

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare Ruolo num. 143/2023
ad istanza**

BCC DI ROMA

contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

il CTU
Pier Luigi D'Orazio

Viterbo, _____

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, il procedimento immobiliare n. 143/2023, contro [REDACTED]
- che il Giudice dell'Esecuzione Dott. BONATO, ha nominato il sottoscritto Pier Luigi D'Orazio, dottore Forestale, con studio in Capranica, Loc. Monti della Caduta 2, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidandogli lo svolgimento dei seguenti quesiti, per i quali si riportano di seguito le rispettive risposte:

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.

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.

Risposta quesiti 1 e 2:

Nel fascicolo depositato non è presente alcuna certificazione notarile attestante i dati catastali e le trascrizioni, inclusa quella del Pignoramento. E' stato comunque depositata la Nota di Iscrizione a Ruolo, contenente l'elenco delle particelle pignorate. Il sottoscritto ha provveduto a reperire presso il Catasto di Viterbo e l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare, rispettivamente, le visure storiche e il Certificato ipotecario relativo al periodo dal 25 marzo 2024 e il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.

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

Risposta quesito 3:

Il bene è stato acquisito dagli attuali proprietari nel 2013, con atto di vendita, a favore, trascritto il 18 ottobre 2013. La vendita avveniva tra [REDACTED] (venditore) e [REDACTED] (acquirente).

Di seguito, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni:

| Nota | Favore/ Contro | Data presentazi one | Reg. Gene rale | Reg. Partic olare | descrizione atto | Soggetto a favore | Soggetto contro |
|-----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| TRASCRIZ. | FAVORE | 18/10/2013 | 12900 | 9768 | ATTO DI VENDITA | [REDACTED] | [REDACTED] |

| Nota | Favore/ Contro | Data presentazi one | Reg. Gene rale | Reg. Partic olare | descrizione atto | Soggetto a favore | Soggetto contro |
|-----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|---|---|--|
| ISCRIZ. | CONTRO | 21/10/2013 | 12967 | 1309 | CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO | BCC CAPRANICA | SOC. AGRICOLA PALOMBINI FILIPPO E ANDREA SAS |
| ISCRIZ. | CONTRO | 30/6/2016 | 9357 | 1284 | CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO | BCC CAPRANICA | SOC. AGRICOLA PALOMBINI FILIPPO E ANDREA SAS |
| ISCRIZ. | CONTRO | 30/6/2016 | 9358 | 1285 | CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO | BCC CAPRANICA | SOC. AGRICOLA PALOMBINI FILIPPO E ANDREA SAS |
| ISCRIZ. | CONTRO | 11/1/2018 | 347 | 24 | DECRETO INGIUNTIVO | ZORUTTI PAOLO | SOC. AGRICOLA PALOMBINI FILIPPO E ANDREA SAS |
| ISCRIZ. | CONTRO | 15/1/2018 | 509 | 37 | DECRETO INGIUNTIVO | DP LUBRIFICANTI SPA | SOC. AGRICOLA PALOMBINI FILIPPO E ANDREA SAS |
| ISCRIZ. | CONTRO | 23/5/2018 | 6769 | 994 | DECRETO INGIUNTIVO | NUOVO MOLINO DI ASSISI SRL | SOC. AGRICOLA PALOMBINI FILIPPO E ANDREA SAS |
| TRASCRIZ. | CONTRO | 27/3/2019 | 4196 | 3201 | REGISTRAZIONE CONTRATTO D'AFFITTO | SOC. AGRICOLA LE RUNE BLU | SOC. AGRICOLA PALOMBINI FILIPPO E ANDREA SAS |
| ISCRIZ. | CONTRO | 9/9/2019 | 12621 | 1642 | DECRETO INGIUNTIVO | COMPAGNIA ITALIANA LUBRIFICANTI SPA | SOC. AGRICOLA PALOMBINI FILIPPO E ANDREA SAS |
| ISCRIZ. | CONTRO | 9/9/2019 | 12622 | 1643 | DECRETO INGIUNTIVO | COMPAGNIA ITALIANA LUBRIFICANTI SPA | SOC. AGRICOLA PALOMBINI FILIPPO E ANDREA SAS |
| ISCRIZ. | CONTRO | 20/11/2020 | 15219 | 1693 | DECRETO INGIUNTIVO | ROCCHETTI PREFABBRICATI SRL | SOC. AGRICOLA PALOMBINI FILIPPO E ANDREA SAS |
| TRASCRIZ. | CONTRO | 21/11/2022 | 18954 | 15203 | ATTO CITAZIONE PER AZIONE REVOCATORIA | MUCCI DOMENICO | SOC. AGRICOLA PALOMBINI FILIPPO E ANDREA SAS |
| TRASCRIZ. | CONTRO | 27/7/2023 | 12254 | 9878 | VERBALE DI PIGNORAMENTO | BCC ROMA SOC. COOP. | SOC. AGRICOLA PALOMBINI FILIPPO E ANDREA SAS |

Di seguito, l'elenco dei passaggi di proprietà:

- voltura d'ufficio/successione **XXXXXXXXXX**, Atto del 22/3/2006, REG. VOL. 368 n. 548- n. 24, in atti dal 29/6/2006;
- compravendita, Atto del 11/10/2013 Sede ROMA (RM) REPERTORIO n. 548- n. 9768.1/2013 in atti dal 18/10/2013

Di seguito, l'elenco dei frazionamenti (dati identificativi):

PARTICELLA ATTUALE 254 F° 34

- particella 254 F° 34 dal 31 MARZO 2004 2007 ad oggi (immobile attuale);
FRAZIONAMENTO del 31/3/2004 Pratica n. VT0054320 in atti dal 31/3/2004 (n. 54320.1/2004)
- particella 137 F° 34 dal 15 ottobre 1993 al 31 MARZO 2003 (immobile predecessore);
FRAZIONAMENTO del 15/10/1993 Pratica n. 3104.1/1993 in atti dal 15/10/1993.

Di seguito, l'elenco delle variazioni catastali (dati di classamento):

PARTICELLA 93 F° 33

- **VARIAZIONE COLTURALE**, suddivisioni in due porzioni da seminativo a seminativo irriguo (AA) e bosco ceduo (AB), del 9/12/2010, Pratica N. VT0204473 in atti dal 9/12/2010;

PARTICELLA 96 F° 33

- **VARIAZIONE COLTURALE**, da bosco ceduo a pascolo arborato, del 9/12/2010, Pratica N. VT0204474 in atti dal 9/12/2010;

PARTICELLA 30 F° 34

- **VARIAZIONE COLTURALE**, suddivisioni in due porzioni da bosco ceduo a seminativo (AA) e pascolo arborato (AB), del 21/12/2009, Pratica N. VT0191930, in atti dal 21/12/2009;

PARTICELLA 197 F° 34

- **VARIAZIONE COLTURALE**, da seminativo a seminativo irriguo, del 21/12/2009, Pratica N. VT0191932, in atti dal 21/12/2009;

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).

Risposta quesito 4:

Si riportano di seguito gli eventi pregiudizievoli succeduti all'acquisizione del bene:

| NOTA | | DATA | R.G. | R. PART. | TIPOLOGIA ATTO | SOGGETTO CREDITORE |
|-----------|--------|------------|-------|----------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| ISCRIZ. | CONTRO | 11/1/2018 | 347 | 24 | DECRETO INGIUNTIVO | ZORUTTI PAOLO |
| ISCRIZ. | CONTRO | 15/1/2018 | 509 | 37 | DECRETO INGIUNTIVO | DP LUBRIFICANTI SPA |
| ISCRIZ. | CONTRO | 23/5/2018 | 6769 | 994 | DECRETO INGIUNTIVO | NUOVO MOLINO DI ASSISI SRL |
| ISCRIZ. | CONTRO | 9/9/2019 | 12621 | 1642 | DECRETO INGIUNTIVO | COMPAGNIA ITALIANA LUBRIFICANTI SPA |
| ISCRIZ. | CONTRO | 9/9/2019 | 12622 | 1643 | DECRETO INGIUNTIVO | COMPAGNIA ITALIANA LUBRIFICANTI SPA |
| ISCRIZ. | CONTRO | 20/11/2020 | 15219 | 1693 | DECRETO INGIUNTIVO | ROCCHETTI PREFABBRICATI SRL |
| TRASCRIZ. | CONTRO | 21/11/2022 | 18954 | 15203 | ATTO CITAZIONE PER AZIONE REVOCATORIA | MUCCI DOMENICO |
| TRASCRIZ. | CONTRO | 27/7/2023 | 12254 | 9878 | VERBALE DI PIGNORAMENTO | BCC ROMA SOC. COOP. |

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'art.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;*

Risposta quesito 5:

Sono state acquisite le mappe catastali e si è provveduto a trasporre le suddette su ortofoto del Ministero dell'Ambiente, per una agevole individuazione del bene e sulle carte tematiche ritenute utili. Tutte le cartografie sono allegate alla perizia. Viene allegato, inoltre, il Certificato di Destinazione Urbanistica, Rilasciato dal Comune di Nepi (VT).

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);*

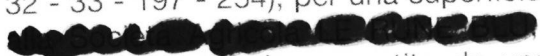
Risposta quesito 6:

Si allega alla presente la Visura Camerale, da dove si evince lo stato di attività dell'azienda. Nel documento, sono presenti i dati dei soci.

7) *Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.*

Risposta quesito 7:

Il bene pignorato è costituito da un unico lotto di terreni agricoli, di seguito denominato lotto 1.

Descrizione: **Il lotto 1** è collocato in Loc. Pian delle Rose, lungo la strada provinciale che collega Nepi a Mazzano Romano. La proprietà è in agro del comune di Nepi (VT), ed è costituito da 11 particelle catastali (F° 33 pp. 93 - 96 - 97 - 129 - 141 e F° 34 pp. 29 - 30 - 32 - 33 - 197 - 254), per una superficie complessiva di ha 74,63. I terreni risultano affittati  che conduce attività zootecnica di allevamento bovini. L'accesso è consentito da una strada rurale condivisa con la restante parte di azienda, non oggetto di pignoramento. I terreni sono recintati parzialmente.

Di seguito, la tabella delle superfici per particella, la relativa tipologia catastale e l'uso reale constatato in loco:

| foglio | particella | superficie mq | tipologia catastale | uso reale |
|---------------|-------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|
| 33 | 93 AA | 94294 | SEMINATIVO IRRIGUO | SEMINATIVO IRRIGUO |
| 33 | 93 AB | 13160 | PASCOLO ARBORATO | BOSCO CEDUO |
| 33 | 96 | 26378 | PASCOLO ARBORATO | BOSCO CEDUO |
| 33 | 97 | 27640 | SEMINATIVO IRRIGUO | SEMINATIVO IRRIGUO |
| 33 | 129 A | 13000 | SEMINATIVO | SEMINATIVO |
| 33 | 129 B | 15019 | PASCOLO | BOSCO CEDUO |
| 33 | 141 | 81 | PASCOLO | BOSCO CEDUO |
| 34 | 30 AA | 5633 | SEMINATIVO | SEMINATIVO |
| 34 | 30 AB | 49237 | BOSCO CEDUO | BOSCO CEDUO |
| 34 | 33 | 87300 | SEMINATIVO | SEMINATIVO |
| 34 | 32 | 18200 | PASCOLO CESPUGLIATO | BOSCO CEDUO |
| 34 | 254 | 188230 | SEMINATIVO | SEMINATIVO |
| 34 | 197 | 8203 | SEMINATIVO IRRIGUO | SEMINATIVO IRRIGUO |
| 34 | 29 | 199940 | SEMINATIVO | SEMINATIVO |

Segue la tabella della ripartizione per tipologia d'uso reale, riscontrato dal sopralluogo effettuato, dalla consultazione delle planimetrie aeree, dalla presa misurazione effettuata col software cartografico QGIS, nonché dalla presa visione delle note del certificato di destinazione urbanistica:

| | |
|---------------------------|----------|
| BOSCO CEDUO | 12,20 ha |
| SEMINATIVO/PASCOLO | 62,43 ha |
| TOTALE | 74,63 |

8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura 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;

Risposta quesiti 8, 9 e 10:

I beni pignorati sono conformi alla descrizione in pignoramento, per quanto riguarda locazione fisica, rappresentazione catastale, e superficie; per quanto concerne l'uso del suolo, dal sopralluogo è emerso che alcuna particelle siano state negli anni invase dalla formazione boschiva, quindi la compagine forestale a bosco ceduo è attualmente di ha 12,20 (contro i 4,9 ha riportati dalle visure catastali). Infine, gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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.

Risposta quesito 11:

Gli immobili non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

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.

Risposta quesito 12:

Per gli immobili in questione il caso non ricorre

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

Risposta quesito 13:

Relativamente all'utilizzazione dell'immobile, dal CDU emerge che:

- l'intera superficie delle particelle 29, 30, 32, 33, 197, 254, al foglio 34, e delle particelle 93, 97, 141 e parte delle particelle 96 e 129, al foglio 33, ai fini del PRG Comunale, ricadono in Zona E "Agricola" - sottozona E4 "Agricola di pregio ambientale estensiva";
- parte delle particelle 96 e 129, al foglio 33, sono classificate come Zona E "Agricola" - sottozona E5 "Agricola Boschiva protetta";
- l'area al foglio 34, particelle 29, 30, 32, 33, 197, 254, e al foglio 33, particelle 93, 96, 97, 129 e 141, ricade tra i beni paesaggistici ai sensi dell'articolo 134, comma 1 lettera a), ricade tra gli immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche denominato Valle del Treja imposto con Deliber di Giunta Regionale 5849 del 8/10/1985;
- l'area al foglio 34, parte delle particelle 29, 30, 33, e al foglio 33, la particella 97 e parte delle particelle 93, 96 e 129, ricade tra i beni paesaggistici ai sensi dell'articolo 134, comma 1 lettera b), all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera c) protezione dei fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e gli impianti elettrici, approvato con DR 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di metri 150 ciascuna;
- l'area al foglio 34 la p.lla 32 e parte delle particelle 30, 33, 29, e al foglio 33 parte delle particelle 141, 129, 97, 93 e 96 è tra i beni paesaggistici ai sensi dell'articolo 134, comma 1 lettera b), all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera g) protezione delle aree boscate.

Nello specifico, la sottozona E4 "Agricola di pregio ambientale estensiva" comprende territori a non elevato frazionamento fondiario, sottoposti a particolari vincoli di natura paesaggistica e ambientale. Il lotto minimo per la residenza è 4,00 ha e quello per gli annessi di 3,00 ha, salvo quanto normato dalla L.R. 39/2002 (Legge Forestale).

La sottozona E5 "Agricola Boschiva protetta" descrive fasce di rispetto a copertura forestale inedificabilità (però considerate ai soli fini del calcolo della superficie minima aziendale).

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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno*

2001, n.380 e 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n.47, specificando i relativi costi ed oneri, ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.

Risposta quesito 14:

Per gli immobili in questione il caso non ricorre

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

Risposta quesito 15:

Per gli immobili in questione il caso non ricorre

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

Risposta quesito 16:

E' stato effettuato un controllo presso l'ufficio Lavori Pubblici del comune di Nepi, che ha fornito l'attestazione degli usi civici. Sulla base di tale documentazione, il Comune attesta che le particelle 93-96-97-129-141 del foglio 33 e le particelle 30-32-33-197-254 del foglio 34 risultano gravate da diritti civici e ricadono nel demanio civico. Nulla risulta sulla particella 29 del foglio 34.

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.

Risposta quesito 17:

Per gli immobili in questione il caso non ricorre

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

Risposta quesito 18:

La natura degli immobili (terreni) porta, in questo caso, alla definizione di una singola quota, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alla propria specifica peculiarità ed appetibilità.

LOTTO 1 - Loc. Pian delle rose snc, Nepi (VT)

Quota 1/1 di proprietà dei seguenti cespiti:

| <u>Identificazione catastale</u> | <u>Intestazione catastale</u> |
|--|---|
| - F° 33 p. 93 AA Redditi: dominicale Euro 973,98 agrario Euro 438,29 Superficie: 94294 m ² |  dal 11/10/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 |
| - <u>Identificazione catastale</u> F° 33 p. 93 Ab Redditi: dominicale Euro 20,39 agrario Euro 10,87 Superficie: 13160 m ² | <u>Intestazione catastale</u>  dal 11/10/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 |
| - <u>Identificazione catastale</u> F° 33 p. 96 Redditi: dominicale Euro 40,87 agrario Euro 21,80 Superficie: 26378 m ² | <u>Intestazione catastale</u>  dal 11/10/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 |
| - <u>Identificazione catastale</u> F° 33 p. 97 Redditi: dominicale Euro 271,22 agrario Euro 121,34 Superficie: 27640 m ² | <u>Intestazione catastale</u>  dal 11/10/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 |
| - <u>Identificazione catastale</u> F° 33 p. 129 Redditi: dominicale Euro 79,82 agrario Euro 36,17 Superficie: 28019 m ² | <u>Intestazione catastale</u>  dal 11/10/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 |
| - <u>Identificazione catastale</u> F° 33 p. 141 Redditi: dominicale Euro 0,10 agrario Euro 0,05 Superficie: 81 m ² | <u>Intestazione catastale</u>  dal 11/10/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 |

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 e 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.

Risposta quesito 19:

Per gli immobili in questione il caso non ricorre

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; verificare 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.

Risposta quesito 20:

L'intero immobile pignorato, ed altri cespiti non pignorati, risultano affittati alla Società Agricola Le Rune Blu srl.

Si allega alla presente il contratto di locazione stipulato.

La superficie affittata ammonta ad ettari 127 (di cui 74, 63 costituiscono il lotto 1), oltre 12440,00 mq di costruzioni agricole.

La validità del contratto si estende dal 19 marzo 2019 al 31 12 2039, ed è stato stipulato anteriormente al sequestro.

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.

Risposta quesito 21:

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

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 e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà.

Risposta quesito 22:

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

Risposta quesito 23:

Il certificato di attestazione degli usi civici, prodotto dal Comune di Nepi, attesta che le particelle 93-96-97-129-141 del foglio 33 e le particelle 30-32-33-197-254 del foglio 34 risultano gravate da diritti civici (fondi privati gravati) e ricadono nel Demanio Civico. Nulla risulta sulla particella 29 del foglio 34.

Il sottoscritto si è confrontato col Perito Demaniale Dottore Forestale Cristiano Miraldi, già incaricato dal Comune di Nepi a esprimere un parere circa l'Analisi territoriale per l'accertamento del demanio civico e degli usi civici; dal confronto, e dall'ulteriore studio della precedente Relazione del Perito Alebardi, è emerso che su 54,64 ettari risultano sia un canone derivante da atti di tardo 1800 per la liquidazione di uso civico di pascolo (da affrancare), sia un diritto d'uso civico da "ghiandare" e "spigare".

Il perito Miraldi, in accordo con lo studio del Tecnico Alebardi, sostiene che il fondo oggetto di stima, in nessuna sua porzione, ricade nel Demanio Civico, e che ci sia un errore nel Certificato emesso Dall'Ufficio.

Quindi, il sottoscritto ha inoltrato richiesta di chiarimenti in merito, all'Ente, nella persona dell'Arch. Cima, e dell'invio del certificato corretto.

Di seguito, le superfici soggette a uso civico, così come estrapolate dalla Relazione del Perito Alebardi (1995):

| foglio | particella | usi civici | superficie (mq) | demanio civico |
|-------------------------------|------------|------------|-----------------|----------------|
| 33 | 93 AA | si | 94294 | no |
| 33 | 93 AB | si | 13160 | no |
| 33 | 96 | si | 26378 | no |
| 33 | 97 | si | 27640 | no |
| 33 | 129 A | si | 13000 | no |
| 33 | 129 B | si | 15019 | no |
| 33 | 141 | si | 81 | no |
| 34 | 30 AA | si | 5633 | no |
| 34 | 30 AB | si | 49237 | no |
| 34 | 33 | si | 87300 | no |
| 34 | 32 | si | 18200 | no |
| 34 | 254 | si | 188230 | no |
| 34 | 197 | si | 8203 | no |
| 34 | 29 | no | 0 | no |
| sup. totale a uso civico (mq) | | | 546375 | |

Quindi, si è intanto proceduto alla quantificazione degli oneri di affrancazione e riscatto, per lo scioglimento degli usi civici sopra descritti.

- Per la quantificazione del valore di affrancazione, dell'uso civico di pascolo, il Perito Miraldi ha inviato al sottoscritto la seguente nota:

"Il Canone imposto per la liquidazione diritto civico di pascolo ai sensi del Regolamento Milella 1847, riferita all'elenco riportato nella denuncia usi civici del 30/3/1928 n. 1370 è di circa € 18,32 per ettaro per anno; il capitale di affrancazione è dato da 20 volte il canone, oltre 5 anni arretrati non pagati, dunque pari a € 458,00 per ettaro", corrispondente a € 25025,00 totali.

- per la quantificazione degli oneri di liquidazione del diritto d'uso civico da ghiardare e spigare, ai sensi degli articoli 5, 6, e 11 della L. 1766/1927, si è proceduto identificando tale compenso in una porzione del fondo gravato: tale superficie sarà quantificata in base al presunto valore del diritto (o dei diritti) da liquidare e in base al valore del fondo. Quindi, la porzione da assegnarsi quale compenso dovrà corrispondere da un minimo di 1/8 fino ad 1/5 della superficie del fondo (essendo un uso civico minore si applica la frazione più bassa):

$$\text{Compenso} = \text{Sup. sotto uso civico} \times 1/8$$

$$\text{Compenso} = \text{ha } 54,64 \times 1/8 = \text{ha } 6,83$$

Il valore economico è dato dal prezzo unitario, moltiplicato per ha 6,83:

$$\text{Valore oneri liquidazione} = \text{€/ha } 23550 \times \text{ha } 6,83 = \text{€ } 160850,00$$

In conclusione, il totale per gli oneri di affrancazione e liquidazione degli usi civici è pari a € 185875,00 (da detrarre al valore totale di stima).

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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del ben venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso, 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 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 astegiudiziare.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.*

Risposta quesiti 24 e 25:

Lotto 1

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE COMPENDIO

La metodologia adottata è quella sintetica comparativa monoparametrica, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima.

I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati ed in trattativa sulla piazza locale. Tale tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

Le fonti specifiche utilizzate sono state:

-indagine di mercato su agenzie immobiliari della zona agraria di riferimento di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia.

-banche dati nazionali (Valori Agricoli Medi Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio della provincia di Viterbo, anno 2020).

Il lotto 1 è così costituito:

| | |
|---------------------------|----------|
| BOSCO CEDUO | 12,20 ha |
| SEMINATIVO/PASCOLO | 62,43 ha |
| TOTALE | 74,63 |

Ciò premesso, si è proceduto a determinare un valore di mercato, sia per la quota a seminativo, che per la porzione forestale, analizzando il mercato attuale tramite la consultazione di siti di agenzie immobiliari (immobiliare.it, casa.it, idealista.it, tecnocasa.it di sutri).

il valore del compendio oggetto di pignoramento, così stimato, senza considerare la presenza del contratto di locazione con scadenza nell'anno 2039 (lotto nello stato libero), è pari a €/mq 2,355 (€/ha 23550) per il seminativo/pascolo, e di €/mq 0,80 (€/ha 8000). Tale valore è in linea con i valori consultati sulle banche dati sopracitate (valori riferiti all'annualità 2020, in mancanza di più recenti).

Quindi, individuati i valori per metro quadro, si è proceduto al calcolo del valore del compendio oggetto di stima, come riportato nella tabella a pag. 16:

| foglio | particella | superficie mq | tipologia | valore per particella (euro) |
|--|------------|---------------|--------------------|------------------------------|
| 33 | 93 AA | 94294 | SEMINATIVO IRRIGUO | 222062,37 |
| 33 | 93 AB | 13160 | BOSCO CEDUO | 10528 |
| 33 | 96 | 26378 | BOSCO CEDUO | 21102,4 |
| 33 | 97 | 27640 | SEMINATIVO IRRIGUO | 65092,2 |
| 33 | 129 A | 13000 | SEMINATIVO | 30615 |
| 33 | 129 B | 15019 | BOSCO CEDUO | 12015,2 |
| 33 | 141 | 81 | BOSCO CEDUO | 64,8 |
| 34 | 30 AA | 5633 | SEMINATIVO | 13265,715 |
| 34 | 30 AB | 49237 | BOSCO CEDUO | 39389,6 |
| 34 | 33 | 87300 | SEMINATIVO | 205591,5 |
| 34 | 32 | 18200 | BOSCO CEDUO | 14560 |
| 34 | 254 | 188230 | SEMINATIVO | 443281,65 |
| 34 | 197 | 8203 | SEMINATIVO IRRIGUO | 19318,065 |
| 34 | 29 | 199940 | SEMINATIVO | 470858,7 |
| valore del compendio stato libero | | | euro | 1567745,2 |

Nell'ipotesi di vendita senza risoluzione del contratto (lotto nello stato occupato), si è proceduto con la stima per capitalizzazione dei canoni d'affitto, come valore della Rendita annua costante per i 15 anni residui di durata del contratto di locazione, da detrarre al valore stimato del bene.

Tale valore è uguale a:

$$V = R \times ((1+i)^{15}-1)/(1+i)^{15} \times i = \text{€ } 10000,00 \times (1,1^{15}-1)/1,1^{15} \times 0,1 = \text{€ } 119150,00$$

tasso di capitalizzazione (i=3%)

$$R = \text{canone d'affitto annuo - spese di gestione padronali (15\%)} = \text{€ } 10000,00$$

Tuttavia, il canone pagato risulta molto inferiore a quello ritenuto idoneo, sulla base di indagini di mercato, e quindi la cifra del valore così ottenuta non risulta attendibile, in quanto, prendendo in considerazione il canone idoneo (€/ha anno 550,00), avremmo un valore da detrarre di € 415700,00.

Il sottoscritto ritiene consono stimare una riduzione del 26,5%, pari a € 415700.00, visto anche il lungo periodo residuo di validità del contratto.

In conclusione:

VALORE LOTTO STATO LIBERO:

euro 1567745,00 - € 185875,00 (oneri liquidazione usi civici) = € 1381870,00;

VALORE LOTTO STATO OCCUPATO:

euro 1567745,00 - € 185875,00 (oneri liquidazione usi civici) - € 415700.00 = € 966170,00;

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

Risposta quesito 26:

Secondo il giudizio del sottoscritto, i beni al lotto 1 hanno una prevalente destinazione agricola e/o zootecnica.

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.*

Risposta quesito 27:

Il canone d'affitto annuo, per 127 ha di terreno e per l'uso dei fabbricati agricoli e delle varie pertinenze (mq 12000 c.a) è pari a 157,48 euro/ha/anno, e risulta inadeguato e non in linea con il mercato attuale, in quanto si ritiene che dovrebbe essere di 550,00 euro/ha/anno per i soli terreni, e di 25000 €/ha/anno per i fabbricati (stalle, magazzini, casa, ufficio, impianto biogas).

Riferiti all'intera superficie dei terreni in locazione (pignorati e non), di ha 127 e dei fabbricati, mq 12000, otteniamo il canone complessivo annuo di euro 96250,00 (adeguato al mercato attuale), di cui euro 41057,00 corrispondenti alle superfici pignorate.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di n. 20 pagine (comprehensive dei allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 29/4/2024

Il CTU
dott. Pier Luigi D'Orazio