal reperimento degli atti emerge quanto segue:

ATTUALE PROPRIETA'

***** con sede in [redacted] Proprietà
per 1/1

STORIA

come da certificazione notarile in atti (Dr. Notaio Mancuso Rocco)

per i beni distinti al foglio 23 particella 42-189-262/2-262/3-272-273-274-275-276 foglio 25 particelle 190-191

• Al ventennio:

1) i terreni distinti nel NCT Fgl. 23 pc. 42 e pc. 189 così come indicati in premessa erano intestati a UNIVERSITA' AGRARIA DI BLERA con sede in Blera c.f. 80004190569 per il diritto del concedente ed a [redacted] nato il [redacted] a [redacted] per il diritto di enfiteusi a lui pervenuto per effetto della morte di [redacted] avvenuta il [redacted] la cui denuncia di successione n. 44/984 viene presentata il 22.03.1996 presso l'Ufficio del Registro di Viterbo e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 11.12.2000 al n. 11465 del registro particolare (Allegato I);

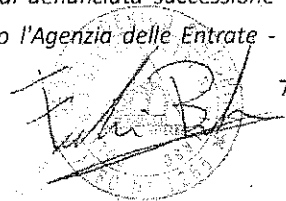
2) i terreni distinti nel NCT Fgl. 23 pc. 12 e pc. 13 erano intestati a [redacted] nato il [redacted] a [redacted] per la piena proprietà bene personale a lui pervenuti per effetto della morte di [redacted] avvenuta il [redacted] la cui denuncia di successione n. 45 voi. 400 viene presentata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 02.02.1963 al n. 653 del registro particolare;

3) il terreno distinto nel NCT Fgl. 25 pc. 164 (già in base a nota di variazione per frazionamento n. 1750.1/1994 in atti dal 26.05.1994 Fgl. 25 pc. 190 e pc. 191 così come meglio descritti in premessa) era intestato a [redacted] nato il [redacted] per la piena proprietà a lui pervenuto in virtù di divisione per atto a rogito Notar Luigi Fasani del 09.10.1982 trascritto a Viterbo il 29.10.1982 al n. 10327 del registro particolare;(Allegato H)

• In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 16.10.2007 trascritto a Viterbo il 13.11.2007 al n. 15133 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl. 23 pc. 12 e pc. 13 dalla ditta [redacted] passano alla ditta ***** (c.f. *****) per la piena proprietà in regime di separazione dei beni; (Allegato H)

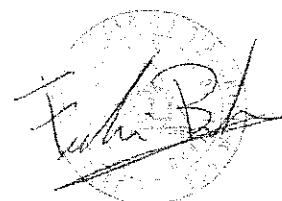
• In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 16.10.2007 trascritto a Viterbo il 13.11.2007 al n. 15134 del registro particolare il diritto dell'enfiteuta relativamente agli immobili oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl. 23 pc. 42 e pc. 189 dalla ditta [redacted] passa alla ditta ***** (c.f. *****) in regime di separazione dei beni; (Allegato H)

• Per effetto della morte di [redacted] avvenuta il [redacted] viene presentata il 24.05.2007 presso l'Ufficio del Registro di Viterbo certificato di denuncia successione repertorio n. 28/1318 e successivamente trascritta d'ufficio in ritardo presso l'Agenzia delle Entrate -



Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 19.12.2007 al n. 16918 del registro particolare e per effetto di tale successione il diritto dell'enfiteuta del de cuius relativamente ai terreni oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl. 25 pc. 190 e pc. 191 passa a [redacted] nata a [redacted] e [redacted] nato a [redacted] [redacted] il [redacted] [redacted] per la quota di 1/3 cadauno. Tale trascrizione viene rettificata con successiva n. 1Q265 del 30.10.2015; (Allegato I)

- In virtù di atto a rogito Notar Imparato Giorgio del 05.12.2007 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 18.12.2007 al n. 16721 del registro particolare dell'accettazione tacita di eredità di [redacted] la cui morte è avvenuta il 11.11.2004 relativamente agli immobili oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl.25 pc.190 e pc. 191 a favore di [redacted] [redacted] e [redacted] (c.f. [redacted]) per la quota di 1/3 cadauno della piena proprietà;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Imparato Giorgio del 05.12.2007 trascritto a Viterbo il 18.12.2007 al n. 16772 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl. 25 pc. 190 e pc. 191 della ditta [redacted] (c.f. [redacted]) e [redacted], passano alla ditta ***** [redacted] (c.f. *****) per la piena proprietà in regime di separazione dei beni; (Allegato H)
- In virtù di affrancazione per atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 21.02.2008 trascritto a Viterbo il 27.02.2008 al n.2234 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti al NCT FGL. 23 pc. 42 e pc. 189 dalla ditta UNIVERSITA' AGRARIA DI BLERA con sede in BLERA c.f. 80004190569 passano alla ditta ***** [redacted] (c.f. *****) per il diritto del concedente in regime di separazione dei beni; (Allegato J)
- In virtù di atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 21.02.2008 trascritto a Viterbo il 27.02.2008 al n.2235 del registro particolare sui terreni oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl.23 pc.42, pc. 189, pc.12 e pc.13 viene trascritto obbligo edilizio a favore di COMUNE DI BLERA con sede in Blera c.f. 00218810562;
- In base a nota di variazione di tipo mappale n. 77949.1/2008 in atti dal 15.05.2008 la pc. 12 del Fgl. 23 viene frazionata dando origine alla pc.261, alla pc. 262 (ente urbano) ed alla pc. 263 (ente urbano) dello stesso foglio;
- In base alla nota di costituzione n.2980.1/2008 in atti dal 27.05.2008 sul terreno distinto nel NCT Fgl.23 pc.262 si rileva accatastato fabbricato di nuova costruzione distinto al NCEU Fgl.23 pc.262/1 (D/10) e pc.262/2 (fabbricato in corso di costruzione);
- In virtù di atto a rogito Notar Imparato Giorgio del 13.07.2009 trascritto a Viterbo il 23.07.2009 al n. 9168 del registro particolare sugli immobili oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl. 25 pc. 190 e pc. 191 viene trascritto obbligo edilizio a favore di COMUNE DI BLERA con sede in Blera c.f. 80004210565;
- In virtù di atto a rogito Notar Imparato Giorgio del 13.07.2009 trascritto a Viterbo il 23.07.2009 al n. 9169 del registro particolare sui terreni oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl. 23 pc. 42, pc. 189, pc. 13, pc. 261, pc. 262, pc. 263, Fgl. 25 pc. 190 e pc. 191 viene trascritta convenzione edilizia a favore di COMUNE DI BLERA con sede in Blera c.f. 80004210565;



- In base a nota di variazione per frazionamento n. 105308.1/2010 in atti dal 12.07.2010 O: 1) la pc. 13 del Fgl. 23 viene frazionata dando origine alla pc. 272 del foglio 23 la quale con successiva nota di variazione n. 2745.1/2011 in atti dal 14.12.2011 viene variata nella pc. 272 AA e pc. 272 AB dello stesso foglio 23 così come meglio descritta in premessa ed alla pc. 273 del Fgl. 23 la quale viene portata in carico a Partita 1, ente urbano; 2) la pc. 261 del Fgl. 23 viene frazionata dando origine alla pc. 275, alla pc. 276 del Fgl. 23 le quali vengono portate in carico a Partita 1, enti urbani ed alla pc. 274 dello stesso foglio 23 così come meglio descritta in premessa;
- In base a nota di costituzione n. 2431.1/201 O in atti dal 30.07.201 O sul terreno distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 273 si rileva accatastato fabbricato di nuova costruzione distinto nel NCEU Fgl. 23 pc. 273 regolarmente Glassato così come meglio descritto in premessa;
- In base a nota di variazione della destinazione n. 14095.1 /2011 in atti dal 16.09.2011 in atti dal 16.09.2011 la pc. 262/1 del Fgl.23 viene soppressa dando origine alla nuova e definitiva pc.262/3 graffiata con la particella 276 dello stesso foglio 23 regolarmente classata così come meglio descritta in premessa;
- In base a nota di variazione per ultimazione di fabbricato urbano n. 22494.1/2011 in atti dal 22.09.2011 l'immobile distinto nel NCEU Fgl. 23 pc. 262/2 viene ultimato e regolarmente Glassato così come meglio descritto in premessa;
- Per effetto della morte di [REDACTED] avvenuta il 11.11.2004 viene presentata il 14.10.2014 presso l'Ufficio del Registro di Viterbo certificato di denunciata successione repertorio n. 2859/9990 e successivamente trascritta d'ufficio in rettifica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 30.10.2015 al n. 10265 del registro particolare e per effetto di tale successione il diritto dell'enfiteuta del de cuius relativamente ai terreni oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl. 25 pc. 190 e pc. 191 passa a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/3 cadauno. Tale trascrizione rettifica la precedente n. 16918 del 19.12.2007 per errata indicazione di immobili estranei alla procedura;
- In virtù di conferimento in società per atto a rogito Notar Dominic Giuseppe del 11.01.2018 trascritto a Viterbo il 12.01.2018 al n. 393 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl. 23 pc. 42, pc. 189, pc. 272, pc. 274, pc. 275 (ente urbano), pc. 276 (ente urbano) e nel NCEU Fgl. 23 pc. 262/2, pc. 262/3 graffiata con la pc. 263 e con la pc. 276, pc. 273 dalla ditta ***** (c.f. *****) passano alla ditta ***** con sede in [REDACTED] per la piena proprietà; e che gli immobili indicati in premessa in catasto distinti nel NCT Fgl. 23 pc. 42, pc. 189, pc. 272 AA e pc. 272 AB, pc. 274, Fgl. 25 pc. 190, pc. 191 e nel NCEU Fgl. 23 pc. 273, pc. 262/2, pc. 262/3 graffiata con la pc. 263 e con la pc. 276, risultano intestati a ***** con sede in [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero e che sugli stessi a far tempo dal 24.07.1999 al 24.07.2019.

per i beni distinti al foglio 23 particella 8

- In virtù di affrancazione per atto a rogito Notar Dominic Giuseppe del 21.02.2008 trascritto a Viterbo il 27.02.2008 al n. 2234 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 8 dalla ditta UNIVERSITA' AGRARIA DI BLERA con sede in Blera c.f. 80004190569 passa alla ditta ***** ([REDACTED], *****) per il diritto del concedente in

F. B.

regime di separazione dei beni. Si precisa che catastalmente il diritto di enfiteusi risulta in testa [REDACTED]

- In virtù di atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 21.02.2008 trascritto a Viterbo il 27.02.2008 al n. 2235 del registro particolare sul terreno oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 8 viene trascritto obbligo edilizio a favore di COMUNE DI BLERA con sede in Blera c.f. 00218810562;
- In virtù di atto a rogito Notar Imperato Giorgio del 13.07.2009 trascritto a Viterbo il 23.07.2009 al n. 9169 del registro particolare sul terreno oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 8 viene trascritta convenzione edilizia a favore di COMUNE DI BLERA con sede in Blera c.f. 80004210565;
- In virtù di conferimento in società per atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 11.01.2018 trascritto a Viterbo il 12.01.2018 al n. 393 del registro particolare il terreno oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 8 dalla ditta ***** (c.f. *****) passa alla ditta ***** con sede [REDACTED] per la piena proprietà;

per i beni distinti al foglio 23 particella 9

- Per effetto della morte di [REDACTED] avvenuta il 10.12.1980 viene presso l'Ufficio del Registro di Viterbo denuncia di successione n.49 vol. 641 e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 23.07.1982 al n. 7740 del registro particolare e per effetto di tale successione la proprietà della de cuius relativamente all'immobile oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 9 passa a [REDACTED]

- [REDACTED] per la quota di ¼ cadauno della piena proprietà; (Allegato I).
- in virtù di affrancazione per atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 21.02.2008 trascritto a Viterbo il 27.02.2008 al n. 2234 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 9 dalla ditta UNIVERSITA' AGRARIA DI BLERA con sede in Blera c.f. 80004190569 passa alla ditta ***** nata a [REDACTED] (c.f. *****) per il diritto del concedente in regime di separazione dei beni. Si precisa che catastalmente il diritto di enfiteusi risulta in testa [REDACTED]

- In virtù di atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 21.02.2008 trascritto a Viterbo il 27.02.2008 al n. 2235 del registro particolare sul terreno oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 9 viene trascritto obbligo edilizio a favore di COMUNE DI BLERA con sede in Blera c.f. 00218810562;
- In virtù di atto a rogito Notar Imperato Giorgio del 13.07.2009 trascritto a Viterbo il 23.07.2009 al n. 9169 del registro particolare sul terreno oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 9 viene trascritta convenzione edilizia a favore di COMUNE DI BLERA con sede in Blera c.f. 80004210565;
- In virtù di conferimento in società per atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 11.01.2018 trascritto a Viterbo il 12.01.2018 al n. 393 del registro particolare il terreno oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 9 dalla ditta ***** (c.f. *****) passa alla ditta ***** con sede in [REDACTED] per la piena proprietà;

per i beni distinti al foglio 23 particella 10

- Per effetto della morte di [REDACTED] avvenuta il 12.12.1979 la cui denuncia di successione n. 56 vol. 601 viene presentata il 10.06.1980 presso l'Ufficio del Registro di Viterbo e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 03.03.1981 al n. 2130 del registro particolare e per effetto di tale successione la piena proprietà del

terreno distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 1 O passa a [redacted] e [redacted] per la quota di 1/3 cadauno;

• Per effetto della morte di [redacted] avvenuta il 06.04.1993 viene presentata il 03.09.1996 presso l'Ufficio del Registro di Viterbo certificato di denunciata successione repertorio n. 88/959 e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 21.11.1997 al n. 9752 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari a 1/3 di enfiteusi della de cuius relativamente al terreno oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 1 O passa a [redacted] e [redacted] per la quota di 1/6 cadauno;

• Per effetto della morte di [redacted] avvenuta il 30.11.2003 viene presentata il 28.05.2004 presso l'Ufficio del Registro di Viterbo certificato di denunciata successione repertorio n. 77/1234 e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 23.05.2006 al n. 6180 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari ad 1/2 di enfiteusi del de cuius relativamente al terreno oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 1 O passa a [redacted];

• In virtù di affrancazione per atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 21.02.2008 trascritto a Viterbo il 27.02.2008 al n. 2234 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 10 dalla ditta UNIVERSITA' AGRARIA DI BLERA con sede in Blera c.f. 80004190569 passa alla ditta ***** (c.f. *****) per il diritto del concedente in regime di separazione dei beni. Si precisa che catastalmente il diritto di enfiteusi risulta in testa a [redacted] e [redacted];

• In virtù di atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 21.02.2008 trascritto a Viterbo il 27.02.2008 al n. 2235 del registro particolare sul terreno oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 10 viene trascritto obbligo edilizio a favore di COMUNE DI BLERA con sede in Blera c.f. 00218810562;

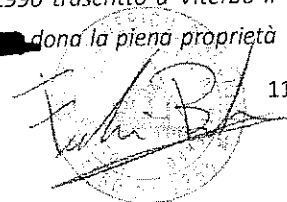
• In virtù di atto a rogito Notar Imperato Giorgio del 22.02.2008 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 10.03.2008 al n. 2667 del registro particolare dell'accettazione tacita di eredità di [redacted] la cui morte è avvenuta il 30.11.2003 a favore di [redacted];

• In virtù di atto a rogito Notar Imperato Giorgio del 13.07.2009 trascritto a Viterbo il 23.07.2009 al n. 9169 del registro particolare sul terreno oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 10 viene trascritta convenzione edilizia a favore di COMUNE DI BLERA con sede in Blera c.f. 80004210565;

• In virtù di conferimento in società per atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 11.01.2018 trascritto a Viterbo il 12.01.2018 al n. 393 del registro particolare il terreno oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc. 10 dalla ditta ***** (c.f. *****) passa alla ditta ***** piena proprietà;

per i beni distinti al foglio 23 particella 11

• In virtù di donazione per atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 07.07.1990 trascritto a Viterbo il 20.07.1990 al n. 7046 del registro particolare in Signor [redacted] dona la piena proprietà



del diritto di enfiteusi a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno;

• In virtù di affrancazione per atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 21.02.2008 trascritto a Viterbo il 27.02.2008 al n. 2234 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc.11 passa alla ditta [REDACTED] (C.f. [REDACTED]) per il diritto del concedente in regime di separazione dei beni. Si precisa che catastalmente il diritto di enfiteusi risulta in testa a [REDACTED] a [REDACTED]

• In virtù di donazione per atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 21.02.2008 trascritto a Viterbo il 27.02.2008 al n.2235 del registro particolare sul terreno oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 23 pc.11 viene trascritto obbligo edilizio a favore di COMUNE DI BLERA con sede in Blera c.f. 00218810562;

• In virtù di atto della a 23.07.2009 al n.9169 del registro particolare sul terreno oggetto della procedura distinto al NCT Fgl. 23 pc.11 viene trascritta convenzione edilizia a favore di COMUNE DI BLERA con sede in Blera C.f. 80004210565;

• In virtù di conferimento in società per atto a rogito Notar Dominici Giuseppe del 11.01.2018 trascritto a Viterbo il 12.01.2018 al n. 393 del registro particolare il terreno oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl.23 pc.11 dalla ditta [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) passa alla ditta [REDACTED] con sede [REDACTED] per la piena proprietà.

R4. Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (Allegato C):

Ipoteca Volontaria registro generale n. 17780 registro particolare n. 2351 del 04.11.2011 - a favore Banca Di Capranica Credito Cooperativo - società Cooperativa con sede in Capranica c.f. 01614300562 e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la piena proprietà - atto Dominici Giuseppe del 02.11.2011 per Euro 1.400.000,00 di cui Euro 700.000,00 per sorte capitale durata 20 anni.

Ipoteca Volontaria registro generale n. 5284 registro particolare n. 790 del 23.04.2018 - a favore Banca Di Credito Cooperativo Di Ronciglione E Barbarano Romano Società Cooperativa con sede in Ronciglione c.f. 00086710563, domicilio ipotecario eletto in Ronciglione (VT) Via Roma 83 e contro [REDACTED] con sede [REDACTED] per la piena proprietà - atto Dominici Giuseppe del 19.04.2018 per Euro 420.000,00 di cui Euro 210.000,00 per sorte capitale durata 20 anni.

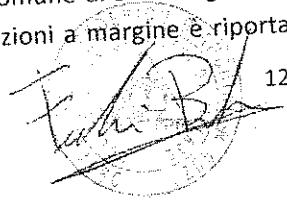
Pignoramento Immobiliare registro generale n. 10820 registro particolare n. 8337 del 24.07.2019 - a favore Banca Di Credito Cooperativo Di Roma Soc. Coop. con sede in Roma c.f. 01275240586, rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Tortora elettivamente domiciliato presso e nello studio dell'Avv. Angelo Poli sito in Viterbo alla via della Mattonara n. 7 e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di -Viterbo del 12.06.2019.

R5. Sono stati reperiti:

• Estratto di mappa censuaria N.C.T. e planimetrie N.C.E.U. (Allegato B);

• Certificato di Destinazione urbanistica relativo ai terreni oggetto di Esecuzione (Allegato D).

R6. Dalle ricerche presso l'ufficio dello stato civile del comune di Blera, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] si sono uniti in matrimonio in data [REDACTED] presso il comune di Blera registrato con atto n. 4 Parte II Serie A Ufficio 1 dell'anno 1982 (Allegato E). Nelle annotazioni a margine è riportato la



volontà delle parti di aderire alla separazione dei beni con atto Notaio Luigi Fasani n.622 di repertorio, raccolta n. 139 del 29.11.1983 (Allegato F).

R7. Gli immobili oggetto della presente esecuzione si trovano in agro del Comune di Blera in provincia di Viterbo:

- i lotti 1, 2 e 3 lungo la S.P. 42 (direzione per Monteromano) a circa 2,700 km dall'abitato di Blera in Loc. Crocevia, sulla strada comunale del Pontone de Crocevia.
Lotto 1: azienda agrituristica composta da 2 corpi di fabbrica, piscina, aree di pertinenza (viabilità interna, giardini, camminamenti, locali tecnici, pozzo) uliveto, confinante a nord e ad ovest con strada comunale del Pontone de Crocevia, a est con la particella 279, a sud con la particella 272 (Lotto 3).
I fabbricati sono di recente costruzione con strutture in CA e murature con rivestimento esterno in pietra locale, le finiture di pregio stato di conservazione ottimo.
Il corpo di fabbrica censito al NCEU al nr. 262 è composto da due piani fuori terra, il piano terra è adibito ad attività di ristorazione, al piano primo si trova un appartamento.
Il corpo di fabbrica censito al NCEU al nr. 263 è composto da un piano fuori terra, è adibito ad attività ricettiva.
 - Lotto 2: terreni agricoli coltivati a vigneto, confinanti a nord con strada vicinale di Crocevia, ad ovest con la particella 7 e 41, a est con strada comunale del Pontone de Crocevia e le particelle 146 e 188 del foglio 15, a sud con le particelle 45, 186, 187, 188 e 290.
 - Lotto 3: azienda agricola composta da 1 corpo di fabbrica, aree di pertinenza (uliveto e piazzali di manovra), confinante a nord con la particella 274 (Lotto 1), ad ovest con strada comunale del Pontone de Crocevia, a est con la particella 279, a sud con la particella 47 (Lotto 2).
Il fabbricato è di recente costruzione con struttura in CA e muratura, in copertura è installato un impianto fotovoltaico da 45Kw.
- I lotti 1 e 3 hanno in comune gli il pozzo, gli impianti idrico e fognario e GPL.
- Il lotto 4 si trova lungo la S.P. 42 (Direzione Barbarano Romano) a circa 2,800 km dall'abitato di Blera in Loc. La Chiusa, sulla strada vicinale del Poggio L'Imporco.
Lotto 4: terreni agricoli incolti, confinanti a nord con le particelle 235, 237, 239 e 299, ad ovest con le particelle 188 e 189, a est con strada vicinale del Poggio L'Imporco, a sud con la particella 284.

DESCRIZIONE

Lotto 1 (N.C.E.U. foglio 23 particelle 262 sub 2, 262 sub 3 - N.C.T. foglio 23 particelle 262, 263, 274, 275, 276)

Ristorante

Posta al piano terra ed è composto da due blocchi, servizi e ristorazione.

Il blocco dei servizi è composto da: cucina con ripostiglio nel sottoscala, spogliatoio e wc per dipendenti, dispensa, celle frigo posizionate esternamente sotto il porticato e disimpegno.

Il blocco della ristorazione è composto da: ingresso bar, sala ristorante, gruppo bagni, corridoio per accesso cucina, 2 porticati lato sud piscina e area di esterna di pertinenza. I locali sono dotati di impianto idrico, elettrico, fognario, condizionamento, estrazione fumi ed antincendio.

Ottime finiture e stato di conservazione infissi in legno/alluminio.

Superfici utili: Servizi e Ristorazione mq 323,07

Portici mq 144,54

Altezza media è di ml 2,80, ml 4,30 per la sala ristorazione.

Appartamento



Posta al piano primo a cui si accede da scala esterna ad uso esclusivo, ed è composta da ballatoio d'ingresso, zona giorno e zona notte.

Zona giorno: soggiorno/pranzo con tinello da cui si accede al terrazzo;

zona notte: disimpegno, bagno, 2 camere da letto, camera da letto matrimoniale con cabina armadio e wc, dalla stessa si accede al terrazzo. L'Appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, condizionamento.

Ottime finiture e stato di conservazione infissi in legno/alluminio.

Superfici utili: Appartamento	mq	107,72
Terrazzi	mq	42,13
Ballatoio	mq	27,72

Altezza media è di ml 2,80.

Camere B&B

Poste al piano terra composte da 5 blocchi funzionali camera/bagno, con accesso esterno da porticato comune. I locali sono dotati di impianto idrico, elettrico, fognario, condizionamento.

Ottime finiture e stato di conservazione infissi in legno/alluminio.

Superfici utili: Camere	mq	131,90
Portico	mq	38,44

Altezza media è di ml 3,60.

Aree di pertinenza

Completa il lotto l'area di pertinenza (lato nord destinata a servizi, lato sud di pertinenza a ristorazione e ricettività) per una superficie catastale di mq 4.689,00.

Il lotto 1 è completamente delimitato, lungo la strada comunale del Pontone de Crocevia con muro con muratura in pietra a faccia vista e ringhiera metallica, su gli altri lati con paletti in legno e rete metallica. L'accesso al Lotto 1 avviene direttamente da 2 cancelli carrabili e un accesso pedonale posti direttamente sulla strada comunale del Pontone de Crocevia.

Lotto 2 (N.C.T. foglio 23 particelle 8, 9, 10, 11, 42, 189)

Terreni Agricoli

Terreni agricoli coltivati a vigneto, in piena produzione, della superficie catastale complessiva di mq 34.260,00.

Terreni con giacitura pressoché pianeggiante con leggero declivio est/ovest, impianto a filari direzione nord/sud. L'intero lotto risulta recintato con paletti in legno e rete metallica.

L'accesso al Lotto 2 avviene direttamente dal cancello posto sulla strada comunale del Pontone de Crocevia.

Lotto 3 (N.C.E.U. foglio 23 particelle 273 - N.C.T. foglio 23 particelle 272, 273)

Capannone

Posto al piano terra, struttura in muratura e tetto in legno, composto da una grande sala con le attrezzature necessarie per la lavorazione delle uve, i silos di stoccaggio del vino, e le attrezzature per l'imbottigliamento, un wc e un locale per assaggi/degustazioni. E' presente un porticato utilizzato come ricovero delle attrezzature agricole. Il capannone è dotato di impianto idrico elettrico e fognario.

Superfici utili: locale lavorazione	mq	158,11
wc	mq	7,01
degustazione	mq	15,03
portico	mq	100,00



Altezza media è di ml 5,30.

In copertura è installato un impianto fotovoltaico della potenza dichiarata di 45Kw.

Terreno agricolo

Terreno agricolo non coltivato, in parte incolto con alcune piante di ulivo, in parte aree di manovra e stoccaggio attrezzature agricole, della superficie catastale complessiva di mq 4.718,00.

Terreni con giacitura pendente con deciso declivio nord/sud. L'intero lotto risulta recintato con paletti in legno e rete metallica.

L'accesso al Lotto 3 avviene direttamente dal cancello posto sulla strada comunale del Pontone de Crocevia.

Lotto 4 (N.C.T. foglio 25 particelle 190, 191)

Terreni Agricoli

Terreni agricoli incolti, della superficie catastale complessiva di mq 24.975,00.

Terreni con giacitura pressoché pianeggiante con leggero declivio sud/nord. L'intero lotto non risulta recintato, pertanto si consiglia un'azione di riconfinazione per la verifica dei confini catastali.

L'accesso al Lotto 4 avviene direttamente dalla strada vicinale del Poggio L'Imporco.

- R8.** I dati riportati nel pignoramento risultano essere esatti per la corretta individuazione del bene.
- R9.** Le descrizioni e le consistenze dei terreni pignorati corrispondono a quanto riportato negli atti catastali, mentre i fabbricati pignorati sono stati edificati in epoca successiva alla stipula del rogito notarile e pertanto non descritti in atto.
- R10.** L'identificativo catastale corrisponde alla consistenza in loco ed agli identificativi riportati negli atti notarili. Non risultano esserci porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

R11. Gli immobili, di cui trattasi al pignoramento, risultano essere della stessa consistenza di quelli in loco, acquisiti negli atti di compravendita ed edificati successivamente dalla Sig.ra *****.

R12. Occorrono aggiornamenti catastali, sarebbe opportuno identificare all'urbano la consistenza della particella 275 e 274 del foglio 23; tali aree rappresentano gli spazi comuni, i camminamenti e le strade di uso comune alle unità immobiliari censite alla particella 262 sub.2 e 3, alla particella 276 ed alla particella 263.

R13. La destinazione per gli immobili ricadenti nel foglio 23, prevista dagli strumenti urbanistici vigenti, è AGRICOLA Zona E sottozona E1 (agricola normale), vedasi CDU prot.n.2121/2020 num.17 del 13.03.2020 (Allegato - D); per i terreni ricadenti sul foglio 25 la destinazione prevista dal vigente PRG è AGRICOLA Zona E sottozona E1 (agricola normale), vedasi CDU prot.n.2121/2020 num.18 del 13.03.2020 (Allegato - D).

R14. Gli immobili visionati e rilevati nel corso del sopralluogo effettuato in data 20.01.2020, dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Blera e aver reperito i titoli edilizi

TITOLI ABILITATIVI:

P.d.C. 07/2008 - P.d.C. 05/2009 - P.d.C. 03/2011

D.I.A. 6/2010 - D.I.A. 26/2010 - D.I.A. 17/2012

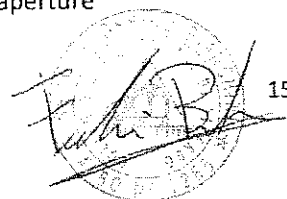
AGIBILITA' 1Bis/2012 - 2/2012

ed aver confrontato i rilievi con i titoli, si sono riscontrate delle difformità, che di seguito si esplicano nel dettaglio:

Lotto 1 (N.C.E.U. foglio 23 particelle 262 sub 2, 262 sub 3 - N.C.T. foglio 23 particelle 262, 263, 274, 275, 276)

Ristorante (Vedasi allegato grafico di riferimento)

- diversa distribuzione degli spazi interni
- chiusura tettoia per realizzazione ingresso/bar con variazione prospettica aperture
- realizzazione portico a coperture delle celle frigo



- realizzazione portico tra la sala ristorante e la piscina
- altezze interne non corrispondenti

Appartamento (Vedasi allegato grafico di riferimento)

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Realizzazione terrazzo, con accesso da camera da letto matrimoniale, al posto di una copertura a tetto
- Variazioni prospettiche porte-finestre accesso ai terrazzi

Camere B&B (Vedasi allegato grafico di riferimento)

- Realizzazione di due vani tecnici lato est

Aree di pertinenza

- Realizzazione manufatti per locali tecnici (impianto di climatizzazione)

Lotto 3 (N.C.E.U. foglio 23 particelle 273 - N.C.T. foglio 23 particelle 272, 273)

Capannone (Vedasi allegato grafico di riferimento)

- diversa distribuzione degli spazi interni
- variazioni prospettiche per diversa disposizione/forma/misura aperture
- realizzazione tettoia per posizionamento motori frigo (lato ovest)
- altezze interne non corrispondenti

R15. Non sono presenti agli atti del comune domande di sanatoria edilizia.

R16. Attualmente sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici; I beni oggetto di pignoramento acquistati dalla Sig.ra ***** sono stati in parte oggetto di affrancazione, più precisamente:

- terreno sito in Comune di Blera (VT), Località Crocevia censito al Catasto Terreni del Comune di Blera al Foglio 23 particelle 42 e 189, 8, 9, 10 e 11 costituiti le quote 49-47-48 e 92; che detta quota 92 è comprensiva anche delle particelle 181 -182 -183 - 184 -185 -186 -187 e 188 del medesimo foglio 23 - Atto Notaio Dominici Giuseppe Rep.n.75877 del 21.02.2008.

R17. Non è in essere un'amministrazione condominiale.

R18. Non occorre procedere a frazionamenti per l'identificazione catastale dei beni che comporranno i vari lotti di vendita, la suddivisione fisica già corrisponde a quella riportata nella banca dati del catasto; I beni saranno venduti suddivisi in n.4 lotti; più precisamente:

- **LOTTO 1** - Beni siti in strada comunale di Pontone di Crocevia, meglio descritti come:
 - **Casa di abitazione**, posta al piano primo identificata al foglio 23 particella 262 sub.2;
 - **Ristorante, alloggi con annessa piscina**, posti al piano terra identificata al foglio 23 particella 262 sub.3 con annessa particella 263 e 276;
 - **Aree di pertinenza**, identificata al foglio 23 particella 274 e 275.
- **LOTTO 2** - Beni siti in strada comunale di Pontone di Crocevia, meglio descritti come:
 - **Terreni agricoli**, meglio distinti al foglio 23 particella 8, 9, 10, 11, 42 e 189.
- **LOTTO 3** - Bene sito in strada comunale di Pontone di Crocevia, meglio descritti come:
 - **Annesso agricolo e terreno agricolo**, posto al piano terra identificato al foglio 23 particella 273 e 272.
- **LOTTO 4** - Beni siti in strada vicinale Poggio d'Imporco, meglio descritti come:
 - **Terreni agricoli**, meglio distinti al foglio 25 particella 191 e 190.

R19. Gli immobili risultano pignorati per l'intero.

R20. Gli immobile al momento del sopralluogo risultano essere in uso alla proprietà ***** di ***** tranne l'appartamento posto al piano primo della particella 262 sub 2 del foglio 23 il quale risulta essere concesso in locazione al Sig.

***** (coniuge Sig.ra *****) come da copia del contratto di locazione registrato il 04/12/2018 al n.009663-serie 3T e codice identificativo TJZ18T009663000D.

R21. Dall'ispezione presso l'anagrafe tributaria esiste il solo contratto di affitto registrato il 04/12/2018 al n.009663-serie 3T e codice identificativo TJZ18T009663000D con il quale l'***** di ***** cede in locazione al Sig. ***** (coniuge Sig.ra *****) l'unita abitativa censita al foglio 23 particella 262 sub.2. (Allegato F).

R22. Non pertinente.

R23. Non insistono sugli immobili oggetto di pignoramento vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Parte della proprietà ricadente nel foglio 23 del comune di Blera, in particolare le particelle 8,9,10,11,42 e 189 sono gravate da vincolo archeologico così come previsto dall'art.41 delle NTA del PTPR della Regione Lazio; la particella 272 del foglio 23 rientra invece nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua come previsto dall'art.35 delle NTA del PTPR della Regione Lazio, (Allegato ispezione sito "vincoliinrete.it").

R24. Per la stima del valore del compendio pignorato si sono utilizzati diversi metodi di stima, per i Lotti 1 e 3 si è adottato il metodo di stima per costo di ricostruzione, mentre per i Lotti 2 e 4 si è adottato il metodo di stima per comparazione.

Nel primo caso, per i Lotti 1 e 3 si è provveduto, con un'accurata analisi di mercato, a determinare un prezzo medio, utile alla costruzione al nuovo di immobili con caratteristiche simili a quelli pignorati, il quale al suo interno contiene l'incidenza di: costo di acquisto del terreno, oneri dovuti, spese tecniche sostenute (progetto architettonico, impiantistico, strutturale, DL, sicurezza, accatastamento, etc.), spese per le sistemazioni esterne, utile promotore. Una volta determinato il valore di ricostruzione al nuovo si è provveduto ad un opportuno deprezzamento per obsolescenza fisica, funzionale ed economica.

Nel secondo caso, per i Lotti 2 e 4 si è provveduto, con un'accurata indagine di mercato, all'individuazione di un valore per ettaro di superficie, prendendo a comparazione immobili per caratteristiche simili presenti nella zona. Gli archivi utilizzati alla comparazione sono quelli dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio mercato immobiliare confrontato con i valori esposti sul portale Casa.it, Immobiliare.it e quelli raccolti nell'archivio della Camera di Commercio di Viterbo.

Lotto 1 (N.C.E.U. foglio 23 particelle 262 sub 2, 262 sub 3 - N.C.T. foglio 23 particelle 262, 263, 274, 275, 276)

Beni siti in strada comunale di Pontone di Crocevia, meglio descritti come:

- Casa di abitazione, posta al piano primo identificata al foglio 23 particella 262 sub.2 categoria A/2 cl.2 consistenza 6,5 vani rendita € 537,12:
- Ristorante, alloggi con annessa piscina, posti al piano terra identificata al foglio 23 particella 262 sub.3 con annessa particella 263 e 276 categoria D/10 rendita € 14.566,00:
- Aree di pertinenza, identificata al foglio 23 particella 274 categoria Uliveto/Vigneto cl.1 di superficie 3.511,00 mq RD € 15,41 e RD € 9,97 e particella 275 categoria Ente Urbano di superficie 1.178,00 mq:
superficie particella 274 mq.3.511,00
superficie particella 275 mq.1.178,00

Stima per costo di ricostruzione

Ristorante:	Superficie	mq	528,87
Appartamento:	Superficie	mq	201,62
Camere B&B:	Superficie	mq	212,39
	Totale	mq	942,88



prezzo medio costruzione al nuovo €/mq 800,00
Valore al nuovo mq 942,88 x €/mq 800,00= € 754.304,00
Deprezzamento per obsolescenza 10%= € 75.430,40
Valore dell'immobile deprezzato € 678.873,60

Non occorrono operazioni tecniche propedeutiche alla vendita. *Occorre però detrarre al valore del bene le spese occorrenti alla regolarizzazione delle opere abusive descritte al punto R14, e procedere alla richiesta del nuovo certificato di agibilità, per un importo stimato complessivo pari ad € 30.000,00 comprensivi di oneri professionali e sanzioni.*

IL VALORE DEL LOTTO 1 È PARI AD € 648.873,60

Lotto 2 (N.C.T. foglio 23 particelle 8, 9, 10, 11, 42, 189)

Beni siti in strada comunale di Pontone di Crocevia, meglio descritti come:

- **Terreni agricoli, meglio distinti al foglio 23**
 - ❖ **particella 8** categoria Vigneto cl. 1 di superficie 5.060,00 mq RD € 44,43 e RD € 22,31;
 - ❖ **particella 9** categoria Vigneto cl. 1 di superficie 5.280,00 mq RD € 46,36 e RD € 23,18;
 - ❖ **particella 10** categoria Vigneto cl. 1 di superficie 11.260,00 mq RD € 98,86 e RD € 49,43;
 - ❖ **particella 11** categoria Vigneto cl. 1 di superficie 9.830,00 mq RD € 86,31 e RD € 43,15;
 - ❖ **particella 42** categoria Uliveto cl. 2 di superficie 2.630,00 mq RD € 6,79 e RD € 3,40;
 - ❖ **particella 189** categoria Uliveto/Vigneto cl. 1 di superficie 210,00 mq RD € 0,92 e RD € 0,60;

Stima sintetico comparativa

- superficie terreni coltivati a vigneto particella 8-9-10-11 della superficie totale di mq 31.430,00
prezzo medio terreni coltivati a vigneto €/mq 3,50
Valore: mq 31.430,00 x €/mq 3,50= € 110.005,00
- superficie terreni coltivati a uliveto particella 42 della superficie totale di mq 2.630,00
prezzo medio terreni coltivati a uliveto €/mq 4,00
Valore: mq 2.630,00 x €/mq 4,00= € 10.520,00
- superficie terreni coltivati a uliveto/vigneto particella 189 della superficie totale di mq 210,00
prezzo medio terreni coltivati a uliveto/vigneto €/mq 3,50
Valore: mq 210,00 x €/mq 3,50= € 735,00

Non occorrono operazioni tecniche propedeutiche alla vendita.

IL VALORE DEL LOTTO 2 È PARI AD € 121.260,00

Lotto 3 (N.C.E.U. foglio 23 particelle 273 - N.C.T. foglio 23 particelle 272, 273)

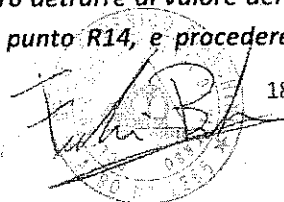
Beni siti in strada comunale di Pontone di Crocevia, meglio descritti come:

- **Annesso agricolo e terreno agricolo**, posto al piano terra identificato al foglio 23 particella 273 categoria D/10 rendita € 1.400,00 e **272/AA** categoria Uliveto cl. 2 di superficie 1.000,00 mq RD € 2,58 e RD € 1,29 e **272/AB** categoria Seminativo cl. 4 di superficie 3.718,00 mq RD € 9,60 e RD € 5,76:

Stima per costo di ricostruzione

Capannone: Superficie mq 304,91
prezzo medio costruzione al nuovo €/mq 400,00
Valore al nuovo mq 304,91 x €/mq 400,00= € 121.964,00
Deprezzamento per obsolescenza 10%= € 11.196,40
Valore dell'immobile deprezzato € 109.767,60

Non occorrono operazioni tecniche propedeutiche alla vendita. *Occorre però detrarre al valore del bene le spese occorrenti alla regolarizzazione delle opere abusive descritte al punto R14, e procedere alla*



richiesta del nuovo certificato di agibilità, per un importo stimato complessivo pari ad € 5.000,00 comprensivi di oneri professionali e sanzioni.

IL VALORE DEL LOTTO 3 È PARI AD € 104.767,60

Lotto 4 (N.C.T. foglio 25 particelle 190, 191)

Beni siti in strada vicinale Poggio d'Imporco, meglio descritti come:

- **Terreni agricoli**, meglio distinti al **foglio 25**
 - ❖ **particella 190** categoria Seminativo cl. 1 di superficie 14.850,00 mq RD € 118,88 e RD € 42,18
 - ❖ **particella 191** categoria Seminativo cl. 1 di superficie 10.125,00 mq RD € 81,05 e RD € 28,76

Stima sintetico comparativa

- superficie terreni incolti particella 190 e 191 della superficie totale di mq 24.975,00
prezzo medio terreni coltivati a vigneto €/mq 2,00
Valore: mq 24.975,00 x €/mq 2,00= € 49.950,00

Non occorrono operazioni tecniche propedeutiche alla vendita. Si consiglia verifica dei limiti catastali.

IL VALORE DEL LOTTO 4 È PARI AD € 49.950,00

R25. I criteri di stima utilizzati sono:

- Per i Lotti 1 e 3: Stima per costo di ricostruzione
- Per i Lotti 2 e 4: Stima sintetico comparativa

Gli archivi utilizzati alla comparazione sono quelli dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio mercato immobiliare confrontato con i valori esposti sul portale Casa.it, Immobiliare.it e quelli raccolti nell'archivio della Camera di Commercio di Viterbo.

R26. L'immobile è utilizzato dalla proprietà tranne l'appartamento posto al piano primo della particella 262 sub 2 del foglio 23 il quale risulta essere concesso in locazione al Sig. ***** (coniuge Sig.ra *****).

R28. La presente è stata inviata alle parti a mezzo posta elettronica certificata:

Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. - creditore
presso Avv. Alessandro Tortora alessandrotortora@ordineavvocatiroma.org
presso Avv. Angelo Poli angelopoli@pec.ordineavvocativiterbo.it
***** - debitore

presso Avv. Graziani Alessandro graziani@pec.studiograziani.eu
Custode giudiziario delegato alla vendita
Avv. Maria Luisa Capoccioni marialuisacapoccioni@pec.ordineavvocativiterbo.it

R35. Gli immobili, considerata la zona in cui si trovano avranno sicuramente una buona appetibilità sul mercato in quanto la zona gode della tranquillità e delle ricchezze ambientali e storico-archeologiche dell'Etruria meridionale.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, 07 agosto 2020

il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Bianchini Federico




Federico Bianchini

Si allega alla presente:

- A) Copia verbale operazioni peritali;
- B) Copia delle Ispezioni catastali;
- C) Copia delle Ispezioni ipotecarie;
- D) Certificato di destinazione urbanistica;
- E) Estratto per riassunto dai registri ATTI DI MATRIMONIO
- F) Copia Contratto di Locazione;
- G) Certificazione Usi Civici Comune di Blera;
- H) Copia Atto Notarili;
- I) Copia Dichiarazione di Successione;
- J) Copia Atti di Affrancazione;
- K) Documentazione fotografica;
- L) Planimetria stato attuale dei luoghi;

Il documento si compone di 20 pagine Fine

 20 di 20

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione civile

G.E. Dott. Antonino Geraci

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°160/2019

Ad istanza di

BANCA di CREDITO COOPERATIVO di ROMA SOC. COOP.

Contro

[REDACTED]

Udienza del 26 Gennaio 2023

C.T.U. Arch. Patrizia Loiali



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 160/2019

BANCA di CREDITO COOPERATIVO di ROMA SOC. COOP c/ [REDACTED]

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n. 160/2019 promossa dalla BANCA di CREDITO COOPERATIVO di ROMA SOC. COOP. contro [REDACTED];
- che il G. E., dott. Antonino Geraci, in data 06/10/2022 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato, dott.ssa Maria Luisa Capoccioni, per l'integrazione della stima del compendio pignorato sito nel Comune di Blera (Vt). L'udienza è fissata in data 26 gennaio 2023;
- che, a seguito della sospensione di alcune particelle con provvedimento del 27/08/2021 in atti, già stimate dal precedente CTU, il G.E. richiedeva una relazione integrativa "volta a chiarire quale sia l'eventuale residuo valore e possibilità di vendita dei beni per i quali vi è sospensione".

Tanto sopra premesso, la sottoscritta riferisce quanto segue:

Dalla disamina dei documenti in atto si evince che trattasi di un'azienda agricola sita nel Comune di Blera (VT), Località Crocevie, composta da un complesso immobiliare comprendente un corpo principale che si sviluppa su due piani: al piano terra si trova un ristorante con i relativi servizi e al piano primo un'abitazione privata con accesso esterno indipendente; completa la proprietà un'area di pertinenza di mq. 1.178, sulla quale è presente una piscina. Poco distante dal fabbricato principale si trova un altro corpo di fabbrica che consta di n. 5 camere con bagno privato, tutte poste al piano terra e tutte con ingresso indipendente, oltre area di pertinenza di mq. 3.511. Completa la proprietà un annesso agricolo sulla cui copertura è installato un impianto fotovoltaico della potenza di 45 Kw, oltre vari terreni agricoli di pertinenza, sia coltivati a vigneto che incolti, per una superficie totale di mq. 4.718.

Si riporta di seguito lo schema sintetico delle particelle in pignoramento:

FOGLIO	P.LLA	FABBRICATI	TERRENI	ENTE URBANO	DESCRIZIONE
23	8		T		Vigneto mq.5.060
23	9		T		Vigneto mq. 5.280
23	10		T		Vigneto mq. 11.260
23	11		T		Vigneto mq. 9.830
23	42		T		Uliveto mq. 2.630
23	189		T		Uliveto/vigneto mq. 210
23	262			E.U.	Sedime fabbricato principale mq. 455
23	262 sub.2	F			Abitazione al P1
23	262 sub.3	F			Ristorante al PT



23	263			E.U.	Blocco camere
23	272/AA		T		Uliveto mq. 1.000
23	272/AB		T		Seminativo mq. 3.718
23	273			E.U.	Sedime annesso agricolo mq. 302
23	273	F			Annesso agricolo
23	274		T		Uliveto/vigneto mq. 3.511
23	275			E.U. area non censita	Area pertinenza fabbricato principale mq. 1.178
23	276			E.U.	Piscina mq.80

FOGLIO	P.LLA	FABBRICATI	TERRENI	ENTE URBANO	DESCRIZIONE
25	190		T		Seminativo mq. 14.850
25	191		T		Seminativo mq. 10.125

In seguito all'emissione del provvedimento di sospensione di alcune particelle pignorate, di seguito si evidenziano in rosso le particelle sospese:

FOGLIO	P.LLA	FABBRICATI	TERRENI	ENTE URBANO	DESCRIZIONE
23	8		T		Vigneto mq. 5.060
23	9		T		Vigneto mq. 5.280
23	10		T		Vigneto mq. 11.260
23	11		T		Vigneto mq. 9.830
23	42		T		Uliveto mq. 2.630
23	189		T		Uliveto/vigneto mq. 210
23	262			E.U.	Sedime fabbricato principale mq. 455
23	262 sub.2	F			Abitazione al P1
23	262 sub.3	F			Ristorante al PT
23	263			E.U.	Sedime Blocco camere mq. 206
23	263	F graffato con p.lla 262 sub. 3			Blocco camere
23	272/AA		T		Uliveto mq. 1.000
23	272/AB		T		Seminativo mq. 3.718
23	273			E.U.	Sedime annesso agricolo mq. 302
23	273	F			Annesso agricolo
23	274		T		Uliveto/vigneto mq. 3.511
23	275			E.U. area non censita	Area pertinenza fabbricato principale mq. 1.178
23	276			E.U.	Piscina mq.80



23	276	Graffata con p.lla 262 sub.3			Piscina
----	-----	------------------------------------	--	--	---------

FOGLIO	P.LLA	FABBRICATI	TERRENI	ENTE URBANO	DESCRIZIONE
25	190		T		Seminativo mq. 14.850
25	191		T		Seminativo mq. 10.125

Si fa presente che il precedente CTU aveva stimato e diviso i beni sopra descritti in n. 4 lotti e precisamente:

LOTTO 1 composto da:

- abitazione al P1 identificata al **CF foglio 23 p.lla 262 sub. 2**;
- ristorante al PT identificato al **CF foglio 23 p.lla 262 sub.3 graffato con le p.lle 263** (blocco camere) e **276** (piscina); con area di pertinenza, catastalmente non censita, ma appartenente al **foglio 23 p.lla 275** di mq. 1.178 (area di pertinenza del fabbricato principale)
- aree di pertinenza di mq. 3.511 identificate CT al **foglio 23 p.lla 274 e p.lla 276**

Lotto stimato Euro 648.875,00

LOTTO 2 composto da:

- terreni agricoli per complessivi mq. 34.270 identificati al CT al foglio **23 p.lle 8-9-10-11-42-189**

Lotto stimato Euro 121.260,00

LOTTO 3 composto da:

- Annesso agricolo identificato al **CF al foglio 23 p.lla 273 cat.D/10**;
- Terreni di pertinenza per complessivi mq. 4.718,00 identificati al **CT al foglio 23 p.lla 272 AA e 272 AB**

Lotto stimato Euro 104.770,00

LOTTO 4 composto da:

- Terreni agricoli per complessivi mq. 24.975 identificati al **CT al foglio 25 p.lle 190-191**

Lotto stimato Euro 49.950,00.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, e soprattutto in seguito alla sospensione di alcune particelle con provvedimento del 27/08/2021 in atti, si è verificata la seguente situazione:

QUANTO AL LOTTO 1:

composto dalle seguenti p.lle (in rosso le p.lle sospese):

FOGLIO	P.LLA	FABBRICATI	TERRENI	ENTE URBANO	DESCRIZIONE
23	262 sub.2	F			Abitazione al P1
23	262 sub.3	F			Ristorante al PT
23	263			E.U.	Sedime Blocco camere mq. 206
23	263	F graffato con p.lla 262 sub. 3			Blocco camere
23	274		T		Area di pertinenza del blocco camere mq. 3.511



23	275			E.U. area non censita	Area pertinenza fabbricato principale mq. 1.178
23	276			E.U.	Piscina mq.80
23	276	Graffata con p.lla 262 sub.3			Piscina

Pertanto, nel Lotto 1 risultano sospese:

- l'area di sedime del fabbricato del blocco camere (p.lla 262) graffata con il soprastante fabbricato (p.lla 262 sub.3);
- l'area di sedime della piscina (p.lla 276) graffata con il ristorante (p.lla 262 sub.3);
- l'area di pertinenza del fabbricato principale (p.lla 275) che risulta non censita.

Risultano altresì liberi dalla sospensione e di conseguenza in pignoramento i seguenti beni:

- abitazione al P1 (p.lla 262 sub 2);
- area di pertinenza del blocco camere di mq. 3.511(p.lla 274)

Alla luce di quanto sopra, **non è possibile porre in vendita il fabbricato del blocco camere**, in quanto l'area di sedime sottostante è sospesa ed inoltre il fabbricato è catastalmente graffato con quello del ristorante; **non è possibile altresì porre in vendita il ristorante con la piscina** in quanto tra loro catastalmente graffati, **né la relativa area di pertinenza** di mq. 1.178 (p.lla 275) in quanto risulta sospesa dal provvedimento sopra citato.

È possibile porre in vendita soltanto l'appartamento posto al P1 con ingresso indipendente tramite scala esterna, considerando nel prezzo di stima la giusta decurtazione del valore per la servitù di passaggio necessaria per l'accesso, servitù che l'eventuale acquirente dovrà costituire, e considerando di dover realizzare i lavori necessari al distacco del pozzo e degli impianti idrico, fognario e GPL che attualmente condivide con il Lotto 3.

Sarebbe altresì possibile porre in vendita **l'area di pertinenza del blocco camere di mq. 3511** (p.lla 274), **che però si ritiene non conveniente**, in quanto distaccata dal fabbricato principale e a diretto servizio del blocco camere che non può essere posto in vendita.

Nella stima del precedente CTU il valore dell'appartamento risultava essere di euro 145.166,40; all'importo di cui sopra occorre detrarre il valore relativo alla servitù di passaggio non costituita e ai lavori occorrenti per il distacco del pozzo e degli impianti idrico, fognario e GPL dal Lotto 3. Per il calcolo del valore della servitù di passaggio si considera una decurtazione del 10% dal valore totale e, per i costi dei lavori necessari per il distacco degli impianti la decurtazione di un ulteriore 10% del valore totale, pertanto:

€ 145.166,40 (valore abitazione) – 10% = € 14.516,64 valore della servitù di passaggio non costituita e valore dei lavori da eseguire

Alla luce di quanto sopra il valore del bene da porre in vendita risulta di:

€ 145.166,40 –

€ 14.516,64 –

€ 14.516,64 =

Sommano € 116.133,12

Alla cifra sopra calcolata vanno decurtati gli oneri per la sanatoria che si stimano in € 10.000,00.

Pertanto il valore finale dell'appartamento al P1 **risulta di € 106.133,12**

che si arrotonda a € 106.000,00

(diconsi euro centoseimila)



QUANTO AL LOTTO 2:

composto dalle seguenti p.lle (in rosso le p.lle sospese):

FOGLIO	P.LLA	FABBRICATI	TERRENI	ENTE URBANO	DESCRIZIONE
23	8		T		Vigneto mq. 5.060
23	9		T		Vigneto mq. 5.280
23	10		T		Vigneto mq. 11.260
23	11		T		Vigneto mq. 9.830
23	42		T		Uliveto mq. 2.630
23	189		T		Uliveto/vigneto mq. 210

Tutte le particelle di questo lotto risultano sospese, pertanto **non può essere posto in vendita.**

QUANTO AL LOTTO 3:

composto dalle seguenti p.lle (in rosso le p.lle sospese):

FOGLIO	P.LLA	FABBRICATI	TERRENI	ENTE URBANO	DESCRIZIONE
23	272/AA		T		Uliveto mq. 1.000
23	272/AB		T		Seminativo mq. 3.718
23	273			E.U.	Sedime annesso agricolo mq. 302
23	273	F			Annesso agricolo

Nel lotto risulta sospesa l'area di sedime dell'annesso agricolo (p.lla 273), pertanto non è possibile porre in vendita il fabbricato soprastante. Il lotto è stato stimato dal precedente Ctu in € 109.767,60 al netto degli oneri per la regolarizzazione urbanistica. È possibile porre in vendita il terreno di pertinenza di complessivi mq. 4.718 il cui valore si stima corrispondere a circa il 10% del valore del fabbricato, quindi

€ 109.767,60 - 10% = € **10.976,76** valore del terreno di pertinenza di mq. 4.718

All'importo di cui sopra vanno detratti i valori relativi alla servitù di passaggio e al distacco del pozzo e degli impianti idrico, fognario e GPL dal Lotto 1. Per il calcolo del valore della servitù si stima che il valore della servitù di passaggio non costituita si considera una decurtazione del 10% del valore totale e, per i costi dei lavori necessari per il distacco degli impianti la decurtazione di un ulteriore 10% del valore totale, pertanto:

€ 109.767,60 - 10% = € 10.976,76 x 2 = € **21.952,52**

Alla luce di quanto sopra il valore del bene da porre in vendita risulta inferiore al valore stimato per la servitù di passaggio e per i costi di distacco degli impianti, pertanto si ritiene non conveniente porre in vendita questo lotto.

QUANTO AL LOTTO 4:

composto dalle seguenti p.lle:

FOGLIO	P.LLA	FABBRICATI	TERRENI	ENTE URBANO	DESCRIZIONE
25	190		T		Seminativo mq. 14.850
25	191		T		Seminativo mq. 10.125

In questo lotto non vi sono particelle sospese, pertanto può essere posto in vendita al prezzo base d'asta di € 49.950,00.



CONCLUSIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, in merito all'eventuale residuo valore e possibilità di vendita dei beni per i quali vi è sospensione si ritiene di porre in vendita solo i seguenti lotti:

- **Lotto 1** relativamente al solo appartamento posto al P1, con servitù di passaggio da costituire, con lavori di distacco dal pozzo e dagli impianti idrico e GPL dal Lotto 3 da realizzare e con i costi per la regolarizzazione urbanistica, per un valore complessivo di € 106.000,00;
- **Lotto 4** rimane invariata la stima redatta dal precedente CTU in quanto le particelle di questo lotto non risultano sospese.

Viterbo, 27 dicembre 2022

Il CTU
Arch. Patrizia Lolali

