



Dott. Agr. Piero Pieri

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 79/2022 R.G.E.

Giudice Dott.ssa Roberta Crescentini

promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L.

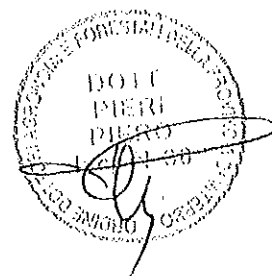
contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Aggiornamento per provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 10/10/2024

Il CTU

Dott. Agr. Pieri Piero



Canino, lì 20/11/2024



Premessa:

Il sottoscritto C.T.U. Dott. Agr. Piero Pieri, con studio in Canino Via Garibaldi n. 30, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Viterbo n° 36, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con notifica a mezzo di posta certificata del 31.10.2022 per la procedura esecutiva immobiliare n° 79/2022, promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede legale Roma, Via Piemonte n.38, iscritta al registro delle imprese di Roma con cod. fisc. e P. IVA 14535321005, contro _____ na _____ il _____ C.F.: _____

In data 24.11.2022 il sottoscritto Dott. Agr. Piero Pieri prestava il giuramento in qualità di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare in epigrafe, col compito di rispondere ai seguenti quesiti:

*In data 10/10/2024 il Giudice dell'esecuzione Roberta Crescentini richiedeva per i quesiti riportati di seguito un aggiornamento della propria relazione entro 60 giorni.
Il sottoscritto ha eseguito gli aggiornamenti nei quesiti 20) e 23).*

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

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



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

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

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

24) determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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; 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 alla 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 trasmissione o la ricezione dei documenti informatici o teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici



giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui **note di osservazione al proprio elaborato**;

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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 indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto 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 a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6,



Risposta ai quesiti:

1) Il sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione in atti, costituita dalla relazione notarile redatta dal Notaio Nicola Atlante, dall'atto di pignoramento e dalle annotazioni e iscrizioni degli immobili pignorati al debitore.

2) Dall'esame delle visure catastali effettuate dal sottoscritto (*allegato 2*), è stata verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto, nonché l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento distinti al N.C.T. del Comune di Orte sono i seguenti:

COMUNE	FOGLIO	PART.	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUP. (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
ORTE	21	7	AA	SEMINATIVO	I	72	0,68	0,26
			AB	INCOLTO. PROD.	U	2.878	-	0,30
	21	8		SEMINATIVO	I	51.380	485,60	185,75
	21	9		BOSCO CEDUO	2	5.730	2,37	1,78
	21	72	AB	SEMINATIVO	I	6.229	58,87	22,52
			BB	INCOLTO. PROD.	U	4.511	-	0,47
TOTALE						70.800	546,84	211,08

Negli appezzamenti dei terreni sopra indicati non risultano sovrastanti fabbricati.

3) Dalla verifica degli atti iscritti e trascritti presso i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare di Viterbo (*allegato 2*), sono stati rilevati ed analizzati i seguenti passaggi di proprietà.

ATTUALE PROPRIETARIO

- Il fondo è pervenuto a _____ per Proprietà 1/1 bene personale con Atto del 12/07/2007 Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Sede ROMA (RM) Repertorio



n. 69244 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9495.1/2007 Reparto PI di VITERBO in atti dal 24/07/2007, *(Allegato 12, recapitato dal Custode Avv. Bibiani e reperito dagli atti della precedente esecuzione immobiliare iscritta);*

PROPRIETARI AL VENTENNIO PRECEDENTE

- ~~_____~~ Proprieta' 1/10 fino al 12/07/2007, pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/03/1998 RIUNIONE D'USUF. DI ~~_____~~ Voltura n. 2564.1/1999 - Pratica n. 89688 in atti dal 15/05/2001
- ~~_____~~ Proprieta' 1/10 fino al 12/07/2007 pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/03/1998 RIUNIONE D'USUF. DI ~~_____~~ Voltura n. 2564.1/1999 - Pratica n. 89688 in atti dal 15/05/2001
- ~~_____~~ Proprieta' 1/10 fino al 12/07/2007 pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/03/1998 RIUNIONE D'USUF. DI ~~_____~~ Voltura n. 2564.1/1999 - Pratica n. 89688 in atti dal 15/05/2001
- ~~_____~~ Proprieta' 1/10 fino al 12/07/2007 pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/03/1998 RIUNIONE D'USUF. DI ~~_____~~ Voltura n. 2564.1/1999 - Pratica n. 89688 in atti dal 15/05/2001
- ~~_____~~ Proprieta' 5/10 fino al 12/07/2007 pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/03/1998 RIUNIONE D'USUF. DI ~~_____~~ Voltura n. 2564.1/1999 - Pratica n. 89688 in atti dal 15/05/2001
- ~~_____~~ Proprieta' 1/10 fino al 12/07/2007 pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/03/1998 RIUNIONE D'USUF. DI ~~_____~~ Voltura n. 2564.1/1999 - Pratica n. 89688 in atti dal 15/05/2001
- ~~_____~~ Proprieta' 1/10 fino al 02/03/1998 pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/03/1993 - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 14936 n. 47 registrato in data 18/09/1993 - Voltura n. 1569.1/1994 in atti dal 20/05/1998
- ~~_____~~ Proprieta' 1/10 fino al 02/03/1998 pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/03/1993 - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 14936 n. 47 registrato in data 18/09/1993 - Voltura n. 1569.1/1994 in atti dal 20/05/1998



- Proprieta' 1/10 fino al 02/03/1998 pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/03/1993 - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 14936 n. 47 registrato in data 18/09/1993 - Voltura n. 1569.1/1994 in atti dal 20/05/1998
- Proprieta' 1/10 fino al 02/03/1998 pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/03/1993 - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 14936 n. 47 registrato in data 18/09/1993 - Voltura n. 1569.1/1994 in atti dal 20/05/1998
- Proprieta' 1/10 fino al 02/03/1998 pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/03/1993 - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 14936 n. 47 registrato in data 18/09/1993 - Voltura n. 1569.1/1994 in atti dal 20/05/1998
- Usufrutto fino al 02/03/1998 Atto del 02/01/1971 Pubblico ufficiale SCONOCCHIA G Sede ORTE (VT) Repertorio n. 59032 - UR Sede CIVITA CASTELLANA (VT) Registrazione Volume 99 n. 39 registrato in data 14/01/1971 - Voltura n. 13571 in atti dal 10/03/1972 *(Allegato 13, recapitato dal Custode Avv. Bibiani e reperito dagli atti della precedente esecuzione immobiliare iscritta)*
- Proprieta' 1/2 fino al 02/03/1998 Atto del 02/01/1971 Pubblico ufficiale SCONOCCHIA G Sede ORTE (VT) Repertorio n. 59032 - UR Sede CIVITA CASTELLANA (VT) Registrazione Volume 99 n. 39 registrato in data 14/01/1971 - Voltura n. 13571 in atti dal 10/03/1972 *(Allegato 13, recapitato dal Custode Avv. Bibiani e reperito dagli atti della precedente esecuzione immobiliare iscritta)*
- Proprieta' 1/2 fino al 20/03/1993 Atto del 02/01/1971 Pubblico ufficiale SCONOCCHIA G Sede ORTE (VT) Repertorio n. 59032 - UR Sede CIVITA CASTELLANA (VT) Registrazione Volume 99 n. 39 registrato in data 14/01/1971 - Voltura n. 13571 in atti dal 10/03/1972 *(Allegato 13, recapitato dal Custode Avv. Bibiani e reperito dagli atti della precedente esecuzione immobiliare iscritta).*

I Beni pignorati hanno mantenuto sempre gli stessi identificativi catastali sin dall'atto anteventennale.



4) Dal controllo effettuato, sulla base delle ispezioni ipotecarie (*allegato 3*), sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Foglio 21 Particella 7

- a) ISCRIZIONE del 20/04/2007 - Registro Particolare 1321 Registro Generale 7259
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 68509/11872 del 18/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO
- b) TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 9495 Registro Generale 13724
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 69244 del 12/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- c) TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 9496 Registro Generale 13725
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 69244 del 12/07/2007
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'
(*ad oggi tale vincolo risulta decaduto, in quanto aveva una durata di 10 anni*)
- d) ISCRIZIONE del 04/10/2010 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 16349
Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 29317/13466 del 24/09/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- e) TRASCRIZIONE del 15/09/2016 - Registro Particolare 9423 Registro Generale 12530
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1411/2016 del 28/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
- f) TRASCRIZIONE del 30/07/2020 - Registro Particolare 7207 Registro Generale 9195
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 69244 del 12/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- g) TRASCRIZIONE del 21/06/2022 - Registro Particolare 8221 Registro Generale 10316
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio
803 del 06/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Foglio 21 Particella 8

- a) ISCRIZIONE del 20/04/2007 - Registro Particolare 1321 Registro Generale 7259
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 68509/11872 del 18/04/2007



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

- b) TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 9495 Registro Generale 13724
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 69244 del 12/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- c) TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 9496 Registro Generale 13725
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 69244 del 12/07/2007
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'
(ad oggi tale vincolo risulta decaduto, in quanto aveva una durata di 10 anni)
- d) ISCRIZIONE del 04/10/2010 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 16349
Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 29317/13466 del 24/09/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- e) TRASCRIZIONE del 15/09/2016 - Registro Particolare 9423 Registro Generale 12530
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1411/2016 del 28/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
- f) TRASCRIZIONE del 30/07/2020 - Registro Particolare 7207 Registro Generale 9195
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 69244 del 12/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- g) TRASCRIZIONE del 21/06/2022 - Registro Particolare 8221 Registro Generale 10316
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio
803 del 06/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Foglio 21 Particella 9

- a) ISCRIZIONE del 20/04/2007 - Registro Particolare 1321 Registro Generale 7259
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 68509/11872 del 18/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO
- b) TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 9495 Registro Generale 13724
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 69244 del 12/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



- c) TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 9496 Registro Generale 13725
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 69244 del 12/07/2007
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'
(ad oggi tale vincolo risulta decaduto, in quanto aveva una durata di 10 anni)
- d) ISCRIZIONE del 04/10/2010 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 16349
Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 29317/13466 del 24/09/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- e) TRASCRIZIONE del 15/09/2016 - Registro Particolare 9423 Registro Generale 12530
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1411/2016 del 28/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- f) TRASCRIZIONE del 30/07/2020 - Registro Particolare 7207 Registro Generale 9195
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 69244 del 12/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- g) TRASCRIZIONE del 21/06/2022 - Registro Particolare 8221 Registro Generale 10316
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 803 del 06/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 21 Particella 72

- a) ISCRIZIONE del 20/04/2007 - Registro Particolare 1321 Registro Generale 7259
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 68509/11872 del 18/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
- b) TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 9495 Registro Generale 13724
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 69244 del 12/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- c) TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 9496 Registro Generale 13725
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 69244 del 12/07/2007
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'
(ad oggi tale vincolo risulta decaduto, in quanto aveva una durata di 10 anni)
- d) ISCRIZIONE del 04/10/2010 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 16349



- Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 29317/13466 del 24/09/2010
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- e) TRASCRIZIONE del 15/09/2016 - Registro Particolare 9423 Registro Generale 12530
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1411/2016 del 28/07/2016
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
 IMMOBILI
- f) TRASCRIZIONE del 30/07/2020 - Registro Particolare 7207 Registro Generale 9195
 Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 69244 del 12/07/2007
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- g) TRASCRIZIONE del 21/06/2022 - Registro Particolare 8221 Registro Generale 10316
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio
 803 del 06/05/2022
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
 IMMOBILI.

5) Il sottoscritto ha acquisito, l'estratto di mappa dei terreni oggetto di pignoramento (*allegato 1*) ed il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Orte (*allegato 4*);

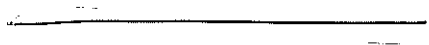
6) Il sottoscritto ha acquisito, l'atto di matrimonio, dove l'esecutato dal 2017 risulta essere separato dalla coniuge (*allegato 5*), nell'atto di compravendita del 12/07/2007, Pubblico ufficiale Fabiani Pierandrea con Rep. N. 69244 dei terreni oggetto di pignoramento, i coniugi dichiarano che gli immobili costituiscono bene personale de' _____ pertanto non facenti parte della comunione dei beni. Nella visura camerale dove lo stato di impresa dell'esecutato ad oggi risulta cancellata (*allegato 6*);

7) I terreni oggetto di pignoramento, sono situati nel Comune di Orte in località Seripola, distano circa 6,00 Km dal centro abitato di Orte. Gli immobili sono distinti al foglio 21 particelle 7, 8, 9, 72 e accorpati in un unico fondo in quanto trattasi di particelle contigue, con superficie complessiva di 70.800 mq. Il lato nord confina con il fosso Rio Grande, il lato ovest confina con l'argine del fiume Tevere e con la particella 22 di altra proprietà, il lato sud confina con le particelle 21, 23, 10, 12 di altra proprietà ed il lato est confina con le particelle 3, 14 di altra proprietà. Il fondo è costituito da un agro ecosistema in completo stato di abbandono e attualmente privo di un ordinamento produttivo intensivo. Non risulta l'accesso diretto su via pubblica, pertanto per l'accesso è necessario attraversare fondi



confinati di proprietà altrui. Le zone più prossime al fosso Rio Grande dei terreni a nord costituiti dalle particelle 7, 8, 72 sono interessate dall'erosione per una superficie di circa 23.000 mq che ha provocato la sostanziale scomparsa del terreno in quanto attualmente detta zona risulta essere occupata da un'ansa dell'alveo del corso d'acqua suddetto. Tutti i terreni, come descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica ricadono interamente in zona di Vincolo idrogeologico. La particella 9, invece, è interessata dalla presenza di bosco ceduo non più sottoposto a tale forma di governo forestale. Nel lato sud – ovest del fondo è presente un elettrodotto. Si allega la documentazione fotografica (*allegato 7*);

8) Quanto descritto nell'atto di pignoramento, indicante i dati di elencazione delle particelle catastali dei terreni, è conforme alla descrizione attuale dei beni;

9) La difformità che si riscontra, è l'accesso al fondo, in quanto non risulta accesso diretto su via pubblica. Pertanto la soluzione più idonea, visto il disagio, è quella di utilizzare una servitù di passaggio. Le spese sostenute per la sua costituzione verranno detratte dal valore di mercato degli immobili pignorati. Tale strada di accesso è stata identificata nel Comune di Orte in località Seripola, in prossimità  e dovrà essere tale da consentire il passaggio di idonei mezzi agricoli. Si prevede una lunghezza complessiva di 749 ml e una larghezza di 4 ml per un totale di mq 2.996, che catastalmente interesserà le particelle 75, 58, 43, 40, 22, 21 del foglio 21. In allegato la planimetria grafica con identificazione del passaggio di servitù. (*allegato 8*).

STIMA DELL'INDENNITA' DI SERVITU'

Il passaggio è disposto allorché un fondo, intercluso da fondi altrui, non ha accesso sulla strada pubblica, oppure quando il proprietario deve procurarselo con eccessivo dispendio o disagio, oppure quando, avendo già un passaggio sul fondo deve ampliarlo giacché inidoneo o insufficiente. Ai fini della costituzione di tale servitù il passaggio è da stabilirsi in quella parte del fondo servente per la quale l'accesso alla via pubblica è più breve e procura il minore danno al fondo sul quale è consentito.

L'indennità è uguale al valore dell'area occupata (V), più i frutti pendenti (Fp), il valore del soprassuolo (Vs), la capitalizzazione delle imposte (Imp/r) e gli eventuali danni arrecati al fondo (D), anche quelli derivati dalla separazione del fondo.

$$\text{Ind} = V + Fp + Vs + \text{Imp}/r + D$$

Da attente e opportune indagini il sottoscritto ha provveduto ad effettuare la seguente valutazione di stima, dopo aver verificato i presupposti e svolte le opportune indagini di



mercato nel Comune di Orte, pertanto si è potuto rilevare i valori al mq in cui è diviso il fondo del più probabile valore di mercato, riportati di seguito:

- uliveto €/mq 1,25
- seminativo €/mq 1,15
- seminativo arborato €/mq 1,00
- bosco ceduo €/mq 0,40

Calcolo indennità servitù:

- Foglio 21 part. 75 – uliveto – sup. utilizzata 564 mq
Ind= $705 + 56,40 + 0 + 11,28 + 28,20 = 800,88 \text{ €}$
- Foglio 21 part. 58 – bosco ceduo - sup. utilizzata 236 mq
Ind= $94,40 + 23,60 + 0 + 4,72 + 11,80 = 124,52 \text{ €}$
- Foglio 21 part. 43 – seminativo - sup. utilizzata 860 mq
Ind= $989,00 + 86,00 + 0 + 17,20 + 43,00 = 1.135,20 \text{ €}$
- Foglio 21 part. 40 – seminativo - sup. utilizzata 432 mq
Ind= $496,80 + 43,20 + 0 + 8,64 + 21,60 = 570,24 \text{ €}$
- Foglio 21 part. 22 – seminativo - sup. utilizzata 276 mq
Ind= $317,40 + 27,60 + 0 + 5,52 + 13,80 = 364,32 \text{ €}$
- Foglio 21 part. 21 – seminativo - sup. utilizzata 628 mq
Ind= $722,20 + 62,80 + 0 + 12,56 + 31,40 = 828,98 \text{ €}$

Totale = 3.824,14 €

- 10) L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
- 11) Gli immobili pervenuti al debitore non derivano da una maggiore consistenza, non risultano frazionati o ceduti a terzi;
- 12) Non è stata necessaria alcuna variazione per l'aggiornamento del catasto, in quanto non è stata riscontrata alcuna difformità o mancanza di idonea planimetria;
- 13) Gli immobili oggetto di pignoramento hanno utilizzazione Silvo-pastorale e ricadono interamente in zona E/2 del Piano Regolatore Generale comunale.
- 14) Nei terreni oggetto di pignoramento non è presente alcun fabbricato;



- 15) Nei terreni oggetto di pignoramento non è presente alcun fabbricato;
- 16) Gli immobili pignorati non risultano gravati da uso civico (*Allegato 9*);
- 17) Nei terreni oggetto di pignoramento non è presente alcun fabbricato, non è stata riscontrata alcuna spesa fissa di gestione o manutenzione;
- 18) Per terreni oggetto di pignoramento, vista la loro conformazione di contiguità, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto;
- 19) Gli immobili pignorati identificati nella tabella sopra riportata, sono di piena proprietà del soggetto esecutato;
- 20) Il fondo pignorato risulta occupato _____ con scrittura privata di contratto di affitto di fondo rustico in deroga stipulato in data 01/09/2015, registrato in data 16/09/2015 al n.1013 Serie 3T presso Agenzia delle Entrate di Frosinone - UT di Sora, con durata dal 15/11/2015 al 14/11/2030 con canone annuo di €. 1800,00.

Con provvedimento del 10/10/2024 il Giudice dell'esecuzione Roberta Crescentini, cita che:

- *tenuto conto che i contratti di affitto agrario non trascritti possono ritenersi opponibili ai terzi nei limiti del novennio (cfr. art. 2923, II co., c.c. non modificato dall'art. 41, L. 203/1982 – Cass. n. 10136/2015);*

Dalle opportune ricerche effettuate si evidenzia che, il contratto di affitto agrario non risulta trascritto presso la conservatoria e pertanto può ritenersi opponibile come indicato il Giudice dell'esecuzione.

- 21) I terreni oggetto di pignoramento, ad oggi, possono essere locati solo per fini agricoli, visto lo stato di abbandono in cui si trovano e l'inaccessibilità su via pubblica, il valore di locazione si ritiene non pertinente;
- 22) Nei terreni oggetto di pignoramento non è presente alcun fabbricato, ad oggi è presente un contratto di locazione, descritto al quesito 20). Come descritto al quesito 6) gli immobili costituiscono bene personale dell'esecutato, pertanto non facenti parte della comunione dei beni;
- 23) Negli immobili pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, e non esistono usi civici.





Il decreto legislativo 228/2001 per il compendio generale con le integrazioni effettuate dai decreti legislativi successivi nn. 99/2004 e 101/2005, stabilisce che ai sensi del 2° comma dell'art.5-bis del D.Lgs. 228/2001 *"I terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituenti il compendio unico, sono considerati unità indivisibili per dieci anni dal momento della costituzione e durante tale periodo non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi. Il predetto vincolo di indivisibilità deve essere espressamente menzionato, a cura dei notai roganti, negli atti di costituzione del compendio e trascritto nei pubblici registri immobiliari dai direttori degli uffici competenti. Sono nulli gli atti tra vivi e le disposizioni testamentarie che hanno per effetto il frazionamento del compendio unico."*

Considerato quanto sopra, visto che tale vincolo, come indicato nell'atto di compravendita rep. 69244 del 12/07/2007, viene costituito a partire da suddetta data, pertanto, il 12 luglio 2017 viene a decadere e, di conseguenza, non incide sul valore di stima indicato nella relazione peritale presentata.

24) In determinazione al valore degli immobili pignorati, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare la seguente valutazione di stima, dopo aver verificato i presupposti e svolte le opportune indagini di mercato nel Comune di Orte, pertanto si è potuto rilevare i valori al mq in cui è diviso il fondo del più probabile valore di mercato, riportati di seguito:

- seminativo €/mq 1,15
- bosco ceduo €/mq 0,40
- terreno alluvionato e franato €/mq 0,15

Calcolo Valore Di Mercato

- Foglio 21 particella 7	mq 2.950 X € 0,15/mq =	€ 442,50
- Foglio 21 particella 8	mq 41.445 X € 1,15/mq =	€ 47.661,75
	mq 9.935 X € 0,15/mq =	€ 1.490,25
- Foglio 21 particella 9	mq 5.730 X € 0,40/mq =	€ 2.294,00
- Foglio 21 particella 72	mq 10.740 X € 0,15/mq =	€ 1.611,00

Totale € 53.499,50



Valore di Mercato del fondo	€ 53.499,50
A detrarre spese per indennità servitù di passaggio	€ - 3.824,14
Totale	€ 49.675,35
Per arrotondamento	€ 49.670,00
Totale valore di vendita	€ 49.670,00
<u>(diconsi euro quarantanovemilaseicentosettanta/00)</u>	

25) In considerazione ai criteri di stima e alle fonti specifiche utilizzate si riporta quanto segue:

Da una serie di accertamenti ed informazioni assunte nella suddetta zona, il sottoscritto ritiene di adottare una stima con metodologia diretta per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore medio unitario al metro quadro degli immobili.

Detto tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato verranno apportate, ove necessario opportune aggiunte o detrazioni, a tal scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche subiettive della zona e quelle proprie dell'immobile interessato.

Le fonti specifiche utilizzate sono:

- Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2020 – Regione Agraria n.5;
- Sito web – casa.it
- Sito web – immobiliare.it

26) Si ritiene che le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato siano buone;

27) Si ritiene adeguato il canone di affitto del fondo rustico pignorato;

28) Nella presente relazione peritale sono descritte le risposte ai quesiti richiesti, è stata depositata nel termine previsto dal quesito;

29) Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alle parti un termine non superiore di quindici giorni dall'udienza fissata per far prevenire allo scrivente CTU eventuali osservazioni in merito;



- 30) L'elaborato peritale sarà depositato dal sottoscritto CTU secondo le modalità imposte dal quesito stesso;
- 31) Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. prevista il giorno 25/05/2023, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine all'incarico svolto;
- 32) Il presente elaborato peritale sarà prodotto sia in forma cartacea, sia in forma elettronica redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- 33) La presente relazione peritale contiene in allegato la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato (*Allegato 7*);
- 34) Il sottoscritto CTU provvede a redigere su separato foglio adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi previsti dal presente quesito;
- 35) Allegati alla relazione:

1. Estratto di mappa
2. Visura storica catastale
3. Ispezione ipotecaria
4. Certificato di destinazione Urbanistica
5. Atto di Matrimonio
6. Visura camerale
7. Documentazione fotografica
8. Planimetria servitù di passaggio
9. Attestazione usi civici
10. Interrogazione atti di locazione
11. Contratto di affitto
12. Atto di compravendita immobili 2007
13. Atto ultraventennale 1970
14. Quadro sinottico
15. Perizia in forma privacy

Si confermano gli allegati già presenti in atti.

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Canino, 20/11/2024



Il C.T.U.
(Dott. Agr. Pieri Piero)

