

**TRIBUNALE DI VITERBO**

*Sezione civile*

**G.E. Dott. Antonino Geraci**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N°106/16**

***Ad istanza di***

[REDACTED]

***Contro***

**\*\*\*\*\***

**Udienza del 18 Gennaio 2023**

**C.T.U. Arch. Patrizia Loiali**





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, l'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 di 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 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 (calpestable) 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;
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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere



- autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
  11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
  12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
  13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
  15. **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
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; 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**



25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:  
25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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 telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione 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'art.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, (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 del cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
31. **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**



32. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
33. **allegghi** 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 e redigere**, su apposito foglio a parte e 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. **allegghi** 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 sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
  - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
  - f. copia atto di provenienza
  - g. quadro sinottico triplice copia
  - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

### RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

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

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:



1. Contratto di Mutuo del 16.09.2011, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 20.09.2011, ai nn. 1968 reg. part. e 15008 reg. gen. di formalità;
2. Procura conferita dall' [REDACTED] Avv. [REDACTED] data 26.01.2016;
3. Atto di Precetto Immobiliare notificato in data 24.02.2016;
4. Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 29.03.2016, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 13.04.2016, ai nn. 3829 reg. part. e 5116 reg. gen. di formalità;
5. Nota Iscrizione a Ruolo del 06.04.2016;
6. Attestazione di conformità del 06.04.2016 redatta dall' [REDACTED];
7. Nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento del 13.04.2016;
8. Istanza di Vendita Immobiliare del 18.04.2016;
9. Certificazione notarile a firma dott. [REDACTED] (AR), del 15 giugno 2016;
10. Relazioni periodiche del custode, Avv. Alfonsina Lamoratta;
11. Relazione dell'Ing. [REDACTED] in risposta ad alcuni quesiti specifici richiesti dal G.E.

#### Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:

i beni in pignoramento risultano appartenere alla società\*\*\*\*\*, con sede in\*\*\*\*\*, cod. fisc.\*\*\*\*\*, per i diritti di piena proprietà; di seguito l'elenco dei beni in stima:

#### **Nel Catasto Terreni del Comune di Acquapendente (VT):**

##### **Foglio 92,**

- **Particella 126** (già 36 fabbricato rurale), Ente Urbano, di mq. 1.890;
- **Particella 87** (già 68, già 41, già 38 già 34), qualità/classe Seminativo 3, di ha. 4.80.78
- **Particella 75** (già 59, già 33), qualità/classe Seminativo Arb 3, di ha. 1.38.72, reddito Dominicale Euro 66,63, reddito Agrario Euro 35,82;
- **Particella 35**, qualità/classe Pascolo Cespugliato 2 di ha 0.06.30, reddito Dominicale Euro 0,16, reddito Agrario Euro 0,10;

##### **- Foglio 93,**

- **Particella 202** (già 200, già 52), qualità/classe Seminativo 3, di ha. 9.12.72, reddito Dominicale Euro 414,81, reddito Agrario Euro 188,55;

##### **- Foglio 104,**

- **Particella 34**, qualità/classe Bosco Misto 2, di ha. 0.76.50, reddito Dominicale Euro 9,09, reddito Agrario Euro 1,58;
- **Particella 94** (già 37), qualità/classe Bosco Ceduo 4, di ha. 0.12.40, reddito Dominicale Euro 0,51, reddito Agrario Euro 0,13;
- **Particella 109** (già 31), qualità/classe Seminativo 3, di ha. 0.01.70, reddito Dominicale Euro 0,77, reddito Agrario Euro 0,35;
- **Particella 110** (già 32), qualità/classe Seminativo 3, di ha. 0.31.45, reddito Dominicale Euro 14,29, reddito Agrario Euro 6,50;
- **Particella 113** (già 33), qualità/classe Pascolo Cespugliato 2, di ha. 0.00.50, reddito Dominicale Euro 0,01, reddito Agrario Euro 0,01;





- o **Particella 114** (già 91 già 35), qualità/classe Seminativo 3, di ha. 6.52.90 reddito Dominicale Euro 296,73, reddito Agrario Euro 134,88;

I dati dei beni sopraelencati si riportano anche nella seguente tabella sintetica:

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	HA	ARE	CA
92	126	Ente Urbano	0	18	90
	87	Seminativo 3	4	80	78
	75	Seminativo Arborato 3	1	38	72
	35	Pascolo Cespugliato 2	0	06	30
93	202	Seminativo	9	12	72
104	34	Bosco Misto	0	76	50
	94	Bosco Ceduo	0	12	40
	109	Seminativo	0	01	70
	110	Seminativo	0	31	45
	113	Pascolo Cespuglioso	0	00	50
	114	Seminativo	6	52	90
Totale			23	32	87

La documentazione risulta così completa.

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

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Acquapendente (VT) in località Troscetto, risultano intestati alla società \*\*\*\*\*con sede in\*\*\*\*\*, cod. fisc.\*\*\*\*\* , per i diritti di piena proprietà 1/1.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

**QUESITO N°3** – consulto i registri immobiliari consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di 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;

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

**PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:**

- Gli immobili oggetto della presente stima risultano di piena proprietà alla società\*\*\*\*\*, con sede in\*\*\*\*\*, cod. fisc.\*\*\*\*\* , in seguito a **mutamento di denominazione o ragione sociale del 15 ottobre 2009** (All.) a rogito del Notaio [redacted] repertorio 42555/11622, trascritto a Viterbo il 26 ottobre 2009 al n. [redacted] di registro particolare, da Società \*\*\*\*\*con sede [redacted] cod. fisc.\*\*\*\*\* , gli immobili, fra gli altri, all'epoca erano censiti al Catasto Terreni foglio 92 particella 33,35,36,41; foglio 93 particella 52; foglio 104 particella 34,94,109,110,113,114;
- alla Società \*\*\*\*\*con sede [redacted] in seguito a **mutamento di denominazione o ragione sociale del 23 luglio 2004** (All.), a rogito del notaio [redacted]



- ██████████ repertorio 69370, trascritto a Viterbo il 30 luglio 2004 al n. ██████████ **registro particolare, da** ██████████ con sede in ██████████ d. fisc. ██████████, gli immobili, fra l'altro, all'epoca censiti al catasto terreni foglio 92 particella 33,35,36,41, foglio 93 particella 52, foglio 104 particella 34, 94,109,110, 113, 114;
- alla società ██████████ con sede in ██████████ sono pervenuti con **atto di trasformazione di società del 5 marzo 2004** (All.) a rogito notaio ██████████ di ██████████ (T), repertorio 67103, trascritto a Viterbo il 30 marzo 2004 al n. ██████████ di **registro particolare**, mediante il quale la ██████████ di ██████████ con sede in ██████████ cod. fisc. ██████████, trasferiva parte del suo patrimonio comprendente gli immobili, fra gli altri, all'epoca censiti al catasto terreni al foglio 92 particella 33, 35,36,41, foglio 93 particella 52, foglio 104 particella 34,94,109,110,113,114;
  - alla ██████████ con sede in ██████████ con **verbale di cessione di quote e modifica di patti sociali del 24 ottobre 2002**, la ██████████ con sede in ██████████ modificava la denominazione della società e ██████████ assumeva la qualifica di socio amministratore, registrato ad ██████████ 12 novembre 2002 al n. ██████████ serie 3 e depositato ed iscritto presso il registro delle imprese di Viterbo il 18 dicembre 2002 protocollo n. ██████████
  - alla ██████████ con Sede in ██████████ sono pervenuti con **atto di trasformazione di società del 24 gennaio 1997** (All.), scrittura privata autenticata notaio ██████████ (██████████), rep. n. ██████████ trascritto a Viterbo il 18 febbraio 1997 al n. ██████████ di **registro particolare, da** ██████████ con sede in ██████████ d. fisc. ██████████, gli immobili oggetto di relazione, tra gli altri, all'epoca erano censiti al catasto terreni foglio 92 particella 33,34,35,36, foglio 93 particella 52, foglio 104 particella 31, 32, 33, 34, 35, 37 e altri immobili;
  - alla ██████████ con sede in ██████████ sono pervenuti con **atto di trasformazione di società del 23 maggio 1995**, a rogito notaio ██████████ (██████████), repertorio 43480, trascritto a Viterbo il 7 giugno 1995 al ██████████ di **registro particolare, da** ██████████ con sede in ██████████ cod. fisc. ██████████, gli immobili oggetto di relazione, tra gli altri, all'epoca erano censiti al catasto terreni foglio 92 particella 33,34,35,36, foglio 93 particella 52, foglio 104 particella 31,32,33,34,35,37, e altri immobili;
  - a ██████████ con sede in ██████████ sono pervenuti con **atto di fusione di società per incorporazione del 26 febbraio 1991**, a rogito notaio ██████████ repertorio 57944, trascritto a Viterbo il 9 marzo 1991 al n. ██████████ di **registro particolare, da** ██████████ con sede in ██████████ fisc. ██████████, gli immobili oggetto di relazione, all'epoca censiti al catasto foglio 92 particella 33,34,35,36, foglio 93 particella 52, foglio 104 particella 31,32,33,34,35,37, e altri immobili;
  - da ██████████ con sede in ██████████ sono pervenuti con **atto di Conferimento d'Azienda del 12 dicembre 1980** (All.), a rogito notaio ██████████, repertorio 341, trascritto a Viterbo il 18 dicembre 1980 al n. ██████████ di **registro particolare, da** ██████████ nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████, gli immobili oggetto di relazione, tra gli altri, all'epoca erano censiti al catasto foglio 92 particella 33,34,35,36, foglio 93 particella 52, foglio 104 particella 31,32,33,34,35,37, e altri immobili.



## FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

### **Quanto ai terreni distinti al foglio 92:**

- **particella 35**, Pascolo Cespugliato 2, di ha. 06.30, dati derivanti da impianto meccanografico del 10.10.1967;
- **particella 126**, fabbricato rurale, derivante da tipo mappale del 02.08.2013 protocollo n. VT0074768 in atti dal 02.08.2013 presentato il 02.08.2013 (n. 74768.1/2013), **già particella 36** derivante da impianto meccanografico del 10.10.1967;
- **particella 75**, Seminativo Arborato 3 di ha. 1.38.72 derivante da frazionamento del 14.06.2011 protocollo n. VT0106310 in atti dal 14.06.2011 presentato il 14.06.2011 (n. 106310.1/2011), **già particella 59**, Seminativo Arborato 3 di ha. 1.43.78 derivante da frazionamento del 28.05.2010 protocollo n. VT0083909 in atti dal 28.05.2010 presentato il 28.05.2010 (n.83909.1/2010), **già particella 33**, Seminativo Arborato 3 di ha. 2.11.20 derivante da impianto meccanografico del 10.10.1967;
- **particella 87**, Seminativo 3 di ha. 4.80.78 derivante da frazionamento del 14.06.2011 protocollo n. VT0106310 in atti dal 14.06.2011 presentato il 14.06.2011 (n. 106310.1/2011), **già particella 68**, Seminativo 3 di ha. 6.20.26 derivante da frazionamento del 28.05.2010 protocollo n. VT0083909 in atti dal 28.05.2010 presentato il 28.05.2010 (n.83909.1/2010), **già particella 41**, Seminativo 3 di ha. 7.49.20 derivante da frazionamento del 07.03.2003 protocollo n. 13314 in atti dal 07.03.2003 (n.525.1/2003), **già particella 38**, seminativo 3 di ha. 7.52.90 derivante da frazionamento del 20.05.1997 in atti dal 22.05.1997 (n.1541.7/1997), **già particella 34**, Seminativo 3 di ha. 7.89.60 derivante da impianto meccanografico del 10.10.1967.

### **Quanto al terreno distinto al foglio 93:**

- **particella 202**, Seminativo 3 di ha. 9.12.72 derivante da frazionamento del 14.06.2011 protocollo n. VT0106310 in atti dal 14.06.2011 presentato il 14.06.2011 (n. 106310.1/2011), **già particella 200**, Seminativo 3 di ha. 9.61.74 derivante da frazionamento del 28.05.2010 protocollo n. VT0083909 in atti dal 28.05.2010 presentato il 28.05.2010 (n.83909.1/2010), **già particella 52**, Seminativo 3 di ha. 12.46.60 derivante da impianto meccanografico del 10.10.1967.

### **Quanto ai terreni distinti al foglio 104:**

- **particella 34**, Bosco Misto 2 di ha. 00.76.50 derivante da impianto meccanografico del 10.10.1967;
- **particella 94**, Bosco Ceduo 4 di ha. 00.12.40 derivante da frazionamento del 20.05.1997 in atti dal 22.05.1997 (n.1541.1/1997), **già particella 37**, Bosco Ceduo 4 di ha. 00.13.70 derivante da impianto meccanografico del 10.10.1967;
- **particella 109**, Seminativo 3 di ha. 00.01.70 derivante da frazionamento del 17.03.2003 ha. 00.05.40 derivante da impianto meccanografico del 10.10.1967;
- **particella 110**, Seminativo 3 di ha. 00.31.45 derivante da variazione del 12.12.2007 protocollo n. VT0224945 in atti dal 12.12.2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n.35531.1/2007), **già particella 32**, Vigneto 2 di ha. 00.32.90 derivante da impianto meccanografico del 10.10.1967;



- **particella 113**, Pascolo Cespuglioso 2 di ha. 00.00.50 derivante da frazionamento del 17.03.2003 protocollo n. 13298 in atti dal 17.03.2003 (n. 577.1/2003), **già particella 33**, Pascolo Cespuglioso 2 di ha. 00.06.40 derivante da impianto meccanografico del 10.10.1967;
- **particella 114**, Seminativo 3 di ha. 6.52.90 derivante da frazionamento del 17.03.2003 protocollo n. 13298 in atti dal 17.03.2003 (n. 577.1/2003), **già particella 91**, Seminativo 3 di ha. 7.00.20 derivante da frazionamento del 20.05.1997 in atti dal 22.05.1997 (n.1541.1/1997), **già particella 35**, Seminativo 3 di ha. 7.75.40 derivante da impianto meccanografico del 10.10.1967.

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

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per il soggetto esecutato\*\*\*\*\* , risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **Iscrizione ipoteca volontaria** del 20 settembre 2011, n. [redacted] reg. generale [redacted] reg. particolare, a garanzia di mutuo condizionato in data 16 settembre 2011, repertorio 44061/12465, di complessivi Euro 1.516.000,00 di cui Euro 758.000,00 di capitale, ammortamento in 15 anni, **a favore** [redacted] domicilio ipotecario in [redacted] contro \*\*\*\*\*con sede in \*\*\*\*\*(VT), gravante sugli immobili della presente relazione;
- **Pignoramento immobiliare** del 13 aprile 2016, n. [redacted] reg. generale e n. [redacted] del particolare, verbale di pignoramento emesso dall'UNEP del Tribunale di Viterbo in data 29 marzo 2016, repertorio 522, **a favore** [redacted] domicilio ipotecario in [redacted] \*\*con sede in \*\*\*\*\*(VT), gravante sugli immobili della presente relazione.

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

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati alla società \*\*\*\*\* come da seguente elenco:

- Estratto di mappa dei terreni (All.);

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente faceva richiesta delle autorizzazioni relative agli immobili in esame. Successivamente veniva rilasciato:

- Richiesta di Permesso di Costruire del 28 gennaio 2010 prot. n. 1001 pratica n. 10/10, per la realizzazione di un campo pratica all'interno di un campo da golf, corredata da relazione tecnica e progetto (All.);
- Richiesta di Permesso di Costruire del 19 febbraio 2010 prot. n. 2012 pratica n. 14/10, per la realizzazione di tre buche e del campo pratica all'interno di un campo da golf, corredata da



- relazione tecnica ed elaborato grafico in variante e sostituzione al permesso a costruire del 28.01.2010 registrato al protocollo n. 1001 (all.);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 16.06.2011 prot. n. 6659 pratica 17/11, corredata da relazione tecnica e progetto per manutenzione straordinaria degli interni senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi (all.);
  - Progetto assentito con Piano Attuativo approvato con delibera Comunale n.145 del 14.09.2011 (all.)
  - Denuncia di inizio attività n. 0002106 del 22.02.2012 pratica n. 11/12, corredata da relazione tecnica e progetto per realizzazione opere di restauro e risanamento conservativo della Club House (All.);
  - Autorizzazione n.14 del 04.07.2012 pratica n. 11/12 al restauro e risanamento conservativo di un fabbricato esistente all'interno del complesso sportivo in loc. Troscione comprensorio K3 (All.);
  - Denuncia di inizio attività prot. n. 0005673 del 31.05.2013 pratica n. 24/13, corredata da relazione tecnica e progetto per realizzazione opere di restauro e risanamento conservativo relativamente all'immobile censito al catasto terreni al foglio 92 particella 126 (già particella 36) sito in Località Troscione comprensorio K23, Acquapendente (VT) (All.);
  - Autorizzazione n. 22 del 21.12.2013 pratica n. 24/13, per ampliamento club house, in base al piano casa L.R. 10 del 13.08.2011 e per manutenzione straordinaria della pertinenza all'interno del complesso sportivo K23, pratica edilizia n. 35/2013 (All.);
  - C.D.U. dei terreni.

**QUESITO N° 6 - consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);

Dalla visura storica società di capitale risulta quanto segue:

la società\*\*\*\*\*. ha sede legale in \*\*\*\*\* numero REA\*\*\*\*\* , codice fiscale, P. Iva e n. iscr. al Registro imprese\*\*\*\*\* , atto di costituzione del \*\*\*\*\* data iscrizione \*\*\*\*\* la suddetta società risulta in fallimento dal \*\*\*\*\* con provvedimento del \*\*\*\*\* Si allega Certificato Camerale aggiornato al 01.03.2021 (All.).

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

#### Localizzazione

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Acquapendente, al confine tra il Lazio, l'Umbria e la Toscana, nelle vicinanze di città d'arte come Orvieto, Viterbo, Pienza nonché delle Terme di San Casciano e del Monte Amiata, da cui distano circa 18 Km.

Trattasi di un ampio complesso di circa ha. 45, immerso nella campagna a circa 4 km da Castel Giorgio e circa 7 km da Acquapendente, composto da terreni destinati a campo da golf con una *club*



house e corredato da 10 villini completati e 10 villini in fase di realizzazione; il Pignoramento relativo alla procedura oggetto della presente stima si compone di una porzione dell'intero complesso relativa all'attuale campo da golf a 9 buche, alla porzione di terreno destinata alla realizzazione di ulteriori 9 buche da golf, al campo pratica, alla club house e ad alcuni terreni confinanti per un totale di circa ha. 23.

I beni sono ubicati precisamente in località Troscetto e sono raggiungibili tramite strada asfaltata denominata via del Poderetto, che collega Castel Giorgio ad Acquapendente.

La sottoscritta in data 29.10.2020 ha effettuato l'accesso al compendio immobiliare, insieme al Custode nominato, Avv. Alfonsina Lamoratta e alla presenza del sig.\*\*\*\*\*, legale rappresentante della società \*\*\*\*\*oggi fallita, nominato custode del compendio dal Curatore del fallimento [REDACTED]

### Descrizione dei beni:

I beni oggetto della presente relazione comprendono una porzione dell'intero complesso, come meglio indicato nel precedente paragrafo denominato "Localizzazione", e precisamente:

- **Catasto terreni Foglio 92,**
  - o **Particella 126** (già 36 fabbricato rurale), **Ente Urbano** (Club House), di mq. 1.890;
  - o **Particella 87** (già 68, già 41, già 38 già 34), qualità/classe Seminativo 3, di ha. 4.80.78;
  - o **Particella 75** (già 59, già 33), qualità/classe Seminativo Arborato 3, di ha. 1.38.72, reddito Dominicale Euro 66,63, reddito Agrario Euro 35,82;
  - o **Particella 35**, qualità/classe Pascolo Cespugliato 2 di ha 0.06.30, reddito Dominicale Euro 0,16, reddito Agrario Euro 0,10;
- **Catasto terreni Foglio 93,**
  - o **Particella 202** (già 200, già 52), qualità/classe Seminativo 3, di ha. 9.12.72, reddito Dominicale Euro 414,81, reddito Agrario Euro 188,55. **Questa particella risulta edificabile per circa 1/5 della superficie totale;**
- **Catasto terreni Foglio 104,**
  - o **Particella 34**, qualità/classe Bosco Misto 2, di ha. 0.76.50, reddito Dominicale Euro 9,09, reddito Agrario Euro 1,58. **Questa particella risulta edificabile per circa 1/2 della superficie totale;**
  - o **Particella 94** (già 37), qualità/classe Bosco Ceduo 4, di ha. 0.12.40, reddito Dominicale Euro 0,51, reddito Agrario Euro 0,13. **Questa particella risulta edificabile per l'intera superficie;**
  - o **Particella 109** (già 31), qualità/classe Seminativo 3, di ha. 0.01.70, reddito Dominicale Euro 0,77, reddito Agrario Euro 0,35;
  - o **Particella 110** (già 32), qualità/classe Seminativo 3, di ha. 0.31.45, reddito Dominicale Euro 14,29, reddito Agrario Euro 6,50;
  - o **Particella 113** (già 33), qualità/classe Pascolo Cespugliato 2, di ha. 0.00.50, reddito Dominicale Euro 0,01, reddito Agrario Euro 0,01;
  - o **Particella 114** (già 91 già 35), qualità/classe Seminativo 3, di ha. 6.52.90 reddito Dominicale Euro 296,73, reddito Agrario Euro 134,88. **Questa particella risulta edificabile per circa 1/2 della superficie totale.**



**Riassumendo, il complesso è composto da:**

- Campo da golf 9 buche;
- Campo pratica;
- Club house;
- Fabbricato di pertinenza fatiscente da ristrutturare;
- Terreni con progetto approvato per ulteriori 9 buche;
- Terreni edificabili.

Si riporta la situazione colturale nella seguente tabella:

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	HA	ARE	CA
	126	Ente Urbano	0	18	90
92	87	Seminativo 3	4	80	78
	75	Seminativo Arborato 3	1	38	72
	35	Pascolo Cespugliato 2	0	06	30
93	202	Seminativo 3	9	12	72
104	34	Bosco Misto	0	76	50
	94	Bosco Ceduo	0	12	40
	109	Seminativo 3	0	01	70
	110	Seminativo3	0	31	45
	113	Pascolo Cespugliato 2	0	00	50
	114	Seminativo 3	6	52	90
Totale terreni			23	32	87

In merito allo stato dei terreni riscontrato durante il sopralluogo si fa presente la seguente situazione:

- **i terreni oggetto di attività agricola** sono attualmente ancora idonei per la lavorazione delle tipologie agricole colturali secondo la propria classificazione;
- **i terreni adibiti a campo da golf**, a seguito dell'abbandono di tutte le pratiche manutentive, si presentano inadidonei all'uso a causa del progressivo passaggio ad una naturalizzazione delle superfici di gioco.

**Si segnala altresì che i terreni adibiti a campo da Golf, indicati nella tabella sopra riportata, risultano classificati solo al C.T. come agricoli, mentre dovrebbero risultare come "Ente Urbano" ed essere accatastati al C.F. analogamente ai relativi fabbricati strumentali all'attività.**

#### **Quanto al campo da golf 9 buche e al campo pratica:**

Trattasi di un campo affiliato alla F.I.G. (Federazione Italiana Golf), a 9 buche PAR 3 contest (con distanze che variano tra i 100 e 220 metri), che si sviluppa su una superficie di circa ha. 8. L'impianto si compone anche di un campo pratica di circa 20.000 mq. costituito da un *driving range* con dieci postazioni su pedana e tre da terra per allenarsi sul gioco lungo; un *putting e pitching green* per il gioco corto. Il progetto generale dell'intera area prevedeva l'ampliamento di altre 9 buche da realizzare tra l'attuale golf e il campo pratica. Il sistema irriguo si compone di un pozzo collegato ad un bacino di raccolta delle acque posizionato nei pressi del campo pratica. Il livello dei terreni è piuttosto pianeggiante e permette quindi una circuitazione fluida, senza trasferimenti troppo complicati tra una buca e l'altra. Non si riscontrano aree destinate e/o segnalate come parcheggio ma esistono spazi adeguati eventualmente utilizzabili come parcheggio.



Di seguito si riporta la tabella sintetica dei terreni attualmente adibiti a campo da golf e a campo pratica:

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	HA	ARE	CA
92	87	Seminativo 3	4	80	78
	75	Seminativo Arborato 3	1	38	72
	35	Pascolo Cespugliato 2	0	06	30
93	202p	Seminativo 3	0	07	57
104	109	Seminativo 3	0	01	70
	110	Seminativo3	0	31	45
	114	Seminativo 3	2	00	00
Totale terreni adibiti a campo golf			8	66	52

Allo stato attuale il campo da golf, a seguito dell'abbandono di tutte le pratiche manutentive, si presenta inidoneo all'uso a causa del progressivo passaggio ad una naturalizzazione delle superfici di gioco.

Si segnala che i terreni adibiti a campo da golf e a campo pratica, attualmente identificati al Catasto Terreni, dovranno essere inseriti nel Catasto Fabbricati come Ente Urbano in quanto strumentali all'attività sportiva.

Si segnala altresì che la realizzazione del campo da golf è stata autorizzata solo per n.3 buche a fronte delle nove esistenti.

#### Quanto alla Club House:

La particella 126 (già 36) del foglio 92, Ente Urbano di mq 1890, rappresenta l'ingresso turistico-ricettivo per l'attività agonistica, individuato dal P.R.G. vigente nel comparto K23 in zona F2 e rappresentato in dettaglio dallo strumento attuativo approvato con delibera n.145 del 14.09.2011 (allegato).

Sulla detta area insiste un fabbricato di servizio all'attività ricettiva del complesso sportivo e un fabbricato secondario che verte in una condizione di avanzato stato di degrado, entrambi gli immobili non risultano accatastati, la sagoma rappresentata nell'estratto di mappa allegato è l'unico elaborato grafico esistente. Nelle previsioni di piano il fabbricato della particella in esame veniva utilizzato come Club House a corredo dell'impianto sportivo con relativi servizi ed area di pertinenza attrezzata.

Trattasi di un fabbricato ante '67 edificato sul terreno distinto al foglio 92 particella 126 (già 36). L'edificio ricade in un'area individuata del PRG come comprensorio K23, destinata ad attrezzature pubbliche e private di livello urbano, aree per attrezzature sportive, per la creazione di spazi ed impianti per lo sport e il tempo libero. L'area è situata su quote topografiche di 590 m. s.l.m., in adiacenza alla viabilità che collega il territorio comunale di Acquapendente (VT) con quello di Castel Giorgio (TR), ossia via Del Poderetto.

Nel 2011 la società \*\*\*\*\* presentava una S.C.I.A. con progetto di restauro e risanamento conservativo al fine di rendere attiva la struttura esistente ed utilizzarla come club house di pertinenza alle funzioni specifiche del complesso sportivo e ricettivo previsto dal PRG vigente. Le modifiche di progetto riguardavano la ristrutturazione interna senza alterazioni dell'aspetto esteriore;





**Nel 2013** la stessa società \*\*\*\*\* presentava una D.I.A. per l'ampliamento della *club house* come previsto dal Piano Casa – L.R. 10 del 13.08.2011.

**Descrizione della Club House:**

Si accede al piano terra dell'immobile tramite una scala che conduce all'ingresso principale ed immette nella reception, un ampio locale di mq. 69,96 calpestabili; questo locale originariamente era un portico che nel 2013 è stato chiuso con delle grandi vetrate in virtù della D.I.A. n.24/13 del 31.05.2013 e dell'autorizzazione n.22 rilasciata il 21.12.2013, ai sensi della L.R. n°10 del 13 agosto 2011 art. 3 comma 1 lettera b (Piano Casa). Dal lato destro della reception si accede al locale spogliatoi per disabili con i relativi servizi di mq. 20,70, mentre dal lato sinistro si accede alla sala bar/ristorante di mq. 55,17, a sua volta collegata con il locale servizi di mq. 21,30 e con la cucina di mq. 21,30. E' presente anche un locale tecnico di mq.2,50 al quale si accede dal prospetto retrostante. Dal piano terra si raggiunge il piano primo tramite una scala interna posizionata al centro della parete di fondo della reception; salendo la scala, a sinistra si trova la sala soci di mq. 55,17, mentre a destra ci sono gli spogliatoi donne di mq. 22,86, i servizi di mq. 20,03 e gli spogliatoi uomini di mq. 20,60, oltre ad un grande terrazzo di mq. 69,96.

I materiali utilizzati per il restauro e risanamento dell'edificio sono di ottima fattura: alcune finiture sono in legno così come il solaio della reception, costituito appunto da orditura principale e secondaria in legno; anche la pavimentazione esterna è in legno, mentre quella interna in gres porcellanato tranne che per le scale e il terrazzo del primo piano dove è stata utilizzata la pietra lavica; gli infissi sono in alluminio a taglio termico e il riscaldamento a pompa di calore senza raffrescamento.

**Allo stato attuale l'immobile è in discrete condizioni e necessita di interventi di manutenzione ordinaria.**

**Quanto al fabbricato di pertinenza fatiscente:**

Trattasi di un fabbricato secondario che originariamente aveva funzioni di rimessa e magazzino agricolo, destinazione poi mutata con l'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici che hanno previsto un uso differente dell'area.

**Nel 2013** la società \*\*\*\*\* presentava un D.I.A. per la manutenzione straordinaria della pertinenza che verteva in condizioni di avanzato stato di degrado. Il progetto prevedeva la ricostruzione *ex novo* del fabbricato in quanto la muratura esistente era parzialmente crollata ed un recupero della stessa non risultava conveniente né per motivi di stabilità, né per motivi economici.

**Descrizione della pertinenza:**

La ristrutturazione assentita per questo edificio con la D.I.A. n.24/13 del 31.05.2013 non è stata mai realizzata, pertanto il fabbricato è ancora in condizioni di avanzato stato di degrado; il potenziale acquirente ad oggi può ristrutturare detto fabbricato applicando la L.R. n. 10/2011 e/o utilizzando i vigenti ed adottati strumenti urbanistici, come indicato dal responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Acquapendente (allegato).

Non essendo stato possibile effettuare il rilievo per motivi di sicurezza, si riportano i dati desunti dal progetto di ristrutturazione presentato con la D.I.A. del 2013: l'edificio sviluppa una superficie di circa 90 mq. ed un volume di circa 270 mc.

**Allo stato attuale l'immobile risulta fatiscente, quasi interamente crollato e invaso dalla vegetazione circostante pertanto necessita di ristrutturazione totale.**



### Quanto ai terreni destinati alla realizzazione di ulteriori 9 buche:

Il progetto generale dell'area, assentito con Piano Attuativo approvato con delibera Comunale n.145 del 14.09.2011, prevedeva la realizzazione di un campo da golf a 18 buche (planimetria impianto allegato), delle quali sono state costruite solo 9. I terreni sui quali era previsto l'ampliamento del campo da golf attualmente sono oggetto di contratto d'affitto di fondo rustico, come meglio evidenziato in risposta ai quesiti n. 20 e n. 21; di seguito si riporta la tabella delle particelle dei terreni destinati alla realizzazione dell'ampliamento del campo da golf:

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	HA	ARE	CA
93	202gp	Seminativo 3	9	05	15
104	34	Bosco Misto	0	76	50
	94	Bosco Ceduo	0	12	40
	113	Pascolo Cespugliato 2	0	00	50
	114p	Seminativo 3	4	52	90
Totale terreni destinati a campo golf			14	47	45

**Allo stato attuale i terreni sopra elencati sono oggetto di contratto d'affitto di fondo rustico e pertanto in gran parte coltivati da terzi.**

### Quanto ai terreni edificabili:

In base alla delibera di Piano Attuativo approvata, su alcune particelle sono ammessi interventi edilizi, esclusivamente nelle zone non boscate e con i seguenti limiti:

- indice di edificazione = 0,015 mc/mq
- lotto minimo = 30.000 mq
- altezza massima = ml.7.00

come riportato sul C.D.U. allegato.

L'area edificabile è localizzata nei pressi della *club house* e rappresentata in viola nella planimetria di Piano, allegata alla presente relazione.

La tabella seguente riporta le particelle sulle quali sono ammessi gli interventi edilizi

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	HA
93	202 parte Circa 1/5 della superficie totale	Seminativo 3	1.80.00 ~
104	34 parte Circa 1/2 della superficie totale	Bosco Misto	0.38.00 ~
	94	Bosco Ceduo	0.12.40
	114 parte Circa 1/2 della superficie totale	Seminativo 3	3.26.00 ~
Totale area terreni edificabili			5.56.40

Il totale dell'area edificabile risulta essere ha. 5.56.40 che si arrotonda a ha 5.55.00, pertanto la cubatura disponibile risulta di circa 830 mc corrispondenti a circa 277 mq di superficie Utile Lorda edificabile.



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

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dei beni, pertanto si riscontra e si attesta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

**QUESITO N°9** – verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

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

I beni, precedentemente descritti, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

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

L'attuale identificazione dei terreni deriva da frazionamenti descritti in risposta al quesito n°3.

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

La *club house* e la pertinenza fatiscente, descritti in risposta al n° 7, non risultano accatastati, la sagoma rappresentata nell'estratto di mappa (All.) è l'unico elaborato grafico esistente. Pertanto è necessario presentare all'ufficio competente del Catasto una pratica DOCCA per l'inserimento della planimetria a cura di un tecnico abilitato.

Si stima che il **costo di tale pratica ammonti a € 1.500,00** che saranno scomutate dal prezzo di vendita.



**Si segnala che i fabbricati sopra citati dovranno essere accatastati in categoria D/6 in quanto strumentali all'attività sportiva.**

In seguito al confronto con un tecnico dell'ufficio del Catasto di Viterbo e con un professionista, segnalato dallo stesso tecnico che in passato si era occupato di una procedura simile, è stato possibile stimare in **Euro 10.000,00 il costo del corretto accatastamento dei terreni**, comprensivo della parcella di un tecnico abilitato; tale costo sarà decurtato dal valore di stima.

**QUESITO N°13** – indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli immobili ricadono nella zona F-sottozona F2 del P.R.G. del Comune di Acquapendente, all'interno delle aree destinate ad "attrezzature pubbliche o private di livello urbano", quali aree per attrezzature sportive, come da C.D.U allegato alla presente perizia.

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

In merito alla situazione urbanistica dei beni, si fa presente che:

**la club house**, che insiste sul terreno censito al foglio 92, particella 126 (già 36) di mq 1890 comprensivi del sedime del fabbricato, è stata oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- S.C.I.A. n° 17/11 del 16 giugno 2011 prot. n. 6659 per manutenzione straordinaria degli interni senza modifica dell'aspetto esteriore;
- D.I.A. n° 11/12 del 22 febbraio 2012 prot. n. 2106 per opere di restauro e risanamento conservativo;
- D.I.A. n° 24/13 del 31 maggio 2013 prot. n. 5673 per ampliamento *club house* in base al piano casa e manutenzione straordinaria pertinenza.

Successivamente non sono state presentate richieste o rilasciati titoli autorizzativi.

Gli immobili risultano privi del certificato di agibilità in quanto l'intervento realizzato non comportava l'obbligo di richiedere il Certificato di Agibilità, così come previsto dall'art. 24 del D.P.R. n.380/2001.

**Dal confronto tra il rilievo eseguito durante il sopralluogo e la planimetria catastale non si riscontrano differenze.**

**Si segnala altresì che:**

- 1- **il progetto di ampliamento delle ulteriori 9 buche è scaduto**, pertanto l'eventuale aggiudicatario del cespite dovrà eventualmente ripresentare il progetto, allegando la relativa domanda di permesso per la realizzazione dell'ampliamento, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Acquapendente;
- 2- **il permesso rilasciato per la realizzazione delle buche riguarda soltanto 3 buche rispetto alle 9 esistenti**, pertanto occorre sanare l'esecuzione delle 6 buche non autorizzate.

Alla luce di quanto sopra, gli oneri per la sanatoria calcolati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Acquapendente risultano essere i seguenti:



- euro 1.000,00 per la sanatoria;
- da euro 2.000,00 a euro 20.000,00 per la compatibilità paesaggistica;
- euro 110,00 oneri di segreteria per la presentazione del nuovo progetto;

**pertanto si ritiene congruo considerare un importo totale di euro 21.000,00 (ventunomila euro) da scorporare dal prezzo di stima.**

**In merito alla realizzabilità delle ulteriori 9 buche, per la presentazione del progetto e della nuova richiesta di autorizzazione si stimano euro 7.500,00 (settemilacinquecento).**

Pertanto

**euro 7.500,00+ euro 21.000,00 = euro 28.500,00 che saranno scomputati dal prezzo di stima.**

**Quanto alla pertinenza fatiscente, che insiste sul medesimo terreno della *club house*, distinto al foglio 92, particella 126 (già 36) di mq 1890 comprensivi del sedime del fabbricato, è stata oggetto della seguente autorizzazione edilizie:**

- D.l.A. n° 24/13 del 31 maggio 2013 prot. n. 5673 per manutenzione straordinaria della pertinenza.

**Si segnala che non è stato possibile eseguire il rilievo di questo immobile in quanto quasi interamente crollato e invaso dalla vegetazione spontanea, pertanto, la sottoscritta ritiene di attenersi alle misure del progetto riportato nella D.I.A. assentita allegato alla presente relazione**

**QUESITO N°15 – verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi –ai fini 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 dall'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;**

Non sono state rilevate istanze di condono né autorizzazioni edilizie postume all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato del 31.05.2013.

**QUESITO N°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;**

I beni in stima risultano liberi da censo, livello o uso civico, come specificato nel C.D.U. allegato alla presente.

**Si segnala la trascrizione di una servitù di elettrodotto e, in seguito alla presa visione presso la Conservatoria di Viterbo e alla lettura e trascrizione dell'Atto di Costituzione Inamovibile di Elettrodotto, sottoscritto in data 14 dicembre 1990 tra la Società [REDACTED] e la Società \*\*\*\*\* con sede in Acquapendente, Via\*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , rogato dal notaio Tertulliano Magnanini con sede in Acquapendente, si rileva che, la servitù di elettrodotto investe i seguenti terreni in pignoramento:**



FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	HA	ARE	CA	Area soggetta a servitù
92	126 (ex 36)	Ente Urbano	0	18	90	Mq. 14
	87 (ex 34)	Seminativo 3	4	80	78	Mq. 4.698
104	34	Bosco Misto	0	76	50	Mq. 160
	114 (ex 35)	Seminativo	6	52	90	Mq. 8.555
Totale superficie soggetta a servitù di elettrodotto						Mq. 13.427

Trattasi di una servitù inamovibile di elettrodotto a norma dell'art. 13 della L.R. del 11 agosto 1983 n.31. La servitù costituita con l'atto sopra citato, sottoscritto dalle parti il 14 dicembre 1990, è di natura coattiva e pertanto al proprietario del fondo servente è *dovuta un'indennità determinata tenendo conto della diminuzione di valore che per la servitù subiscono il suolo e/o il fabbricato in tutto od in parte*. L'area asservita, nella fattispecie, comprende una striscia di terreno di mq. 13.427 sulla quale insistono 2 conduttori con fune di guardia a sostegno di un traliccio. I terreni coinvolti, per la porzione di superficie sopra indicata, sono rispettivamente adibiti a campo da golf, campo pratica e destinati a campo da golf, come da seguente schema:

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	HA	ARE	CA	Area soggetta a servitù
92	126 (ex 36)	Ente Urbano	0	18	90	Mq. 14
	87 (ex 34)	Seminativo 3	4	80	78	Mq. 4698
104	114p (ex 35)	Seminativo 3 -campo pratica-	2	00	00	Mq. 8.555
Terreni adibiti a campo golf e campo pratica						

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	HA	ARE	CA	Area soggetta a servitù
104	34	Bosco Misto	0	76	50	Mq. 160
	114p (ex 35)	Seminativo 3	4	52	90	Mq. 8.555
Terreni destinati a campo golf						

Si allega alla presente la planimetria con l'indicazione della porzione di area che investe le particelle sopra elencate.

Pertanto, vista la destinazione dei terreni e l'entità della superficie soggetta a servitù di elettrodotto, si ritiene che il valore, relativamente alla porzione di mq. 13.427, debba essere ridotto di una percentuale pari al 50% rispetto al valore stimato.

Alla luce di quanto sopra, considerato che il valore di mercato assunto per i terreni è equivalente a € 20.000,00/ettaro, il valore stimato per la servitù di elettrodotto sarà equivalente a:

$$\begin{aligned} \text{ha. } 1,3427. \times \text{€ } 20.000,00 &= \text{€ } 26.854,00 \\ \text{€ } 26.854,00 - 50\% &= \text{€ } 13.427,00 \\ \text{che si arrotonda a} &\text{€ } 10.000,00 \end{aligned}$$

**L'importo stimato per i terreni soggetti a servitù di elettrodotto è pari a**



**Euro 10.000,00**  
**Che sarà decurtato dal valore di stima**

**QUESITO N°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;**

Per le caratteristiche dei beni in oggetto non risultano spese fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale gravanti sugli immobili.

**QUESITO N°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;**

La sottoscritta ritiene necessario vendere i beni in **UNICO LOTTO** in previsione di un rilancio della struttura golfistica, sfruttando l'avviamento acquisito nel periodo di attività d'esercizio, le potenzialità dell'impianto esistente ed eventualmente anche la potenzialità edificatoria.

- **LOTTO UNICO** costituito da:

- o Ente urbano del foglio 92, part.IIa 126 con club house e pertinenza sopra descritti;
- o terreni del foglio 92, part.IIe 126 -35 87- 75,
- o terreno foglio 93 particella 202;
- o terreni del foglio 104, part.IIe 34-94-109-110-113-114.

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

I beni in oggetto appartengono alla società eseguita per la piena proprietà, pertanto si procede alla stima dell'intero, considerato lotto unico, come meglio specificato in risposta al quesito n°18.

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

In seguito alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo è stata rilevata:

- **Denuncia cumulativa di affitto di fondi rustici n. 9946/3T, contratto n.3 tra la Società \*\*\*\*\* del 02 novembre 2017 e la Società \*\*\*\*\* del 02.11.2017 con scadenza 1 novembre**



**2024** relativo, fra le altre, alle particelle 202 del foglio 93 e 114 del foglio 104, per un totale di ha 15.52.55, della **durata di anni 7 (sette)**. Il canone di affitto, che investe complessivamente un'area totale di ha. 23.09.68 appartenenti a più soggetti, veniva stabilito in euro **400,00 annui**.

Di seguito di riporta lo schema sintetico dei terreni soggetti al detto contratto d'affitto:

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	HA	ARE	CA
93	202p	Seminativo 3	9	05	15
104	114gp	Seminativo 3	6	47	40
<b>Totale terreni soggetti a contratto d'affitto</b>			<b>15</b>	<b>52</b>	<b>55</b>

-“p” sta per “parte e “gp” sta per “gran parte”-

**Si segnala che la particella 114 del foglio 104 corrisponde per circa 20.000 mq al campo pratica e che, nel suindicato contratto d'affitto, la particella 202p è stata erroneamente identificata al foglio 92 anziché al foglio 93.**

Si fa presente altresì che, i contratti stipulati dopo la notifica del pignoramento, trascritto in data 13.04.2016, sono da considerarsi **non opponibili alla procedura**.

**QUESITO N°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;

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento a indagini di mercato svolte presso gli operatori del mercato fondiario, liberi professionisti, mediatori, tecnici delle organizzazioni professionali e di enti che operano nel mercato. Secondo le risultanze, per il canone di locazione agrario in regime di libero mercato non risultano dati certi comparabili e il canone è influenzato da: superficie affittata, dimensione media delle particelle, durata del contratto, presenza di edifici; affitto di titoli e/o quote latte insieme alla terra, pressione zootecnica e grado di ruralità del territorio, uso colturale del suolo, presenza di colture in secondo raccolto e disponibilità di accessi senza attraversamento di fondi altrui.

In considerazione:

- della tipologia del contratto in oggetto;
- dell'estensione dei terreni coltivabili concessi in locazione pari a ha. 15.52.52;
- della giacitura pianeggiante dei terreni;
- dell'omogeneità colturale delle particelle (Seminativo cl.3);
- della facilità di accesso;

**il canone di locazione di euro 400,00 annui**, stabilito nel contratto di affitto di fondi rustici n. 9946/3T del 02.11.2017, ripartito su complessivi ha. 23.09.68 corrisponde a euro 17,32 per ettaro e pertanto il canone annuo relativo alle particelle in pignoramento di superficie pari a ha. 15.52.52 **risulta essere di euro 269,00 annui**.

#### **VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE:**

In seguito alle indagini eseguite, il canone di mercato annuo di terreni agricoli con parametri di valutazione standard risulta pari a 150,00 Euro/ha. quindi:

- per i terreni locati di complessivi ha. 15.50 (arrotondati) il canone annuale risulta pari a





ha. 15.50 x 150,00 Euro = Euro 2.325,00 annui  
che si arrotondano a **Euro 2.300,00**  
corrispondono a più di 1/3 del canone fissato nel contratto di affitto

**Alla luce di quanto sopra, il canone di euro 269,00 annui per ha. 15.52.52 risulta non essere congruo.**

**QUESITO N°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; 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);

Nulla da segnalare.

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

I beni oggetto della presente stima risultano non gravati da vincoli di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici, come si evince dal CDU allegato alla presente relazione. Si rileva **la trascrizione di una servitù di elettrodotto** che investe alcuni terreni per complessivi **mq. 13.427**, come meglio specificato in risposta al quesito n.16.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Delibera Giunta Regionale 25 luglio 2007 n° 556, nella tavola B02 – Foglio 333, **la particella n° 75 del foglio 92 risulta:**

- per una piccola parte vincolata dall'Art. 10 L.R. 24/98 G) – Aree Boscate;
- per una piccola parte classificata a Sistema del Paesaggio Naturale ed a proposte Comunali di Modifica dei P.T.P. Vigenti.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico, nella Tavola E/1.1 Rilievo dei Vincoli Paesaggistici **la particella n° 202 del foglio 93 risulta:**

- parte vincolata dal D. Leg.vo 22/01/2004 n° 42 e dalla Legge 431/85 Art. 1 Punto C
- parte classificata in zona E – Aree di tutela del sistema di bosco, pascolo, vegetazione mista – sottozona Eo a tutela orientata;
- parte vincolata dai Corsi delle Acque Pubbliche;
- parte vincolata da Aree Boscate
- parte classificata a Sistema del Paesaggio Naturale;
- parte a Sistema del Paesaggio Agrario – Paesaggio agrario di Valore;
- vincolata a Fascia di Rispetto delle Coste Marine, Lacuali e dei Corsi d'Acqua;
- vincolata a Proposte Comunali di Modifica dei P.T.P. Vigenti
- compresa all'interno del Vincolo Idrogeologico.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico, nella Tavola E/1.1 Rilievo dei Vincoli Paesaggistici **le particelle n° 94, 114/parte, 34/parte del foglio 104 risultano:**

- vincolate dal D. Leg.vo 22/01/2004 n° 42 e dalla Legge 431/85 Art. 1 Punto C.
- classificate in zona E – Aree di tutela del sistema di bosco, pascolo, vegetazione mista – sottozona Eo a tutela orientata;
- vincolate dai Corsi delle Acque Pubbliche;
- vincolata da Aree Boscate



- parte classificata a Sistema del Paesaggio Naturale;
- parte a Sistema del Paesaggio Agrario – Paesaggio agrario di Valore;
- vincolata a Fascia di Rispetto delle Coste Marine, Lacuali e dei Corsi d’Acqua;
- vincolata a Proposte Comunali di Modifica dei P.T.P. Vigenti
- compresa all’interno del Vincolo Idrogeologico.

**QUESITO N°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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

**CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO:**

LA presente stima riguarda un complesso sportivo golfistico dedicato a campo da gioco a 9 buche e terreni circostanti, compresi fabbricati per l’esercizio dell’attività sportiva, sito nel Comune di Acquapendente (VT), loc. Troscetto snc composto da:

- Campo da golf 9 buche;
- Terreni con progetto approvato per ulteriori 9 buche;
- Campo pratica;
- Terreni edificabili;
- Club house;
- Fabbricato di pertinenza fatiscente da ristrutturare.

**CAMPO DA GOLF 9 BUCHE:**

Composto da terreni di varie categorie per un’estensione di circa ha. 8.66.52

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	HA	ARE	CA
92	87	Seminativo 3	4	80	78
	75	Seminativo Arborato 3	1	38	72
	35	Pascolo Cespugliato 2	0	06	30
93	202p	Seminativo 3	0	07	57
104	109	Seminativo 3	0	01	70
	110	Seminativo3	0	31	45
	114	Seminativo 3	2	00	00
Totale terreni adibiti a campo golf			8	66	52

**TERRENI CON PROGETTO APPROVATO PER ULTERIORI 9 BUCHE:**

Composto da terreni di varie categorie per un’estensione di circa ha. 14.47.45

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	HA	ARE	CA
93	202gp	Seminativo 3	9	05	15
104	34	Bosco Misto	0	76	50
	94	Bosco Ceduo	0	12	40
	113	Pascolo Cespugliato 2	0	00	50
	114p	Seminativo 3	4	52	90
Totale terreni destinati a campo golf			14	47	45



Allo stato attuale i terreni sopra elencati sono oggetto di contratto d'affitto di fondo rustico e pertanto in gran parte coltivati da terzi.

**CAMPO PRATICA:**

Costituito da un *driving range* con dieci postazioni su pedana e tre da terra per allenarsi sul gioco lungo; un *putting* e *pitching green* per il gioco corto, si estende su un'area di circa 20.000 mq.

**TERRENI EDIFICABILI:**

L'area edificabile corrisponde a circa ha 5.55.00, pertanto la **cubatura disponibile risulta di circa 277 mq di superficie Utile Lorda edificabile.**

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	HA
93	202 parte Circa 1/5 della superficie totale	Seminativo 3	1.80.00 ~
104	34 parte Circa 1/2 della superficie totale	Bosco Misto	0. 38.00 ~
	94	Bosco Ceduo	0.12.40
	114 parte Circa 1/2 della superficie totale	Seminativo 3	3. 26.00 ~
<b>Totale area terreni edificabili</b>			<b>5.56.40</b>

**CLUB HOUSE con terreno di pertinenza di mq. 1.890:**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

**Superficie netta piano terra**

Sala accoglienza/reception	mq. 69,96
Spogliatoi per disabili	mq. 20,70
Bar/Ristorante	mq 55,17
Locale servizi	mq. 21,30
Cucina	mq. <u>21,30</u>

**Superficie netta piano primo**

Sala soci	mq. 55,17
Spogliatoi donne	mq. 22,86
Servizi	mq. 20,03
Spogliatoi uomini	mq. <u>20,60</u>
<b>Sommano</b>	<b>mq. 307,09</b>

**Superficie Lorda Accessori**

Locale tecnico al piano terra	mq. 2,50
Terrazza al piano primo	<u>mq 69,96</u>
<b>Sommano</b>	<b>Mq 72,46</b>

**Superficie lorda club house:** mq. 353,15

**Superficie lorda accessori:** mq. 72,83

**Sommano** mq. 425,98



Detta superficie deve essere opportunamente raggugliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente ragguglio %	di	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Club house	0,90		307,09	353,15	317,83
Locale tecnico	0,30		2,50	2,87	2,00
Terrazza	0,30		69,96	69,96	48,97
TOTALE			379,55	425,98	368,80

Pertanto la superficie lorda raggugliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 368,80 che si arrotonda a mq. 370,00.

#### FABBRICATO DI PERTINENZA DA RISTRUTTURARE:

Fabbricato da demolire e ristrutturare che sviluppa una superficie di circa mq. 90 ed un volume di circa 270 mc.

La stima di questo bene si ritiene sia compresa nella valutazione del terreno di pertinenza.

**QUESITO N°25-** indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;

#### LOTTO UNICO:

La determinazione del criterio di stima nel caso del campo da golf risulta di difficile applicazione, mancando la comparazione con beni assimilabili, sia per l'opacità delle transazioni sia per il numero ridotto delle stesse; inoltre la difficoltà di applicazione del criterio nasce anche dal fatto che il valore di immobili simili varia sensibilmente in base alla diversità di organizzazione, di localizzazione, di servizi, di età, ecc. Per il **campo da golf** è necessario effettuare alcune considerazioni di approfondimento: in particolare lo scenario che viene valutato è quello di un rilancio della struttura golfistica in chiave turistico – ricettiva. Allo stesso tempo si prevede una ristrutturazione del campo da golf, eventualmente con la realizzazione di 9 buche aggiuntive con caratteristiche e percorsi adeguati ad una maggiore platea di possibili fruitori e l'ampliamento di servizi ed attività sportive collaterali (come ad esempio quelle escursionistiche a piedi, mountain bike ed equestre, ecc.). La stima, pur in quest'ottica di sviluppo, deve concentrarsi sul valore di quanto già presente e quindi valorizzabile.

#### STIMA DEL CAMPO DA GOLF:

Se per realizzare ex novo il campo da golf, si procederebbe all'acquisto di:

- 1) Aree normalmente agricole e coltivate;
- 2) Aree naturalistiche e comunque non coltivabili;
- 3) Edifici esistenti;
- 4) Aree edificabili per eventuali ampliamenti nuove costruzioni.

Successivamente si procederebbe alle seguenti attività:

- a) Realizzazione delle buche e opere collaterali su parte delle aree di cui ai sovrastanti punti 1 e 2;
- b) Ristrutturazione dei fabbricati esistenti per adattarli alle necessità dell'attività golfistica e realizzazione di eventuali nuove costruzioni. Acquisire il presente lotto, significa quindi procedere con i punti da 1 a 4, ma anche avere in parte assolto ai successivi "a" e "b". Avendo già considerato



che le strutture esistenti in termini di immobili sono tutto sommato adeguate al campo da golf nella sua estensione attuale, gli immobili verranno stimati nello stato in cui sono, ovvero partendo dal valore in uno stato di inutilizzo e manutenzione assente.

Per quanto riguarda le buche e le opere collaterali, a seguito di un'indagine di mercato è stato possibile identificare un costo di realizzazione per 9 buche comprensivo di campo pratica, che a seconda della tipologia e la sua estensione rientra in una forchetta variabile da un minimo di 60.000 Euro ad un massimo di 90.000 Euro ognuna, pertanto si adotterà come valore medio prudenziale il valore di Euro 75.000 per ogni buca ottenendo:

$$\text{€/buca } 75.000,00 \times n.9 \text{ buche} = \text{€ } 675.000,00$$

Si fa presente che il valore sopra individuato si riferisce ad un campo "nuovo" ed in ottime condizioni conservative, pertanto, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione attuale si ritiene congruo ridurre tale valore del 30%, ottenendo così il valore deprezzato in relazione allo stato di vetustà ed obsolescenza strutturale:

$$\text{€ } 675.000 \times 0,7 = \text{€ } 472.000,00$$

Che si arrotonda a € 470.000,00

Alla luce di quanto sopra determinato si evince che:

**L'importo stimato per il campo da golf a 9 buche e del campo pratica è pari a  
euro 470.000,00  
(diconsi euro quattrocentosettantamila/00)**

#### STIMA DEI TERRENI:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in stima si ritiene opportuno determinare un valore di riproduzione, che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi e del più probabile valore di mercato di beni considerando la destinazione prevista dallo strumento urbanistico e l'incidenza dell'indice di edificabilità su una porzione di alcune particelle. Di seguito si riporta lo schema sintetico dei terreni in stima:

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	HA	ARE	CA	DESTINAZIONE
92	87	Seminativo 3	4	80	78	Adibita a c. golf
	75	Seminativo Arborato 3	1	38	72	Adibita a c. golf
	35	Pascolo Cesugliato 2	0	06	30	Adibita a c. golf
93	202	Seminativo 3	9	12	72	-Minima parte attuale c. golf; -gran parte destinata a c. golf -edificabile per circa 1/5 della superficie tot.
104	34	Bosco Misto	0	76	50	-destinata a c. golf -edificabile per circa 1/2 della super. tot.
	94	Bosco Ceduo	0	12	40	-destinata a campo da golf



						- edificabile per l'intera superficie
	109	Seminativo 3	0	01	70	Adibita a c. golf
	110	Seminativo3	0	31	45	Adibita a c. golf
	113	Pascolo Cespugliato 2	0	00	50	Destinata a c. golf
	114	Seminativo 3	6	52	90	-parte adibita a campo pratica -parte destinata a campo golf -edificabile per circa ½ della superficie
<b>Totale terreni</b>			<b>23</b>	<b>13</b>	<b>97</b>	

**Il totale dei terreni in stima risulta essere ha. 23.13.97 che si arrotonda ad ha. 23.**

In virtù del fatto che tutti i terreni hanno destinazione e indice di fabbricabilità approvati con il Progetto assentito con delibera Comunale n.145 del 14.09.2011 (all.) si ritiene congruo attribuire a tutti i terreni sopra elencati il medesimo valore unitario scaturito dall'indagine eseguita sul posto e dai dati rilevati attraverso l'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo, dai valori agricoli medi (VAM) e dagli operatori del settore, scaturisce quanto segue:

il valore di mercato assunto per i terreni è equivalente a:

$$\text{ha. 23.} \times \text{€ 20.000,00} = \text{€ 460.000,00}$$

**L'importo stimato per i terreni è pari a  
Euro 460.000,00  
(dicansi euro quattrocentosessantamila/00)**

#### **STIMA DELLA CLUB HOUSE:**

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Si fa riferimento a varie banche dati comprese le quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2020 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Acquapendente nella Fascia/zona Extraurbana/Zona Rurale.

Si adotta un valore unitario di **900,00 Euro/mq** al quale applicare una riduzione ed un ragguglio sia per lo stato conservativo che per la specifica destinazione.

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

**Detto valore medio unitario risulta essere di euro 900,00/mq**

$$\text{Pertanto euro 900,00} \times \text{mq. 370,00} = \text{euro 333.000,00}$$

**Che si arrotonda a euro 330.000,00**

**L'importo stimato per la club house è pari a  
Euro 330.000,00  
(dicansi trecentotrentamila/00)**



## CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, il valore di mercato degli immobili di proprietà della [REDACTED] intera quota (1/1), siti nel comune di Acquapendente (VT) in Località Troscione snc, è pari alla somma di:

€ 470.000,00 (valore del campo da golf)

€ 460.000,00 (valore dei terreni)

330.000,00 (valore club house) +

**pertanto il valore complessivo del LOTTO unico da porre in vendita è di**

**€ 1.260.000,00**

### N.B.: A DETRARRE ONERI E COSTI:

Oneri calcolati per l'accatastamento della Club House € 1.500,00 (millecinquecento)

Oneri calcolati per la regolarizzazione catastale dei terreni: € 10.000,00

Decurtazione del valore dei terreni soggetti a servitù di elettrodotto pari a € 10.000,00

Oneri per la sanatoria delle 6 buche non approvate pari a € 21.000,00

Stima del costo del nuovo progetto per la realizzazione di ulteriori nove buche pari a € 7.500,00

**TOTALE ONERI E COSTI € 50.000,00 (euro cinquantamila)**

### IL VALORE DEL LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE

**€ 1.260.000,00 - € 50.000,00 = € 1.210.000,00**

**(diconsì unmilione duecentodiecimila/00)**

**QUESITO N° 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;

Si ipotizza un utile collocamento della struttura golfistica in chiave turistico – ricettiva, prevedendo anche l'eventuale realizzazione di 9 buche aggiuntive con caratteristiche e percorsi adeguati ad una maggiore platea di possibili fruitori e l'ampliamento di servizi ed attività sportive collaterali (come ad esempio quelle escursionistiche a piedi, mountain bike ed equestre, ecc.).

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

Come anticipato in risposta al quesito n°21, il canone di locazione risulta non essere congruo.

**QUESITO 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 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);

Il CTU ottempera.



**QUESITO 29-** invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione 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'art.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**;

Il CTU ottempera

**QUESITO 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, (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 del cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Il CTU ottempera

**QUESITO 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;

Il CTU ottempera

**QUESITO 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;

Il CTU ottempera.

**QUESITO 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);

Il CTU ottempera.

**QUESITO 34** - **provvedere e redigere**, su apposito foglio a parte e 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;

Il CTU ottempera.





**QUESITO 35** - allegli alla relazione

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

Il CTU ottempera.

Viterbo, 15 dicembre 2022

Il C.T.U.  
Arch. Patrizia Loiali

