

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Esecuzioni immobiliari

Causa civile n.r.g. 104/2020

Promossa da :

Contro :

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Antonino Geraci

BOZZA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Per l'udienza del 30/06/2022

Viterbo 03/05/2022

Il CTU
Arch. Renzo Mancini

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Renzo Mancini
Studio tecnico Mancini Renzo, Via Rio Maggiore,2 01033 Civita Castellana VT - cell.3358136732
MANCINI RENZO// IBAN: IT 98 B 0832773030000000000049 ag. 108 BCC DI CIVITA CASTELLANA VT Via Papa Giovanni XXIII, 44



Premesso che:

- è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, il procedimento esecutivo n. 104/2020 promossa dalla [REDACTED] - che il giudice dell'esecuzione, in data 24.02.2022, previo giuramento di rito, ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio al sottoscritto Dott. Arch. Renzo Mancini, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo al n. 29 con studio in Civita Castellana, Via Rio Maggiore n. 2, affidandogli i seguenti quesiti:

- 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;
- 2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 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;
- 9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale



del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

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

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

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

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato

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

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

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

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

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

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



procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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

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

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

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

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 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 telepaticamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia;

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



termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

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

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

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

33) 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);

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

35) alleghi alla relazione:

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

OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 27/04/2022, previo accordo con Il Custode Giudiziario Dott. [REDACTED], mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Soriano nel Cimino, Loc. Selva Malara, per effettuare i rilievi grafici e fotografici ed altre incombenze come descritto nella relazione di accesso redatta dal sottoscritto (**all. n. 01**).

Inoltre sono state eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di VT, Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'ufficio Tecnico del Comune di Soriano nel Cimino.

Sulla scorta dei certificati e dei documenti acquisiti e di quelli allegati al fascicolo, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti disposti dal Giudice.

Tutto ciò premesso, di seguito si elencano le risposte ai singoli quesiti:



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;

Dal controllo effettuata con raffronto tra atto di pignoramento, certificato catastale e delle trascrizioni e iscrizioni del certificato ipotecario estratto dal fascicolo, si è riscontrata la regolarità delle visure catastali (**all. n. 11**), rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (**all. n. 02**):

**Terreno Foglio 3 –particelle 100-101-18-105-109-113-117-10-11
12-15-16-132 - Foglio 2 –particelle 2-3-22**

1. TRASCRIZIONE del 23/07/2020 – Registro Particolare n. 6806- Registro Generale n. 8715

A FAVORE di

relativamente all'unità negoziale per la quota di 1/1-

CONTRO

relativamente

all'unità negoziale per la quota di 1/1-

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;

Dalle visure catastali effettuate , non risultano difformità rispetto agli identificativi degli immobili riportati nell'atto di pignoramento .

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;

A questo fine è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo una ispezione ipotecaria con la richiesta delle relative note di trascrizione dall'01/01/2020 al 03/08/2020 (**All. n. 08**), da cui si è desunto:

03/08/1983 riceve in donazione, con atto Notaio rep 5323 , registrato a Viterbo il 19/08/83 al n. 7031 , terreno distinto in catasto al F° 2 part. 22 di ha 1.37.25 gravato di livello in favore del Comune di Soriano nel Cimino.

05/12/1984 acquista, con atto di compravendita Notaio rep 7396, registrato a Viterbo il 21/12/84 al n. 110571 , terreno distinto in catasto al F° 3 particelle: 10-11-12-13-14-15-16-132 di ha 1.49.50 gravato di livello in favore del Comune di Soriano nel Cimino

15/02/1996 , con atto Notaio , vende congiuntamente ai sigg. il terreno distinto in catasto al F° 2 part. 22 di ha 1.37.25 gravato di livello in favore del Comune di Soriano nel Cimino.



15/02/1996 [REDACTED], con atto Notaio [REDACTED], vende congiuntamente ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] il terreno distinto in catasto al F° 3 particelle: 10-11-12-13-14-15-16-132 di ha 1.49.50 gravato di livello in favore del Comune di Soriano nel Cimino.

05/12/1984 [REDACTED] acquista, con atto di compravendita Notaio [REDACTED] rep 7396, registrato a Viterbo il 21/12/84 al n. 110571

15/02/1996 [REDACTED] vende con atto notaio [REDACTED] congiuntamente ai sigg. [REDACTED] il terreno distinto in catasto al F°3 particelle: 18-105-109-113-117 di ha 1.30.90

02/03/2001 [REDACTED] vende al Sig. [REDACTED] con atto Notaio [REDACTED] rep. 15205, raccolta n. 5851, registrato a Viterbo il 20/03/2001 n. 1636/1V il terreno distinto in catasto al F°2 particelle: 2-3 ha 00.37.80

15/02/1971 [REDACTED] è proprietaria con atto Notaio [REDACTED] rep. 1668/738 registrato a Viterbo il 02/03/1971 al n. 677 mod. I, atti pubblici del terreno distinto in catasto al F°2 particelle: 2-3 ha 00.37.80

23/12/2008 [REDACTED] vendono al Sig [REDACTED] con atto Notaio [REDACTED] rep. n. 27607 Raccolta 12105, registrato a Viterbo il 30/12/2008 al N. 17196/15 terreno distinto in catasto al F°3 particelle: 18-105-109-113-117 di ha 1.30.90 - F° 3 particelle: 10-11-12-13-14-15-16-132 di ha 1.49.50 - F°2 particelle: 2-3 ha 00.37.80- tot. Ha 4.94.22

11/02/2000 [REDACTED] con atto Notaio [REDACTED] Repertorio n.13968 Raccolta 5352 registrato a Vietrbo il 22/02/2000 n. 994 serie 1V ,vende a [REDACTED] terreno distinto in catasto al F°3 particelle 100-101 di ha 00.43.80

**Terreno Foglio 3 –particelle 100-101-18-105-109-113-117-10-11
12-15-16-132 - Foglio 2 –particelle 2-3-22**

1. TRASCRIZIONE del 03.08.2007– Registro Particolare 10387 Registro Generale 14918

A favore di - [REDACTED] relativamente a tutta l'unità negoziale .

Contro – [REDACTED] relativamente a tutta l'unità negoziale.

Origine delle particelle catastali:

F° 3 Part. 100 ex part. 15 di mq 5290 -frazionamento del 13/12/1975;

F° 3 Part. 101 ex part. 16 di mq 1530 -frazionamento del 13/12/1975;

F° 2 Part. 2 di mq 1110 -impianto meccanografico;

F° 2 Part. 3 di mq 2670 - impianto meccanografico;

F° 3 Part. 18 ex part. 18 di mq 3620 -frazionamento del 13/09/1984 ha generato anche la particella 132 di mq 1910;

F° 3 Part. 105 ex part. 19 di mq 1714 -frazionamento del 09/02/1981 ha generato anche altre particelle;

F° 3 Part. 109 ex part. 20 di mq 3270 -frazionamento del 09/02/1981;

F° 3 Part. 113 ex part. 21 di mq 6700 -frazionamento del 09/02/1981;

F° 3 Part. 117 ex part. 22 di mq 11790 -frazionamento del 09/02/1981;

F° 3 Part. 22 ex part. 22 di mq 34310 -frazionamento del 03/05/1964 con successivo frazionamento del 12/01/1989 ha generato le partt 67-68;

F° 3 Part. 10 di mq 3530 - impianto meccanografico;

F° 3 Part. 11 di mq 2060 -- impianto meccanografico;

F° 3 Part. 12 di mq 3010 - impianto meccanografico;

F° 3 Part. 15 ex part. 15 di mq 5290 -frazionamento del 13/12/1975;

F° 3 Part. 16 ex part. 16 di mq 3530 -frazionamento del 13/12/1975;

F° 3 Part. 132 ex part. 18 di mq 3620 -frazionamento del 10/09/1984;



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);

A questo fine è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo una ispezione ipotecaria con la richiesta delle relative note di trascrizione dall'01/01/2020 al 03/08/2020 (All. n. 08), da cui si è desunto:

03/08/1983 [redacted] riceve in donazione, con atto Notaio [redacted] rep 5323 , registrato a Viterbo il 19/08/83 al n. 7031 , terreno distinto in catasto al F° 2 part. 22 di ha 1.37.25 gravato di livello in favore del Comune di Soriano nel Cimino.

05/12/1984 [redacted] acquista, con atto di compravendita Notaio [redacted] rep 7396, registrato a Viterbo il 21/12/84 al n. 110571 , terreno distinto in catasto al F° 3 particelle: 10-11-12-13-14-15-16-132 di ha 1.49.50 gravato di livello in favore del Comune di Soriano nel Cimino 15/02/1996 Pace Piera , con atto Notaio [redacted], vende congiuntamente ai sigg. [redacted]

[redacted] il terreno distinto in catasto al F° 2 part. 22 di ha 1.37.25 gravato di livello in favore del Comune di Soriano nel Cimino.

15/02/1996 [redacted], con atto Notaio [redacted], vende congiuntamente ai sigg. [redacted] [redacted] il terreno distinto in catasto al F° 3 particelle: 10-11-12-13-14-15-16-132 di ha 1.49.50 gravato di livello in favore del Comune di Soriano nel Cimino.

05/12/1984 [redacted] acquista, con atto di compravendita Notaio [redacted] rep 7396, registrato a Viterbo il 21/12/84 al n. 110571

15/02/1996 [redacted] vende con atto notaio [redacted] congiuntamente ai sigg. [redacted] il terreno distinto in catasto al F°3 particelle: 18-105-109-113-117 di ha 1.30.90

02/03/2001 [redacted] vende al Sig. [redacted] con atto Notaio [redacted] dei rep. 15205, raccolta n. 5851, registrato a Viterbo il 20/03/2001 n. 1636/1V il terreno distinto in catasto al F°2 particelle: 2-3 ha 00.37.80

15/02/1971 [redacted] è proprietaria con atto Notaio [redacted] rep. 1668/738 registrato a Viterbo il 02/03/1971 al n. 677 mod. I, atti pubblici del terreno distinto in catasto al F°2 particelle: 2-3 ha 00.37.80

23/12/2008 [redacted] vendono al [redacted] con atto Notaio [redacted] rep. n. 27607 Raccolta 12105 , registrato a Viterbo il 30/12/2008 al N. 17196/15 terreno distinto in catasto al F°3 particelle: 18-105-109-113-117 di ha 1.30.90 - F° 3 particelle: 10-11-12-13-14-15-16-132 di ha 1.49.50 - F°2 particelle: 2-3 ha 00.37.80- tot. Ha 4.94.22

11/02/2000 [redacted] con atto Notaio [redacted] Repertorio n.13968 Raccolta 5352 registrato a Vietrbo il 22/02/2000 n. 994 serie 1V ,vende a Assetati [redacted] terreno distinto in catasto al F°3 particelle 100-101 di ha 00.43.80

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;

E' stato acquisito l'estratto di mappa relativo al foglio n. 3 e al Foglio 2 con individuazione nel colore giallo delle particelle catastali pignorate nel Comune di Soriano Nel Cimino loc. Selva Malano. (all. n. 3-4-5)



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);

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del comune di Vignanello (VT) risulta che il Sig.ra [REDACTED] e' di stato libero (all. n. 10)

Si allega inoltre CERTIFICATO DI STATO LIBERO – RESIDENZA del Sig.ra [REDACTED], dove si attesta che risiede in Strada Provinciale San Luca n. 12 (all. n. 10)

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.);

Tutti i terreni pignorati ricadono dentro il Comune di Soriano Nel Cimino , in Loc. Selva Malano . Sono coltivati a nocciolo e la part. 12 del F° 3 parzialmente a pascolo.

Confini particelle del F° 3 :

part. 10 a NW con Comune di Vitorchiano, ad est con strada vicinale Malano, a sud con part 15;
part. 15 a NW con Comune di Vitorchiano, ad est con strada vicinale Malano a sud con part 100;
part. 100 a NW con Comune di Vitorchiano, ad est con strada vicinale Malano a sud con part 17;
part. 105 a NW con Comune di Vitorchiano, a NE con part. 109 a nord con part. 17
part. 109 a NW con part. 105, ad est con strada vicinale Malano a sud con part 110;
part. 113 a NW con strada vicinale Malano, a nord part. 18 ad est part.117 ;
part. 117 a NW con part. 113, a nord con part. 18, a Sud con part.118
part. 18 a NW con strada vicinale Malano, a nord con part. 132, a Sud con part.113 e 117;
part. 132 a NW con strada vicinale Malano, a nord con part. 101, a Sud con part.18;
part. 101 a NW con strada vicinale Malano, a nord con part. 16, a Sud con part.132;
part. 16 a NW con strada vicinale Malano, a nord con part. 11, a Sud con part.101;
part. 11 a NW con strada vicinale Malano, a Est con part.12, a Sud con part.16;
part. 12 a NW con particelle 11-16-101, a Sud con part. 132 ad Est con part. 13;

Confini particelle del F° 2 :

part. 2 a NW con particelle 1, a Sud con part. 4, ad Est Strada Vicinale Malano;
part. 3 a NW con Strada Vicinale Malano , a Sud con part. 5, ad Est con part. 65;
part. 22 a NW con Comune di Vitorchiano, a Sud con fosso, ad Est con part. 68;

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;

La descrizione attuale del bene è conforme a quella rappresentata nell'atto di pignoramento. Trascritto in data 3/7/2009 al n. 8396 di formalità.

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



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

L'immobile (terreni agricoli) nella sua interezza corrisponde a quello descritto nelle planimetrie catastali .

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;

Per l'immobile in oggetto il caso non ricorre

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;

Per l'immobile in oggetto il caso non ricorre

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 ;

Non sono state riscontrate variazioni di carattere urbanistico.

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

I terreni oggetto di pignoramento sono inseriti nel P.R.G. in zona E1-Agricola (artt. 19-20 delle NTA) del PRG di Soriano nel Cimino ,approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 23 del 21 gennaio 2010 Art. 19 NTA del PRG:

sottozona E1 – Agricola normale Trasformazioni urbanistiche in zona agricola normale 1 - Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29 e successive modificazioni, 10 novembre 1997, n. 36 e 6 luglio 1998 n. 24 e successive modificazioni, nelle zone agricole è vietata: a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili; b) ogni lottizzazione a scopo edilizio; c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo. 2 – Sono consentiti interventi di restauro paesaggistico-ambientale e di riqualificazione paesaggistico-ambientale di cui all'art. 9 delle presenti norme e gli interventi di miglioramento energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti, risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti, e di rigenerazione ambientale degli spazi aperti di cui all'art. 10 delle presenti norme.

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

Il caso non ricorre



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

Il caso non ricorre.

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

Per quanto concerne gli **usi civici** , con atti Notaio ██████████ registrato a Viterbo il 03/10/2017 al n. 9830 serie 1T e atto di rettifica del 27/11/2020 del 05/11/2020 registrato a Viterbo il 27/03/2020 al n. 2958 Serie 1T , i terreni oggetto di pignoramento ed eseguiti , a seguito del Provvedimento del Commissariato agli usi civici di Roma in data 21 maggio 1964, approvato con D. P.R. del 12 ottobre 1964, sono stati affrancati dal Comune di Soriano Nel Cimino a favore del Sig. ██████████.

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico (all.9)

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

I terreni sono liberi - Il caso non ricorre.

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;

L'immobile per la sua conformazione e ubicazione è divisibile in più parti, in quanto , i terreni sono posti in tre zone diverse, pertanto , è possibile formare tre lotti:

Lotto 1, costituito dalle particelle accorpate ricadenti sul catastale F°2 partt. 2- 3 = ha 0.37.80 ;

Lotto 2, costituito dalle particelle accorpate ricadenti sul catastale F° 2 part. 22 =ha 1.37.25;

Lotto 3, costituito dalle particelle accorpate ricadenti sul catastale F° 3 partt. 100-101-18-105-109-113-117-10-11-12-15-16-132 = ha 3. 44.20

Il totale delle superfici complessivo dei tre lotti è di ha 4.99.25 .

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;

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà dell'intero compendio costituito da terreni agricoli.

Pur trattandosi di 16 particelle catastali distinte, vendibili anche separatamente, è conveniente mantenere l'intero compendio agricolo di circa cinque ettari il più accorpato possibile, in maniera da avere la migliore rendita dalla monocoltura a nocciolo su di esso praticata.

In alternativa, trattandosi di terreni posti in tre zone diverse, non confinanti tra loro, per la conformazione e ubicazione si possono dividere in più parti, e costituire tre lotti separati: a tale scopo vengono predisposti 4 quadri sinottici con le varie soluzioni per la vendita.

La **prima** soluzione (Quadro sinottico) riguarda tutti i terreni per una superficie di ha 4.99.25; la **seconda** (Quadro sinottico 1), solo due particelle, per una superficie di ha 0.37.80; la **terza** (Quadro sinottico 2) per una superficie di ha 1.37.25; la **quarta** (Quadro sinottico 3) per una superficie di ha 3.44.20.

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

Il caso non ricorre.

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;

Il caso non ricorre. Il bene è libero e nella disponibilità del Custode

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 caso non ricorre. Il bene è libero e nella disponibilità del Custode

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;



L'immobile pignorato (terreni agricoli coltivati a nocchieleto) sono sottoposto ai seguenti vincoli:
 Vincolo idrogeologico ; part. 2-3-22-
 Fascia di Rispetto corsi d'acqua tutelati; part. 22
 Aree Archeologiche; 15-18-105-109-113-117-132
 Beni paesaggistici – zone ricoperte da foreste e da boschi; part. 132
 Beni d'insieme : vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

Per quanto concerne gli **usi civici** , con atti Notaio ██████████ registrato a Viterbo il 03/10/2017 al n. 9830 serie 1T e atto di rettifica del 27/11/2020 del 05/11/2020 registrato a Viterbo il 27/03/2020 al n. 2958 Serie 1T , i terreni oggetto di pignoramento ed eseguiti , a seguito del Provvedimento del Commissariato agli **usi civici** di Roma in data 21 maggio 1964, approvato con D. P.R. del 12 ottobre 1964, sono stati affrancati dal Comune di Soriano Nel Cimino a favore del Sig. ██████████. (all. 13)

Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale
 Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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

Trattasi di terreno ricade all'interno del PRG in zona E1 Agricolo del Comune di Soriano Nel Cimino, in Loc. Selva Malano , è coltivato a nocchieleto, raggiungibile da una strada poderele dissestata e di difficile carrabilità in tutte le stagioni dell'anno.
 E' costituito da varie particelle ricadenti in parte sul **Foglio 3** e in parte sul **Foglio2** come appresso elencate:

1	nocchieleto. F° 3	part. 100	cl. 2	sup.	2.680,00
2	F° 3	part. 101	cl 3	sup.	1.700,00
3	F° 2	part. 2	cl. 2	sup.	1.110,00
4	F° 2	part. 3	cl. 2	sup.	2.670,00
5	F° 3	part. 18	cl.3	sup.	1.710,00
6	F° 3	part. 105	cl.3	sup.	4.950,00
7	F° 3	part. 109	cl.3	sup.	1.110,00
8	F° 3	part. 113	cl.3	sup.	2.090,00
9	F° 3	part. 117	cl.4	sup.	3.230,00
10	F° 2	part. 22	cl.2	sup.	13.725,00
11	F° 3	part. 10	cl.2	sup.	



					3.530,00
112	F° 3	part. 11	cl.4	sup.	2.060,00
13	F° 3	part. 12	cl.4-1	sup.	3.010,00
14	F° 3	part. 15	cl.2	sup.	2.610,00
15	F° 3	part. 16	cl.3	sup.	1.830,00
16	F° 3	part. 132	cl.3	sup.	<u>1.910,00</u>

Totale superficie ha **4.99.25** = mq **49.925,00**

Il totale delle particelle ricadenti nel F° 2 sono la n. 2- 3-22 per una superficie di mq. 1.110,00 + 2.670,00 + 13.725,00 = mq 17.505 = ha 1.75.05

Il totale delle particelle ricadenti nel F° 3 sono la n. 101-102-18-105-109-113-117-10-11-12-15-16-132 per una superficie di mq. 32.420 = ha 3.24.20

A seguito della crisi finanziaria internazionale, che ha portato ad una recessione delle economie mondiali, si sono molto ridotti i livelli di attività economica e in particolari quelli legati all'edilizia. Perciò in questi ultimi anni lo scenario macroeconomico ha prodotto una forte crisi anche sul mercato immobiliare. Sicuramente non hanno aiutato gli inasprimenti tributari che hanno colpito gli immobili.

Molti studi effettuati nel settore del mercato immobiliare hanno messo in luce che in questi ultimi anni, esso ha subito un calo quantificabile intorno al 30 – 40%.

Tale scenario del mercato immobiliare è sfociato in una significativa offerta di immobili, in presenza di una domanda in notevole diminuzione.

In questa situazione l'incontro tra la domanda e l'offerta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

La metodologia di stima adottata è quella sintetica comparativa, che tiene conto dei parametri di:

- ubicazione,
- stato di manutenzione e conservazione del terreno
- comodità di accesso carrabile
- stato di occupazione

I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati o in trattativa sulla piazza locale.

Immobile pignorato

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA dell'immobile pignorato è pari a:

€ 172.990,00 (quota parte dell'esecutato equivalente dell'intero valore HA 4.99.25)

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali



operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Il prezzo unitario di stima è stato ottenuto tenendo conto della consistenza dei TERRENI, l'ubicazione (zona agricola di Soriano nel Cimino), il tipo di coltura (nocciolo) praticato, la dislocazione in Località Selva Malano, posta ai confini del Comune, in zona raggiungibile tramite strade sconnesse al limite della carrabilità, e le sue condizioni estrinseche ed intrinseche.

Le fonti utilizzate in fase di valutazione sono state:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre 2020
- la banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo aggiornata al primo semestre del 2020
- indagine sulle offerte lanciate sul mercato immobiliare di beni analoghi da operatori del settore immobiliare in zona agricola del comune di Soriano nel Cimino. Il portale da cui ho tratto questi ultimi dati è "Idealista.it"

Determinazione del Valore di Mercato:

- BANCA DATI QUOTAZIONI IMM. dell'Agenzia delle Entrate agg. al 2° semestre 2020 (zona periferica/terreno agricolo coltivato a nocciolo)

Stato di conservazione NORMALE

Valore minimo € 38.500,00/ Ha = € 3,85/mq

- BANCA DATI OSSERVATORIO VALORI IMM. della Camera di Commercio di Viterbo aggiornata al primo semestre del 2020 (zona periferica/terreno agricolo coltivato a nocciolo)

Valore minimo € 35.000,00/ Ha = € 3,5/mq

Valore massimo € 45.000,00/ Ha = € 4,5/mq

- INDAGINE EFFETTUATA TRAMITE AGENZIE IMMOBILIARI

Comune di Soriano nel Cimino – terreno agricolo in loc Selva Malano – sito "Idealista.it"

Valore medio richiesto (tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili simili a quello pignorato) € 35.000/Ha variabile e in diminuzione

In considerazione di quanto sopra esposto, considerando le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile pignorato il valore medio da utilizzare per i calcoli è pari ad €/mq 3.85,00

Pertanto, sintetizzando avremo: Valore mercato = Superficie terreno coltivato a nocciolo 49.925 x €/mq 3.85,00 = 192.211,25 a tale cifra va detratto il valore del 10% per scomodità di accesso e distanza dal centro urbano. Valore di mercato arrotondato pari ad € **172.990,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA dell'immobile pignorato è pari a:

€ **172.900,00** (quota parte dell'esecutato equivalente dell'intero valore)

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



Le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, si può sostenere che siano valutabili in **sufficienti** adottando una scala di valori che preveda i seguenti giudizi: scarse, insufficienti, sufficienti, buone, ottime,

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;

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate di Viterbo , non risultano presso l'ufficio territoriale atti di locazione intestati al sig. [REDACTED].

(All. 12)

*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente bozza di relazione tecnica di stima che si compone di n.16 pagine e n. 25 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento. Inoltre fissa in giorni 15 naturali e consecutivi, dalla data di ricezione della presente, il termine di presentazione delle osservazioni alla relazione.

Allegati:

- 1) Copia verbale sopralluogo del 27.07.2020
- 2) Atto di pignoramento
- 3) Estratto di mappa del F. n. 3
- 4) Estratto di mappa del F. n. 2 part 22
- 5) Estratto di mappa del F. n. 2 partt. 2 – 3
- 6) Vista zenitale google Ehart
- 7) Doc fotografica
- 8) Cert.ipotecari e nota di trascrizione
- 9) Usi civici- affrancazione not. Caprino 27/11/2020
- 9 b) Rettifica affrancazione not. Caprino 05/11/2020
- 10) Estratto di matrimonio e stato civile
- 11) Visure storiche catastali
- 12) cert. AG. Entrate inesistenza contratti di affitto
- 13) Certificatop di desinazione urbanistica
- 14) Atto Notaio Caprino affrancazione
- 15) Atto notaio Casadei 02/03/2001
- 16)Atto notaio Casadei 23/12/2008
- 17)Atto notaio Casadei 11/02/2000
- 18) atto notaio Ferrofino 15/02/1971
- 19) Atto Notaio Kechler 24/02/1996
- 20) Quadro Sinottico generale ha 4.99.25
- 21) Quadro Sinottico 1 ha 0.37.80
- 22) Quadro Sinottico 2 ha 1.37.25
- 23) Quadro Sinottico 3 ha 3.24.20
- 24) perizia privacy
- 25) richiesta pagamento compensi

Viterbo 03/05/2022

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(arch. Renzo Mancini)

