



## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA N. 112/2022

Promossa da:  
Aste Giudiziarie®

KERMA SPV S.R.L.



Nei confronti di:

GIUDICE: DOTT. FEDERICO BONATO  
CUSTODE: AVV. STEFANIA BIBIANI  
ESPERTO STIMATORE ARCH. SILVIA LAURENTI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



- **AFFIDAMENTO DELL'INCARICO**

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Viterbo al n. 567 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n.112/2022, promossa da KERMA SPV S.R.L., nei confronti dei sig.ri [REDACTED]

- **OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta, congiuntamente con il Custode Giudiziale Avv. Stefania Bibiani, esperiva l'accesso all'immobile oggetto della procedura in data 13 marzo2023.

La sottoscritta in tale data provvedeva ad effettuare un rilevo metrico e fotografico del bene in oggetto, seguito nei giorni successivi da ricerche presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (Conservatoria) e presso gli Uffici Tecnico ed Anagrafico del comune di Tuscania, al fine di acquisire ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti e adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

- **RISPOSTE 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;*

E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c allegata in atti, consistente in una relazione redatta dalla dott.ssa Viviana Frediani, notaio in Alba (Cn); tale certificazione copre il ventennio dalla data di iscrizione del pignoramento.

**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;*

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate dalle quali si evince che gli immobili pignorati al NCEU al Foglio catastale n. 132 part. 41, NCT al Foglio catastale n. 132 part. 39 e 40 sono tutti intestati al sig. [REDACTED] in piena proprietà; relativamente all'immobile individuato

al NCEU al Foglio catastale n. 37 part. 702 sub. 02 sono proprietari per la quota di un terzo ciascuno  
i sig. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

Gli immobili suddetti sono distinti presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo  
come segue:

**Catasto fabbricati**

- al Foglio 132 del comune di Tuscania p.la 41 p. T cat. D/1 rendita € 1.394,00;
- al Foglio 37 del comune di Tuscania p.la 702 sub. 2 p. T cat. C/1 cl. 4 cons. 89 mq. rendita € 1.185,89;

**Catasto terreni**

- al Foglio 132 del comune di Tuscania p.la 41 qualità Ente Urbano superficie 5000 mq
- al Foglio 132 del comune di Tuscania p.la 40 qualità Seminativo classe 3 superficie 145000 mq reddito dominicale € 973,52 reddito agrario € 374,43
- al Foglio 132 del comune di Tuscania p.la 39:
  - porzione AA qualità Seminativo classe 3 superficie 9399 mq reddito dominicale € 63,10 reddito agrario € 24,27
  - porzione AB qualità Uliveto classe 2 superficie 601 mq reddito dominicale € 2,33 reddito agrario € 0,93

I dati indicati dal creditore procedente nella trascrizione del pignoramento si ritengono idonei ai fini della corretta identificazione dei beni in oggetto.

Si precisa che il fabbricato di cui al F. 32 p.la 41 è accatastato in categoria D1, opificio, e così è stato correttamente indicato dal creditore nel pignoramento. Nella realtà si può considerare più un capannone agricolo.

(vedi visure catastali storiche aggiornate e planimetrie - allegato 1).

**QUESITO N. 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;*

Si è presa visione dei certificati ipotecari presenti in atti ed è stata eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare e l'archivio notarile di Viterbo, dalla quale sono emersi i seguenti risultati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento:

L'immobile individuato al foglio n.132 part.41 (fabbricato ed ente urbano- ex p.la 35) e i terreni individuati al foglio n.132 part.39 e 40 (ex p.la 35):

- sono pervenuti alla parte con atto di compravendita in data 3 maggio 2002, rogato dal Notaio Luigi Orzi, Repertorio 71258/25066, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07 maggio 2002 ai NN. 5313/6589 di formalità dalla sig.ra [REDACTED] (il diritto della piena proprietà), nata [REDACTED] il [REDACTED]
- gravante sulla particella n.35 risulta una servitù a favore dell'ENEL costituita con atto a rogito del Notaio Italo Gisolfi in data 23/06/1987 repertorio n. 19383 e trascritto a Viterbo il 23/07/1987 al n. 6497 del Registro.

Immobile individuato al foglio n.37 part.702 sub.02:

- Con atto a rogito notaio Teodoro Orzi di Montefiascone, in data 04/12/1968 rep. 23413, registrato a Montefiascone il 21 dicembre 1968 al n. 1590 e trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 03 gennaio 1969 al n. 2569 di formalità, il sig. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] donava ai [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], un terreno in Tuscania, via Tarquinia, censito nel catasto terreni al Foglio n.37 con le p.lle frazionate provvisorie 292/b e 294/b del foglio 37;
- i sig.r[REDACTED] e [REDACTED], come sopra identificati, su detto terreno identificavano un immobile, di cui fa parte anche l'unità immobiliare in oggetto;
- in data 14 agosto 2013 in Roma decedeva [REDACTED], lasciando a succederle, quale suoi eredi legittimi, i figli [REDACTED] e [REDACTED] (denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 29 febbraio 2016 al n. 611 volume 9990, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 30/03/2016 al n. 3278 di formalità, avendo il coniuge [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], rinunciato alla predetta eredità con dichiarazione resa di fronte al Cancelliere del Tribunale di Viterbo in data 04/02/2014 (R.G. n. 197/2014 Rep. N. 208/14) registrata a Viterbo il 03/03/2014 n. 353;
- l'unità immobiliare, per effetto di quanto sopra, risultava quindi di proprietà dei sig.r[REDACTED] (per la residua quota indivisa di 3/6) e [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota indivisa di 1/6 ciascuno;
- con atto di divisione rogato dal Notaio Lorenzo Mottura in data 06/04/2016, Repertorio 4099/2381, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 aprile 2016 ai NN. 3928/5242 di formalità, [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], scioglievano la comunione assegnando agli ultimi tre il diritto di piena proprietà pro indiviso sull'immobile in oggetto.

N. B. L'accettazione dell'eredità di [REDACTED] è stata trascritta a Viterbo il 15/04/2016 ai numeri 3927/5241. Il coniuge [REDACTED] il 04/02/2014 (R.G: 197/2014, Cron. n. 404/2014 Rep- n. 208/14) ha rinunciato all'eredità con atto del Tribunale di Viterbo registrato il 13/03/2014 al n. 353. (vedi allegato 2- atti di provenienza e note di trascrizione)

Si riportano a seguire le variazioni catastali eseguite nel ventennio che precede la notifica del pignoramento, rilevanti ai fini del procedimento.

#### FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI

##### foglio n.132 part. 39

La p.la 39 deriva dalla p.la 30 (seminativo di 218.210 mq. all'impianto meccanografico del 01/10/1971) per Frazionamento del 08/02/2001 Pratica n. 8241 in atti dal 08/02/2001 (n. 431.1/2001). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:132 Particella:30; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:132 Particella:38.

##### foglio n.132 part. 40

La p.la 40, seminativo di 145.000,00 deriva dalla p.la 35 (all'impianto meccanografico del 01/10/1971 seminativo di cl. 3 con superficie pari a 15.000 mq.) a seguito di tipo mappale del 01/06/2005 prat.n. VT 0056433 in atti dal 01/06/2005. (n. 56433.1/2005).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:132 Particella:35 e sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:132 Particella:41.

##### foglio n.132 part.41

la p.la 41, ente urbano di 5000 mq., deriva dalla p.la 35 a seguito di tipo mappale del 01/06/2005 prat.n. VT 0056433 in atti dal 01/06/2005.La p.la 35 all'impianto meccanografico del 01/10/1971 era costituita da un seminativo di cl. 3 con superficie pari a 15.000 mq.

##### foglio n.37 part. 702 sub 02

La p.la è all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Tra le variazioni significative si segnala la variazione del 19/04/2011, prat. N.VT0073032 del 19/04/2011 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

#### 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);*

I beni pignorati risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

##### Foglio n.132 part.41:

1. ISCRIZIONE del 23/06/2008 - Registro Particolare 2092 Registro Generale 10791. Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 478114/37348 del 19/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2. ISCRIZIONE del 15/10/2015 - Registro Particolare 1751 Registro Generale 12596. Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 596/12515 del 14/10/2015. IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 654 del 17/04/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 28/07/2022 - Registro Particolare 10311 Registro Generale 12887. Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 924 del 08/06/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n.37 part.702 sub.02:

1. ISCRIZIONE del 23/06/2008 - Registro Particolare 2092 Registro Generale 10791. Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 478114/37348 del 19/06/2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2. TRASCRIZIONE del 28/07/2022 - Registro Particolare 10311 Registro Generale 12887. Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 924 del 08/06/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n.132 part.39:

1. ISCRIZIONE del 07/05/2002 - Registro Particolare 833 Registro Generale 6590. Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 71259 del 03/05/2002. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2557 del 12/12/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/07/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 12/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. TRASCRIZIONE del 04/07/2003 - Registro Particolare 9031 Registro Generale 11499. Pubblico ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Repertorio 8592 del 24/06/2003. ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

3. ISCRIZIONE del 23/06/2008 - Registro Particolare 2092 Registro Generale 10791. Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 478114/37348 del 19/06/2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. ISCRIZIONE del 15/10/2015 - Registro Particolare 1751 Registro Generale 12596. Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 596/12515 del 14/10/2015. IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 654 del 17/04/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 28/07/2022 - Registro Particolare 10311 Registro Generale 12887. Pubblico



ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 924 del 08/06/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n.132 part.40:

1. ISCRIZIONE del 23/06/2008 - Registro Particolare 2092 Registro Generale 10791. Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 478114/37348 del 19/06/2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. ISCRIZIONE del 15/10/2015 - Registro Particolare 1751 Registro Generale 12596. Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 596/12515 del 14/10/2015. IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 654 del 17/04/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 28/07/2022 - Registro Particolare 10311 Registro Generale 12887. Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 924 del 08/06/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n.132 part.41:

1. ISCRIZIONE del 23/06/2008 - Registro Particolare 2092 Registro Generale 10791. Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 478114/37348 del 19/06/2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. TRASCRIZIONE del 28/07/2022 - Registro Particolare 10311 Registro Generale 12887. Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 924 del 08/06/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. (vedi allegato 3- ispezioni ipotecarie aggiornate)

**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.*

Gli estratti di mappa sono stati acquisiti e vengono depositati agli atti (*allegato 4-estratti di mappa*). La sottoscritta ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica 19/2024 dal quale risulta che i terreni distinti al Catasto Terreni al foglio n. 132 particelle n. 39 e 41 ricadono interamente in zona E3 – Zona agricola – sottozona agricola vincolata e in AREA NON IDONEA F.E.R. – Area non idonea per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Il terreno individuato nel foglio n.132 particella n. 40 ricade totalmente in zona E3 – Zona agricola – sottozona agricola vincolata e in AREA NON IDONEA F.E.R. – Area non idonea per la produzione di

energia elettrica da fonti rinnovabili, ricade parzialmente in zona vincolata dalla Soprintendenza – Area di notevole interesse pubblico – Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. (*allegato 5- certificato di destinazione urbanistica*).

#### QUESITO N. 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);*

Secondo i dati acquisiti presso l'ufficio Anagrafe e l'ufficio Stato Civile di Tuscania:

[REDACTED], nat il [REDACTED] a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), risulta iscritta all'indirizzo:  
via Tarquinia n. 39 Tuscania (VT), nella famiglia anagrafica così composta:

[REDACTED] nat a [REDACTED] ( ) il [REDACTED]

[REDACTED] nat a [REDACTED] ( ) il [REDACTED]

[REDACTED] nat a [REDACTED] ( ) il [REDACTED]

Atto N. 702 parte 1 serie A - anno [REDACTED] - Comune di VITERBO (VT).

[REDACTED] nat a [REDACTED] ( ) il [REDACTED]

[REDACTED] nat a [REDACTED] ( ) il [REDACTED]

La sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio a [REDACTED] ( ) il [REDACTED] con [REDACTED]  
[REDACTED], nat a [REDACTED] ( ) il [REDACTED]. Dalle annotazioni in calce all'estratto di matrimonio risulta  
che nell'atto originale di matrimonio gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno scelto il  
regime di separazione dei beni. Atto N. 22 parte 2 serie A - anno 2019 - Comune di TUSCANIA (VT).

[REDACTED], nat il [REDACTED] a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), risulta iscritto all'indirizzo:  
via [REDACTED] n. [REDACTED] ( ), nella famiglia anagrafica così composta:

[REDACTED] nat a [REDACTED] ( ) il [REDACTED]

Atto n.71 parte 1 serie A - anno [REDACTED] - Comune di VITERBO (VT)

[REDACTED] nat a [REDACTED] ( ) il [REDACTED]

[REDACTED] nat a [REDACTED] ( ) il [REDACTED]

[REDACTED] nat a [REDACTED] ( ) il [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio a [REDACTED] ( ) il [REDACTED] con [REDACTED]  
nat a [REDACTED] ( ) il [REDACTED]. Dalle annotazioni in calce all'estratto di matrimonio risulta  
che nell'atto originale di matrimonio gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno scelto il regime  
di separazione dei beni. Atto N. 2 parte 2 serie A - anno [REDACTED] - Comune di TUSCANIA (VT).

[REDACTED], nat il [REDACTED] a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), risulta iscritto all'indirizzo:  
via [REDACTED] n. [REDACTED] ( ), nella famiglia anagrafica così composta:



[REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED]



Atto n. 843 parte 1 serie A - anno [REDACTED] - Comune di VITERBO (VT)

[REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED]

L'ufficio Stato Civile del Comune di Tuscania ha comunicato che il [REDACTED] risulta di stato civile libero. (*allegato 6- certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.*).

Essendo il [REDACTED] imprenditore agricolo, si allega la visura camerale relativa alla sua posizione. (*allegato 7- visura camerale* [REDACTED]).



#### 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.);*

#### Immobile individuato al Foglio n.37 part.702 sub.02.



L'unità immobiliare, ad uso commerciale, si trova in via Tarquinia n. 39, in una zona prossima all'ingresso al centro storico di Tuscania, di grande transito, lungo la strada che appunto conduce alla vicina città di Tarquinia. L'area è caratterizzata essenzialmente dalla presenza di residenze e locali commerciali.



L'ingresso al locale avviene percorrendo un corridoio delimitato da una vetrina realizzata con infissi metallici; all'interno un tramezzo realizzato in continuità con la parete che divide il locale dalle scale dell'adiacente condominio suddivide l'ambiente in un locale principale, un ripostiglio e un servizio igienico, al quale si accede dal magazzino. Sulla parete sud è stata realizzata una fodera in cartongesso, probabilmente per limitare gli effetti dell'umidità di risalita. Negli altri locali infatti si notano i distacchi degli intonaci, con la presenza di muffa e rigonfiamenti, in corrispondenza del pavimento e a salire per circa 60 centimetri, fenomeno imputabile probabilmente al mancato isolamento del solaio di calpestio e peggiorato dalla scarsa areazione della stanza. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica 20 cm. x 20 cm., le pavimentazioni sono in laminato plastico tipo parquet nel locale principale, in gres nel ripostiglio. Le altezze interne vanno da 4,15 cm. del ripostiglio a 2,70 cm. nel locale principale, dove però è stata realizzata una controsoffittatura anche per alloggiare i faretti per l'illuminazione. Complessivamente l'unità ha una superficie utile pari a circa 90,00 mq., mentre la superficie commerciale è di circa 102,00 mq.; confina con la via Tarquinia, il vano scale condominiale, l'unità distinta al foglio 37 p.lla 702 sub.1.



Immobili individuati al foglio n.132 part.p.la 41 (il capannone e l'ente urbano), part.p.la 39 e 40 (i terreni).

I beni sono ubicati in loc.tà "Poggio Primavera", a circa 10,00 Km. dal centro di Tuscania; l'accesso avviene direttamente dalla Strada Provinciale n. 3.

Gli immobili staggiti sono costituiti da un capannone con l'area di pertinenza (l'ente urbano) e da terreni limitrofi. Il capannone, i cui lavori di costruzione sono iniziati nel 2003, è realizzato con pannelli prefabbricati in cemento e copertura in lastre di fibrocemento a due falde, sostenuta da capriate metalliche; la costruzione è utilizzata come stalla per gli ovini, con all'interno un macchinario per la mungitura degli stessi. La pavimentazione è essenzialmente in terra battuta, ricoperta da paglia, mentre nella zona destinata alla mungitura è presente un battuto di cemento. Gli infissi sono metallici. Complessivamente questo manufatto principale ha una superficie utile di circa 412,00 mq. In adiacenza alla costruzione sono stati realizzati un prefabbricato metallico, un'altra costruzione in tufo dove è ubicato il servizio igienico e un'ulteriore baracca di lamiera con pavimentazione in battuto di cemento. Lo stato di manutenzione è discreto.

I terreni sono tendenzialmente pianeggianti, con leggera pendenza in direzione Nord. Al momento del sopralluogo erano inculti, destinati al pascolo. Sui terreni sono presenti strutture amovibili e baracche in lamiera, utilizzati per lo stoccaggio del fieno. Su una parte della p.la 39 è piantato un uliveto (circa 55 piante), con irrigazione a goccia. Nel terreno risulta la presenza di un pozzo a uso irriguo e sanitario.

I beni confinano con la Strada Provinciale n. 3, con la p.la 52 (proprietà [REDACTED] e [REDACTED])

[REDACTED] e con la p.la 49 (proprietà [REDACTED] e [REDACTED])  
(allegato 8- documentazione fotografica)

#### 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 differmità: 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;*

Vi è conformità tra i dati catastali attuali dei beni e quelli contenuti nel pignoramento, che ne consentono l'individuazione univoca

#### QUESITO N. 9

*verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespote 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;

Relativamente al locale commerciale (f. 37 p.lla 702 sub.2), vi è corrispondenza tra la descrizione del cespote contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, ma lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente con la stessa planimetria, poiché all'interno del bagno è stato realizzato un antibagno e la vetrina del negozio occupa attualmente una parte della superficie commerciale.

Riguardo al capannone agricolo (f. 132 p.lla 41), la sua descrizione non è riportata nell'atto di compravendita in quanto con tale atto è stato trasferito il terreno sul quale poi l'esecutato ha realizzato l'immobile. La relativa planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto sul lato Ovest sono stati posti in opera dei manufatti, come già riportato nella risposta al quesito 7.  
(allegato 9- confronto planimetria catastale e 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;

Gli identificativi catastali dei beni pignorati non includono porzioni aliene, comuni o 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;

Relativamente all'immobile al NCEU fg. 37 part. 702 sub. 2 in Via Tarquinia n. 41 è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg.37 part. 702 ente urbano di mq. 410 (ex part. 292 di mq. 970). Tale fabbricato originario è stato frazionato e, relativamente all' unità immobiliare staggita, oggetto degli atti già descritti in risposta al quesito n. 3.

Relativamente ai terreni in loc.tà "Poggio Primavera" identificati al foglio 132, derivano da una maggiore consistenza e sono stati oggetto di frazionamenti e atti già citati in risposta al quesito n. 3

*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;*

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali in relazione all'esatto stato dei luoghi è necessario presentare un idoneo titolo edilizio abilitativo per quanto riguarda il locale commerciale, si devono invece demolire gli immobili non assentiti sul lato Ovest del capannone.

QUESITO N. 13

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

I terreni censiti nel Catasto Terreni al foglio n.132 particelle 39, 40 e 41, ai sensi del vigente P.R.G. ricadono in zona E, sottozona E3- "agricola vincolata". Il locale di cui al Foglio 37 p.la 702 sub. 2 ha destinazione d'uso commerciale.

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;*

Effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania, è stato possibile reperire per gli immobili in oggetto solo alcuni titoli edilizi, poiché altri non sono stati rintracciati nella posizione d'archivio assegnata.

Immobile individuato al Foglio n.37 part.la 702 sub.02 (negozi).

In data 03/09/1968 il commissario prefettizio del Comune di Tuscania rilasciava a [REDACTED] precedente proprietario, il nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili relativi alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via Tarquinia (prat. 2262/1968).

Il fabbricato comprendeva abitazioni e magazzini al piano terreno. I lavori risultavano ultimati il 17/06/1972 e il Comune di Tuscania, in data 6 Novembre 1972, rilasciava il certificato di agibilità.

Poiché l'immobile staggito costituisce uno di questi magazzini rappresentati nel progetto originale, si ritiene che alcuni dei titoli edilizi che il comune di Tuscania non ha rintracciato riguardino proprio il cambio di destinazione d'uso e forse anche la diversa disposizione interna dell'unità immobiliare (da magazzino a commerciale). Infatti anche abbastanza recentemente l'immobile era stato locato per svolgervi un'attività commerciale; sembrerebbe quindi che, se il comune abbia rilasciato la licenza commerciale per tale attività, il locale stesso debba avere idonea destinazione d'uso, appunto

commerciale. Si stima comunque in via precauzionale pari euro 2.000,00 l'eventuale costo di una c.i.l.a. in sanatoria per sistemare la diversa distribuzione interna del bagno e la vetrina d'ingresso, difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale agli atti.

**Immobile individuato al Foglio n.132 part.IIA 41 (capannone agricolo).**

In data 28/06/2003 il Comune di Tuscania rilasciava [REDACTED], imprenditore agricolo, il Permesso di costruire n. 60/2003 per la costruzione di un capannone agricolo in loc.tà "Poggio Primavera" (o Quartaccio), destinato ad allevamento e mungitura ovini, sala refrigerazione e stoccaggio del latte, spogliatoio, bagno e antibagno. L'immobile veniva realizzato e successivamente il Comune di Tuscania rilasciava, sempre su richiesta del [REDACTED] il permesso di costruire p.llo 12520 del 27/10/2008 per l'ampliamento del capannone stesso. L'inizio dei lavori per la realizzazione dell'ampliamento veniva dato il 27/10/2009, ma, secondo quanto rilevato durante il sopralluogo, tale ampliamento, così come descritto e graficizzato nel permesso di costruire suddetto, non è stato mai realizzato. Il capannone attualmente risulta corrispondente, in linea di massima, a quello assentito con il P.D.C. n. 60/2003, ma sul lato Ovest, come descritto precedentemente, sono state addossate due strutture: un prefabbricato metallico e una costruzione precaria in lamiera, che non risultano incluse nel P.D.C. 60/2003.

Si ritiene pertanto che sia più conveniente rimuovere tali costruzioni realizzate senza titolo, sia per la difficoltà a sanarle (dal punto di vista edilizio la sanatoria sarebbe possibile, trattandosi di zona agricola, solo da un imprenditore agricolo, previo rilascio del N.O. Paesaggistico), sia per l'antieconomicità di una sanatoria stessa, qualora la stessa fosse ammissibile.

Sono inoltre presenti, sui terreni staggiti, alcune baracche e strutture precarie in lamiera e profilati metallici, che, per gli stessi motivi sopra rappresentati andranno rimossi. Si stima pari ad € 3.000,00, in via precauzionale, la rimozione e/o demolizione dei suddetti manufatti e il trasporto a discarica dei rifiuti e gli oneri di discarica.

Tale costo sarà detratto dal valore di stima.

Per l'immobile in oggetto non risulta rilasciato il certificato di agibilità..

(allegato 10- Stralcio titoli edilizi e certificati agibilità/abitabilità)

**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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi- ai fini dell' istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente*



della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per i beni staggiti non risultano presentate istanze di condono.

#### QUESITO N. 16

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

Il Comune di Tuscania ha richiesto, in merito al rilascio della certificazione relativa agli usi civici, la relazione di un perito demaniale. La sottoscritta, previa autorizzazione del Giudice e del creditore procedente, incaricava la dott.ssa Antonella Ranucci, che redigeva una relazione di analisi del territorio specifica attestando che i terreni in oggetto non sono gravati da uso civico.

(allegato 11- relazione dott.ssa A. Ranucci)

#### QUESITO N. 17

*Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;*

L'immobile di via Tuscania, secondo le informazioni reperite durante il sopralluogo, non fa parte di un condominio. Lo stesso dicasi per il capannone agricolo.

#### QUESITO 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Si ritiene corretto vendere i beni pignorati in due lotti.

#### QUESITO 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 oggetto della presente relazione risultano pignorati per l'intera quota.

#### QUESITO 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;*

Al momento del sopralluogo il locale commerciale in via Tarquinia risultava libero, mentre il capannone agricolo e i terreni circostanti sono utilizzati dal debitore per lo svolgimento dell'attività di allevamento ovini da latte.

#### QUESITO 21

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

Il locale commerciale durante il sopralluogo è risultato libero. In base alle caratteristiche costruttive e tipologiche, alla natura e alla giacitura dei terreni si stima per l'azienda agricola un valore locativo pari a € 800,00 mensili.

#### QUESITO 22

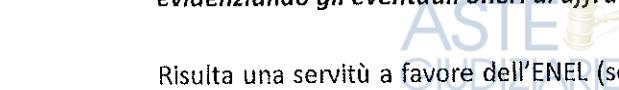
*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti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

Il quesito non interessa l'immobile in esame.

#### 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;*



Risulta una servitù a favore dell'ENEL (servitù di elettrodotto) gravante la originaria particella n.35 del foglio 132 costituita con atto a rogito del Notaio Italo Gisolfi in data 23/06/1987 repertorio n.19383, trascritto a Viterbo il 23/07/1987 al n.6497 del registro particolare. (vedi nota allegato2)  
Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici.



Si evidenzia che con atto a rogito notaio Anna Laura Paoletti del 24 giugno 2003 rep. 8592 [REDACTED].

[REDACTED] ha asservito l'intera superficie del terreno sito in Comune di Tuscania "Poggio Primavera", con superficie catastale di 160.000 mq., distinto al foglio 132 p.ille 35 e 39 alla costruzione del capannone agricolo ad uso ovile, come da concessione rilasciata.

"Quadro D: [REDACTED] O IN ADEMPIMENTO AL DISPOSTO DEL PRIMO COMMA, LETTERA A), DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977 N. 10, CON IL PRESENTE ATTO, PER SE E PER I SUOI AVENTI CAUSA, ALTRESÌ DICHIARA CHE LE SUDDETTE OPERE PROGETTATE VENGONO REALIZZATE IN ADEMPIMENTO ALLE PRESCRIZIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI TUSCANIA E DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E SI OBBLIGA: - A MANTENERE LA DESTINAZIONE DEL FABBRICATO SOPRA INDICATO AD USO CONFORME AL PROGETTO, A NON MODIFICARE TALE DESTINAZIONE E A DESTINARE A TALE USO GLI EVENTUALI SUCCESSIVI AMPLIAMENTI; - A FAR MENZIONARE NELL'EVENTUALE ATTO DI ALIENAZIONE DEL TERRENO, NELL'IPOTESI IN CUI LO STESSO FOSSE TRASFERITO SEPARATAMENTE DAL REALIZZANDO FABBRICATO, L'ESISTENZA DEL VINCOLO E A FAR ACCETTARE DETTA LIMITAZIONE ALLA PARTE ACQUIRENTE. QUALORA IN FUTURO NUOVE NORME MUTASSERO SIA LE DESTINAZIONI D'USO SIA GLI INDICI DI EDIFICABILITÀ IN SENSO MENO RESTRITTIVO DEGLI ATTUALI VERRANNO A CESSARE GLI OBBLIGHI ASSUNTI CON IL PRESENTE ATTO CHE FOSERO IN CONTRASTO CON LE NUOVE NORME.

(allegato 12-certificato notaio A.Paoletti)



QUESITI N. 24 e N. 25

*Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*



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

#### INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il "valore di mercato" di un immobile è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce "superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie linda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

#### STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Vetralla e verificando i prezzi



di immobili all'asta con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al II semestre 2024) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al II semestre 2024).



Locale in via Tarquinia, 8, Tuscania

**90.000 €**

85 m<sup>2</sup> 1.059 €/m<sup>2</sup> Piano terra

Locale commerciale in ottima posizione strategica sulla Via di transito principale di Tuscania. Il locale è quello a destra, una sola vetrina. Soffitti...

Contatta

Vedi il telefono



Terreno agricolo in Località Montebello a Tuscania

**€ 110.000 97000 m<sup>2</sup>**

Tuscania, a 12 km dal centro abitato, terreno agricolo in vendita di 97000 mq. totali Il terreno si trova in posizione collinare con comodo accesso da strada asfaltata ed è composto da 5,5 ha di seminativo, circa 3 ha tra pascolo arborato e bosco ed 1,1 ha di uliveto con sovrastanti 50 piante o [...continua](#)

CONTATTA

TELEFONO



Terreno in località Montebello, Tuscania

**180.000 €**

190.000 m<sup>2</sup> Non edificabile

A Tuscania, in Località Montebello, proponiamo in vendita terreno agricolo di circa 19 ettari. Il fondo, con accesso diretto da strada Provinciale Tuscanese, risulta prevalentemente collinare, la sua...

Contatta

Vedi il telefono



Arch. Silvia Laurenti, VITERBO, via A. Pacinotti n° 5 -silvia.laurenti@gmail.com- silvia.laurenti@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provinda: VITERBO

Città: TUSCANY

Fascia/area: Centro/centro/CENTRO STORICO

Codice di zona: 21

Misura catastale: 1

Tipologia prevalente: Attività/ufficio

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/H)	Valori locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/H)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	500	L	1,4	2,4	N
Regadi	NORMALE	800	1.000	L	4	8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con l'etichetta **MINUSCULE** è il più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq per metro quadrato alla superficie netta (il cui costo locativo).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese (il prezzo alla superficie netta del costo locativo).
- La misura catastale attivata (l') accanto alla tipologia segnala che i valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di ricalcolo.
- Per le tipologie Box, Piscina ed Attività/ufficio non risulta significativo il diverso rappresentante del mercato salvo che la stessa sia stata conservativa.
- Per le tipologie Negozio e garage (l') non è da intendere che nella località commerciale e non solo stata conservata l'utilità immobiliare.

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq per metro quadrato alla superficie netta del costo locativo (l).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese (il prezzo alla superficie netta del costo locativo).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere le seguenti valori:

- Ortico
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona interrogata è, in generale, indicata la misura catastale nella quale essa risiede, ed il nome del notaio dal Consiglio D.P.R. n. 133 del 23 marzo 1968.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provinda: VITERBO

Città: TUSCANY

Fascia/area: Est/estremo/ESTREMA

Codice di zona: 21

Misura catastale: 1

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/H)	Valori locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/H)
		Min	Max		Min	Max	
Capanne/aiuole	NORMALE	270	400	L	1,2	1,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con l'etichetta **MINUSCULE** è il più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq per metro quadrato alla superficie netta del costo locativo (l).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese (il prezzo alla superficie netta del costo locativo).
- La presenza di un simbolo (l') accanto alla tipologia segnala che i valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di ricalcolo.
- Per le tipologie Box, Piscina ed Attività/ufficio non risulta significativo il diverso rappresentante del mercato salvo che la stessa sia stata conservativa.
- Per le tipologie Negozio e garage (l') non è da intendere che nella località commerciale e non solo stata conservata l'utilità immobiliare.

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq per metro quadrato alla superficie netta del costo locativo (l).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese (il prezzo alla superficie netta del costo locativo).

Nella descrizione della Zona interrogata è, in generale, indicata la misura catastale nella quale essa risiede, ed il nome del notaio dal Consiglio D.P.R. n. 133 del 23 marzo 1968.

Per maggiori dettagli si veda la scheda:

Annualità 2022

Dati Pronosticamento Commissione Provinciale  
n. I del 27/01/2023

Pubblicazione sul PUR  
n - dal -

CULTURE	REGIONE AGRARIA N° 1				REGIONE AGRARIA N° 2			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sep. > 51%	Coltura più reddittiva	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sep. > 51%	Coltura più reddittiva	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDIO	6350				5750			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7000				6500			
BOSCOMESTO	6500				6800			
CANNETO	6550				7500			
CASTAGNETO	5500							
CASTAGNETO DA FRUITO	21500							
FRUTTO	16650				15300			
INCOLTO PRODUTTIVO	5500				6250			
ORTO	15700				15700			
ORTO IRRIGUO	23500				21200			
PASCOLO	5750				5750			
PASCOLO ARBORATO	5950				5950			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400				5400			
PRATO	8450							
QUERCETO	6500							
SEMINATIVO	9500				10550			
SEMINATIVO ARBORATO	10500				10500			
SEMINATIVO IRRIGUO	17150				15000			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	15700				12450			
SUSCHERETO					7030			

CULTURE	REGIONE AGRARIA N° 1				REGIONE AGRARIA N° 2			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sep. > 51%	Coltura più reddittiva	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sep. > 51%	Coltura più reddittiva	Informazioni aggiuntive
ULIVETO	14500				15600			
ULIVETO VIGETO	12850				12050			
VIGETO	18600				13500			
VIGETO ULIVETO					11800			

Comune di TUSCANIA

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni (nuove) o ristrutturate	900-1200	300-320	350-360	350-350	400-420	diminuzione
Abitazioni in buono stato abitabili	700 - 800	300-320	350-360	300-350	400-410	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	400-500					stazionario
Posti auto scoperti						
Posti auto coperti						
Box singoli	500					stazionario
Uffici						stazionario
Negozi	900					stazionario
Locali per attività industriali						stazionario
Terreni	Compravendita Euro/mq	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza		
Terreni edificabili	60 - 80					
Terreni ad uso agricolo		1-1,5		potenziale aumento		

I dati emersi dalle ricerche sono stati utilizzati come ulteriore parametro per il confronto con l'immobile da stimare. Nella determinazione del prezzo è stata praticata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. In particolare, è stato individuato che i prezzi di compravendita nel settore commerciale a Tuscania per locali in discreto stato manutentivo si attestano intorno ai 1000€/mq.



La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, effettuati gli opportuni ragguagli, è pari a circa 102,00 metri quadrati.

Si ritiene che il fabbricato in oggetto abbia un valore di mercato pari a:

$$1.000,00 \text{ €/mq.} \times 102,00 \text{ mq} = \text{€ 102.000,00}$$

A tale stima andrà detratto il costo per la regolarizzazione urbanistico-catastale, valutato

precedentemente in euro 2.000,00.

**Prezzo a base d'asta del lotto: € 100.000,00 (euro centomila/00)**

#### CALCOLO VALORE DEL CAPANNONE E DEI TERRENI.

Relativamente al capannone agricolo, si ritiene congruo utilizzare un valore pari a € 300,00/mq. per il capannone e per l'annesso adiacente.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, effettuati gli opportuni ragguagli, è pari a circa 480,00 metri quadrati.

Si ritiene che il fabbricato in oggetto abbia un valore di mercato pari a:

$$300,00 \text{ €/mq.} \times 480,00 \text{ mq} = \text{€ 120.000,00}$$

A tale stima andrà detratto il costo per la regolarizzazione urbanistico-catastale, valutato precedentemente in euro 3.000,00.

Valore del capannone: € 117.000,00

Relativamente ai terreni, trattasi per la maggior parte di seminativi, tranne una porzione della particella 39 sul quale è stato impiantato un uliveto con impianto di irrigazione.

Il valore dei terreni, considerando quindi l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (presenza di un pozzo, estensione, ubicazione, giacitura.....), può essere considerato pari ad € 1,5/mq. per il seminativo e € 2,5/mq. per l'uliveto.

Si avrà quindi:

F. 132 p.la 41 (E.U. sottratta l'area del capannone) seminativo	mq. 4522
F. 132 p.la 40 seminativo	mq. 145.000
F. 132 p.la 39	mq. 9.399

TOTALE seminativo mq. 158.921 x € 1,5/mq. = € 238.381,50

Si ritiene che i terreni in oggetto abbiano un valore di mercato pari a € 239.884,00.

Valore del capannone: € 117.000,00.

**Prezzo a base d'asta del lotto (in approssimazione):**  
€ 356.900,00 (euro trecentocinquantaseimilanovecento/00)

#### QUESITO N. 26

*Indichi quale siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*

Per il locale commerciale, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, considerando che dalla ricerca di mercato effettuata risulta una buona richiesta di questo tipo di immobili nella stessa zona, si ritiene che il bene goda di una buona commercialibilità.

Relativamente ai terreni con il sovrastante capannone, essendoci, anche in zona, molte offerte di immobili simili, si ritiene che la commercialibilità sia più scarsa.

#### 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;*

Non è stato reperito alcun contratto di locazione, come meglio chiarito nella risposta al quesito n.20.

#### QUESITO N. 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 120 dal giuramento;*

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

#### QUESITO N. 29

*Inviò, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni*



*prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.  
assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per  
far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.



#### QUESITO N. 30

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

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.



#### QUESITO N. 31

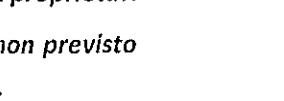
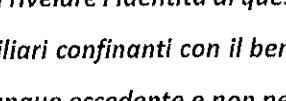
*intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;*

la sottoscritta interverrà 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.

#### QUESITO N. 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;*

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.





**QUESITO N. 33**

*allegati 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);*

La documentazione fotografica inerente il bene pignorato è rimessa in allegato (allegato 8).



QUESITO N. 34

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

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio, che accompagna la presente relazione peritale (allegato 13).



**QUESITO N. 35 -Allegati**

- 
  - 1) Visure catastali storiche aggiornate e planimetrie.
  - 2) Titoli di provenienza e note di trascrizione.
  - 3) Ispezioni ipotecarie.
  - 4) Estratti di mappa.
  - 5) Certificato di destinazione urbanistica.
  - 6) Certificati di residenza, stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.
  - 7) Visura camerale
  - 8) Documentazione fotografica.
  - 9) Confronto planimetrie catastali e stato dei luoghi.
  - 10) Stralcio dei titoli edilizi e agibilità.
  - 11) Relazione perito demaniale.
  - 12) Certificato notaio Paoletti.
  - 13) Quadro sinottico.



L'esperto estimatore  
arch. Silvia Laurenti



Viterbo, 01 giugno 2025

