

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 115/2020 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Antonino GERACI

promossa da

SPV PROJECT 1516 S.r.l. e per essa da OFFICINE CST S.p.A.

sede Roma (Avv. Benedetto GARGANI e Guido GARGANI)

Custode: Notaio Paola LANZILLO

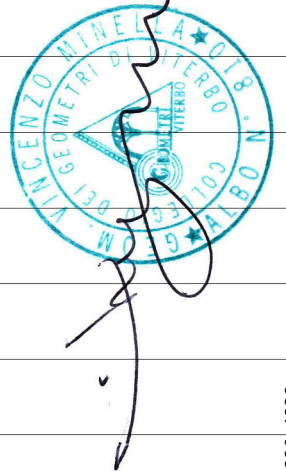
UDIENZA DI RINVIO al 4 novembre 2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del 28 marzo 2021 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sottoscritto geom. Vincenzo MINELLA, regolarmente iscritto al n. 810 presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo. In data 4 maggio 2021 prestato il giuramento di rito con la nuova modalità telematica, veniva affidato il seguente incarico: -----

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



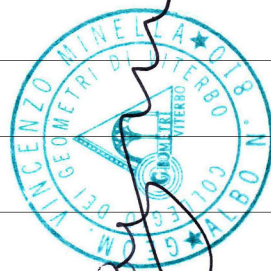
dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; -----

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

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

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

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura ca-

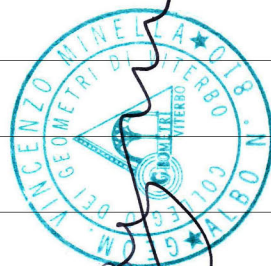


merale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

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

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'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



[Handwritten signature]



separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro)

all'uopo; -----

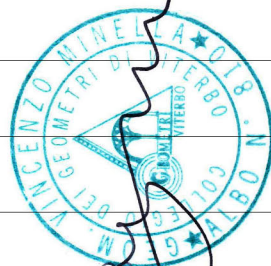
10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità;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

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

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

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

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



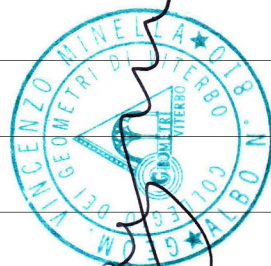
l'illecito sia stato sanato; -----

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

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

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

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



[Handwritten signature]

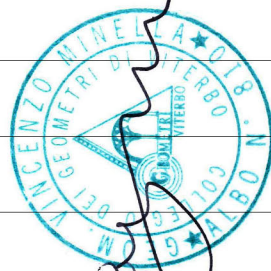


19) dica, se l'immobile pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente 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 Legge 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 evidenziato 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 e se sia ancora pendente il relativo giudizio; -----

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

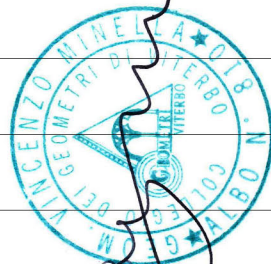
22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debi-



tore 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 dei 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 dei diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando 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;** -----



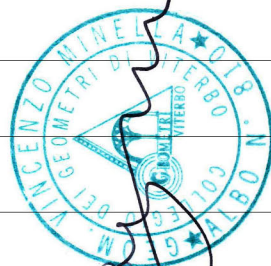
25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici 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 date nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; -----

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

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

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento; -----

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non

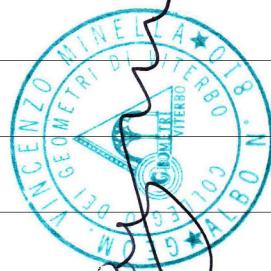


costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso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

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

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

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



dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; -----

33) allegghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraente volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet); -----

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

35) allegghi alla relazione: -----

a. la planimetria del bene; -----

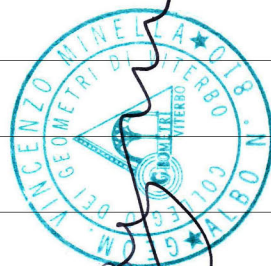
b. la visura catastale attuale; -----

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; -----

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; -----

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); -----

f. copia atto di provenienza; -----



g. quadro sinottico in triplice copia; -----

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. -----

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA

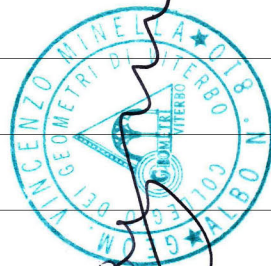
Ottemperando alle indicazioni date ed in risposta ai trentacinque punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. esaminato attentamente il certificato notarile sostitutivo della certificazione ipo-catastale fornito dal Creditore, verificata preliminarmente la completezza della documentazione allegata al Pignoramento, procedeva nelle operazioni peritali iniziali, reperendo poi altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate e gli Uffici del Comune di Viterbo. -

Previa comunicazioni date dal Custode al Debitore ed al sottoscritto C.T.U., veniva effettuato congiuntamente ai medesimi in data 9 giugno 2021 il sopralluogo negli immobili pignorati posti nel Comune di Viterbo, frazione di Grotte Santo Stefano, via degli Abruzzi n. 4, per acquisire gli elementi necessari alla redazione della presente Consulenza Tecnica. -----

Durante l'accesso l'Esecutato è stato assistito dall'Avvocato Alessandro GRAZIANI. -----

Nel sopralluogo sono state visionate le due abitazioni ai piani SI°, T e I° ed il locale al piano SI°, rilevando le caratteristiche delle varie porzioni, le dimensioni, acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata copia del Verbale (all. M.). -----

Proseguiva poi con gli approfondimenti e controlli urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Viterbo, con l'acquisizione dei certificati presso l'Ufficio Anagrafe e Patrimonio, con le indagini dei valori medi del mercato immobiliare presso Agenzie Immobiliari che esercitano nella zona di Viterbo, fra-



zione di Grotte Santo Stefano. -----

Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente i beni pignorati sono stati allegati alla presente Relazione: -----

- un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, gli stralci dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e la distinta delle superfici utili (all. B.); -----

- una documentazione fotografica a colori, esterna ed interna delle unità immobiliari urbane oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio (all. C.). -----

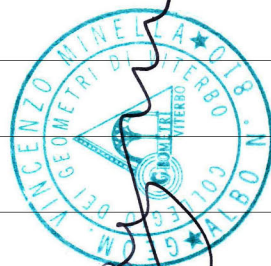
In risposta ai quesiti si relaziona rispettivamente quanto segue: -----

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel Comune di Viterbo, nella zona centrale della Frazione di Grotte Santo Stefano e sono agevolmente accessibili dal civico n. 4 di via degli Abruzzi. -----

La struttura dell'edificio in cui sono ricompresi gli immobili pignorati è formata da una intelaiatura in calcestruzzo armato, solai piani in latero - cemento e copertura a più falde inclinate sempre in latero - cemento, rifinite con tegole in cotto e si sviluppa su tre piani. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni prevalentemente in profilati in legno e vetro, mentre i portoncini d'ingresso sono in legno massello. -----

Esternamente l'area pertinenziale al fabbricato è delimitata perimetralmente da una recinzione in muratura di blocchi in peperino ad opera incerta a vista con soprastante ringhiere metalliche affiancate da siepi ombreggianti. L'ingresso principale per l'accesso ai sub 4 e 5 è protetto da due robusti cancelli in ferro battuto di cui uno pedonale e l'altro carrabile. Sul lato sud inoltre mediante agevole ed ampia rampa si accede al locale rimessa sub 6 posto al piano



seminterrato. -----

Gli immobili pignorati consistono più in dettaglio in: -----

1) un'abitazione (sub 4) posta ai piani Terra e Seminterrato (vani 6); -----

2) un'abitazione (sub 5) posta ai piani Seminterrato, Terra e 1° (vani 15); -----

3) una rimessa (sub 6) al piano Seminterrato (mq 93). -----

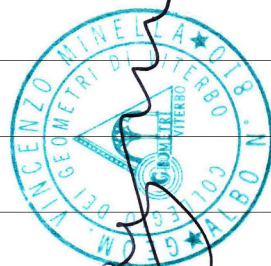
L'abitazione al piano terra (sub 4) è formata da una cucina/soggiorno (mq 69,80), due camere (mq 15,65+16,50), due bagni (mq 10,50+6,45) per una superficie utile rilevata di complessivi mq 118,90 oltre ad un balcone a livello (mq 5,85) ed un locale ove è posta la centrale termica al piano seminterrato (mq 12,95). -----

E' dotata di impianto di riscaldamento autonomo con stufa a pellet. Si precisa che l'impianto elettrico è da ultimare e quindi l'abitazione non è ancora pienamente utilizzabile. Ha pavimenti nuovi in gres porcellanato ad eccezione dei bagni con pavimenti e rivestimenti ceramici. La porta d'ingresso è in legno come pure le porte interne, le finestre sono in profilati di alluminio con vetrocamera, persiane in alluminio. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. --

L'abitazione versa in ottime condizioni stante i recenti lavori di ristrutturazione eseguiti, ma non è attualmente utilizzata anche per gli impianti da completare. -----

E' pertinenziale all'appartamento l'area scoperta verso nord (sub 1) dalla quale di fatto si accede sia pedonalmente sia carrabilmente anche all'altra più grande abitazione (sub 5). -----

Si precisa che dall'esame della documentazione acquisita è emerso che due porzioni dell'abitazione sono interessate rispettivamente, la prima per circa mq 55 dal contratto di locazione con patto di successiva alienazione (rent to buy)



a favore della _____ (all. O1) e la seconda dal contratto di locazione ad uso ufficio di un locale di mq 20 circa a favore della _____

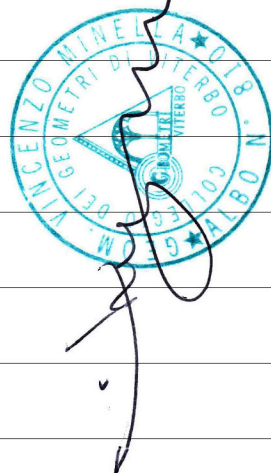
(all. O2). -----

L'abitazione (sub 5) ha una maggiore consistenza e si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo. Al piano seminterrato presenta un'ampia taverna (mq 96,25) e un bagno (mq 5,80) per una complessiva superficie utile rilevata di mq 102,05 oltre a due magazzini (mq 24,20+7,90) ed un caveau (mq 5,65). -----

Al piano terra è presente una cucina/soggiorno (mq 50,05), una camera (mq 14,90), un bagno (mq 7,10), un disimpegno (mq 1,00) e un corridoio (mq 4,50) mentre al piano primo la zona notte è articolata in tre camere (mq 19,80+18,35+33,25), tre bagni (10,25+6,35+12,30) e corridoio (mq 3,10) per una superficie complessiva utile rilevata di mq 227,25 oltre al vano scala di collegamento tra i piani terra e primo (mq 27,55), due portici al piano terra (mq 49,00+15,40) e tre balconi al primo piano (mq. 14,05+12,65+12,70). E' dotata di impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettori al piano seminterrato e termosifoni al piano terra e primo, nonché impianto di climatizzazione nelle tre camere da letto del primo piano. -----

L'unità immobiliare ha pavimenti in materiale ceramico ad esclusione della zona notte dove sono in legno. Bagni con pavimenti e rivestimenti ceramici. La porta d'ingresso e gli infissi interni sono in legno. Le finestre sono in legno con vetrocamera, persiane in alluminio. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. -----

L'abitazione versa in buone condizioni di manutenzione ed è attualmente utilizzata dall'Esecutato e dalla sua Famiglia, con la precisazione che una stanza



al piano primo è stata concessa in locazione al (all. O2)

con la possibilità di utilizzare il bagno al 1° piano ed il passaggio per accedere alla stanza locata.

Sono pertinentziali all'abitazione le due contigue porzioni di area scoperta esterna (sub 2).

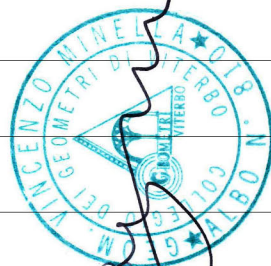
La rimessa (sub 6) al piano seminterrato ha accesso indipendente dalla strada pubblica mediante rampa di collegamento su via degli Abruzzi. Le due porte basculanti d'ingresso sono in profilati metallici e legno, il pavimento è in gres, in parte divelto, pareti intonacate e tinteggiate. Il locale è dotato di impianto elettrico e versa in normali condizioni di manutenzione con una superficie utile interna rilevata di mq 92,85.

E' di pertinenza al locale la rampa esterna scoperta di accesso (sub 3). ---

In relazione alla suddivisione dell'originario unico fabbricato in tre porzioni (sub 4, 5 e 6) e della circostante area (sub 1, 2 e 3) si evidenzia che sul bene comune non censibile n. 1 ad uso dell'abitazione piccola (sub 4) è presente l'accesso pedonale e carrabile che consente di raggiungere anche l'abitazione grande (sub 5) e inoltre dalla rampa (sub 3) è parimenti presente un accesso pedonale sempre a servizio dell'abitazione sub 5. Pertanto le aree sub 1 e 3 sono di fatto gravate di servitù per destinazione del padre di famiglia che consente il raggiungimento dell'abitazione sub 5.

RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) E' stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti, costituita dal certificato notarile del Dott. Luigi DE SANTIS in Consenza, sostitutivo della certificazione ipo-catastale, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (29 luglio 2020 – 29 luglio



2000). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E.) e con la copia dell'atto di Compravendita Notaio Tertulliano MAGNANINI in Acquapendente, repertorio n. 31.682 del 18 dicembre 1991 a favore dell'Esecutato (all. F.). -----

Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli catastali: attuale (wegis), intermedio e d'impianto (all. B.). -----

2) Sono state **effettuate** la visure catastali storiche aggiornate delle tre attuali unità immobiliari urbane nella Sezione Fabbricati e la visura storica dell'area di sedime e pertinenza dell'edificio nella Sezione del Catasto Terreni (all. E.). -----

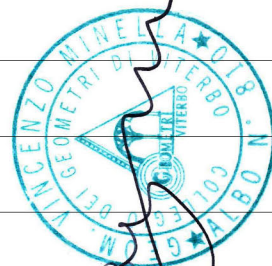
Gli immobili pignorati sono attualmente identificati nel **Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo, frazione di Grotte Santo Stefano** rispettivamente: -----

- **l'abitazione piccola al foglio 34 particella n. 362 sub 4**, via degli Abruzzi snc, piano S1°-Terra, zona censuaria 4, categoria A/7 di classe 1[^], vani 6, superficie catastale totale mq 143, escluse aree scoperte mq 141 e rendita di euro 542,28; -----

- **l'abitazione grande al foglio 34 particella n. 362 sub 5**, via degli Abruzzi n. 4, piano S1°, Terra e 1°, zona censuaria 4, categoria A/7 di classe 1[^], vani 15, superficie catastale totale mq 449, escluse aree scoperte mq 432 e rendita di euro 1.355,70; -----

- **la rimessa al foglio 34 particella n. 362 sub 6** via degli Abruzzi snc, piano S1°, zona censuaria 4, categoria C/6 di classe 5[^], mq 93, superficie catastale totale mq 104, rendita di euro 110,47; -----

- **Bene Comune Non Censibile al sub 4 (area), foglio 34 particella n. 362 sub 1**, via degli Abruzzi n. 4 piano Terra; -----



- Bene Comune Non Censibile al sub 5 (area), foglio 34 particella n. 362

sub 2, via degli Abruzzi snc, piano Terra; -----

- Bene Comune Non Censibile al sub 6 (area), foglio 34 particella n. 362

sub 3 via degli Abruzzi snc, piano S1°. -----

Si precisa che i sei subalterni sopra elencati derivano tutti dalla soppressione della originaria particella n. 362 del foglio 34. -----

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse, per il periodo superiore al ventennio dal pignoramento del 29 luglio 2020, la seguente variazione di proprietà relative ai beni pignorati che in appresso si **indica**: -----

18 dicembre 1991 – atto di Compravendita a rogito Notaio Tertulliano MAGNANINI in Acquapendente (VT), rep. 31.682, Trascritto a Viterbo il 13 gennaio 1992 al n. 762 di formalità a favore dell'Esecutato e contro

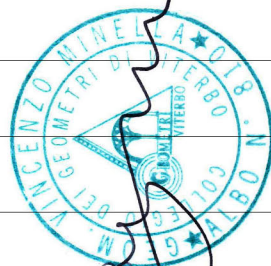
(all. F.). -----

Si precisa, infine, che le planimetrie delle tre unità immobiliari urbane attualmente in atti al Catasto Fabbricati coincidono con lo stato di fatto e non necessitano quindi aggiornamenti. -----

4) E' stato **predisposto**, sulla base dei documenti forniti, delle ulteriori visure eseguite e degli atti acquisiti, il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli a carico dell'Esecutato: -----

TRASCRIZIONI CONTRO -----

- verbale di **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 29 luglio 2020 al n. 7.136 di formalità a favore della SPV PROJECT 1516 S.R.L. sede Milano ed a carico dell'Esecutato gravante sull'intera piena proprietà (f. 34 n. 362 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6); -----



- verbale di **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 05 giugno 2018 al

n. 5.494 di formalità a favore della SPV PROJECT 1516 S.R.L. sede Milano ed a

carico dell'Esecutato gravante sull'intera piena proprietà (foglio 34 n. 362); -----

- **contratto di locazione con patto di successiva alienazione** (rent to buy)

trascritto a Viterbo il 06 febbraio 2015 al n. 1.026 di formalità, autenticato nelle

sottoscrizioni dal Notaio Giuseppe DOMINICI in Ronciglione in data 23 gennaio

2015, rep. n. 84.136, contro l'Esecutato ed a favore della Signora

- **domanda giudiziale** trascritta il 9 gennaio 2015 al n. 188 di formalità, per re-

voca emessa dal Tribunale di Viterbo il 23 aprile 2013 rep. 1.224, a favore della

CONFIDI VALLE D'AOSTA SC, sede Aosta e contro i coniugi

per la piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno; -----

- **domanda giudiziale** trascritta in data 28 novembre 2012 al n. 12.804 di forma-

lità, per revoca emessa dal Tribunale di Viterbo in data 31 luglio 2012 rep. 2.082,

a favore di UNICREDIT SPA, sede Roma e contro l'Esecutato,; -----

- **domanda giudiziale** trascritta in data 28 dicembre 2011 al n. 14.779 di forma-

lità, per revoca emessa dal Tribunale di Viterbo 16 dicembre 2011, a favore della

INTESA SAN PAOLO SPA, sede Torino contro i coniugi

- costituzione di **fondo patrimoniale** trascritto in data 30 luglio 2010 al n. 8.956

di formalità, atto Notaio Giuseppe DOMINICI in Ronciglione rep. 79.252 del 14

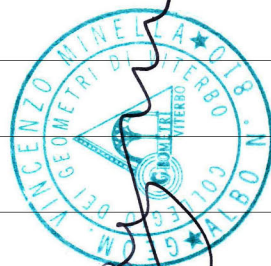
luglio 2010 a favore dei coniugi per la

quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni e

contro l'Esecutato, per la quota pari all'intero della piena proprietà. A margine di

quest'ultima formalità sono state annotate le trascrizioni delle domande giudi-

ziali n. 114 di formalità del 13 gennaio 2012 e n. 1.904 di formalità e in data 20



dicembre 2012. -----

ISCRIZIONI CONTRO -----

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 4 marzo 2011 al n. 462 di formalità, per Decreto
Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Aosta in data 9 febbraio 2011 rep. n.
60/11 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA
SCRL, sede Gressan (AO) contro l'Esecutato per un importo complessivo di euro

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 3 gennaio 2011 al n. 2 di formalità, per Decreto
Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Aosta in data 15 dicembre 2010 rep. n.
570/2010 a favore della UNICREDIT SPA, sede Roma e contro l'Esecutato per
l'intera proprietà, per un importo complessivo di euro

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 16 luglio 2010 al n. 2.486 di formalità, a rogito del
Notaio Giuseppe DOMINICI in Ronciglione del 14 luglio 2010, rep. n. 79.250 a
favore della BANCA CATTOLICA SPA, sede Montefiascone (VT) e contro
l'Esecutato per l'intera proprietà, per l'importo capitale euro

importo ipoteca di euro

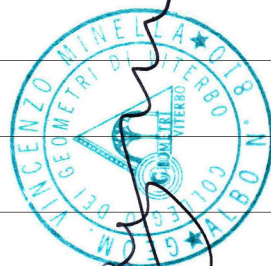
a garanzia del mutuo della durata di anni -----

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 12 luglio 1999 al n. 1.991 di formalità, a rogito del
Notaio Giuseppe DOMINICI in Ronciglione del 30 giugno 1999, rep. n. 45.816 a
favore della MEDIOCREDITO DELL'UMBRIA SPA, sede Perugia, contro
l'Esecutato per l'intera proprietà, per l'importo capitale di

importo ipoteca a

garanzia del mutuo della durata di anni -----

5) Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area circo-



stante le unità immobiliari pignorate, poiché non necessario in base all'articolo 30

del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, essendo le aree di ridotta superficie (2.338 mq <

5.000 mq) e di fatto pertinentziali alle unità immobiliari pignorate. -----

6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile del Comune di Viterbo, acqui-

sendo l'allegato certificato di residenza e stato di famiglia in bollo dell'Esecutato e

l'estratto dell'atto di matrimonio del medesimo (all. I.). Dalla lettura del certificato

si rileva che l'Esecutato con atto del Notaio Antonio ROSSETTI del Distretto No-

tarile di Roma, Velletri e Civitavecchia, in data 11 gennaio 1978 ha confermato il

regime di separazione legale dei beni (per quanti fossero già uniti in matrimonio

anteriamente all'entrata in vigore della legge n. 151/75 è stata predisposta una

norma transitoria, art. 228 Legge 19 maggio 1975 n. 151 in forza della quale era

previsto un periodo di due anni a far tempo dalla legge di riforma, successivamen-

te prorogato fino al 15 gennaio 1978, per consentire anche ad uno soltanto dei co-

niugi di esprimere la propria volontà intesa a mantenere la separazione, evitando

così l'instaurazione del nuovo regime di comunione legale) e pertanto l'acquisto dei

beni pignorati è stato effettuato a titolo personale. -----

7) Sono stati descritti, previo necessario accesso effettuato in data 9 giugno

2021, nelle pagine dalla n. 12 alla n. 15 della Relazione che precedono, gli immobi-

li pignorati. Si aggiunge a completamento, quale precisazione, che il lotto di terre-

no sul quale insiste l'edificio che ricomprende le unità immobiliari pignorate confi-

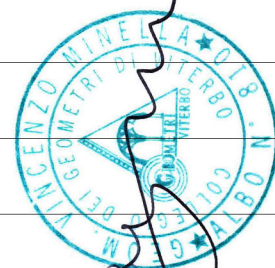
na nel suo insieme a nord con via Calabria, ad ovest e sud con via degli Abruzzi in-

fine a sud ed ad est con la Signora _____ salvo altri. -----

8) E' stata accertata la conformità tra la descrizione data nel Pignoramento con

quella attuale dei beni. Al riguardo si precisa che gli stessi erano inizialmente i-

dentificati come unica unità immobiliare censita catastalmente al foglio 34 con la



particella 362 senza subalterni. A seguito della variazione catastale per ampliamento e diversa distribuzione interna degli spazi, sono derivate tre unità immobiliari urbane e tre beni comuni non censibili pertinenziali delle stesse.-----

9) E' stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa acquisita, la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti con i dati catastali dei beni pignorati. -----

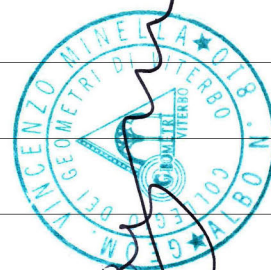
10) Si **segnala** che gli identificativi catastali dei beni pignorati, non includono porzioni aliene, ne di fatto risultano usi con porzioni delle unità immobiliari contigue. -----

11) Si **precisa** che i beni pignorati, provengono da un'originaria unica consistenza che è stata oggetto di Frazionamento Urbanistico operato a seguito della D.I.A. n. 96/2016 e D.I.A. in Variante n. 165/2016, successivo Frazionamento Catastale del 20 dicembre 2016 prot. VT0134159 per divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (docfa n. 66236.1/2016). -----

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico delle unità immobiliari urbane pignorate in quanto non necessaria. -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si indica che la destinazione d'uso residenziale dei sub 4 e 5 e della rimessa sub 6, sono compatibili con quelle previste urbanisticamente per la zona ove i beni ricadono. -----

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità urbanistica degli immobili pignorati, dai controlli ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, sono emerse diverse richieste di Permessi / Licenze Edilizie e/o Comunicazioni inerenti l'attività di edificazione con Varianti, anche a nome dei precedenti proprietari e/o affittuari ed in particolare come da allegate copie (all. N). In



particolare: -----

- Concessione Edilizia n. 1.243 (Pratica Edilizia n. 690/87) del giorno 08 agosto 1988

per la costruzione di un villino, rilasciata : -----

- Variante alla Concessione n. 1.243 (Pratica Edilizia n. 705/90) del 19 giugno 1991;

- D.I.A. n. 96/2016 del 1° giugno 2016 per ampliamento, tamponatura portico, fra-

zionamento fabbricato, diversa distribuzione degli spazi interni, varianti prospet-

tiche, costruzione di un terrazzo su struttura muraria esistente, opere riconducibi-

li ad interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro

e risanamento conservativo rilasciata alla ----- quale locataria; -

- D.I.A. n. 165/2016 del 20 settembre 2016 in Variante alla D.I.A. n. 96/2016 rila-

sciata alla ----- quale locataria. -----

15) Sono state operate le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico comuna-

le. Dai controlli ed approfondimenti non sono emerse pratiche edilizie e/o richieste

normali o in sanatoria relative agli immobili pignorati, intestate sia agli attuali

Esecutati che ai precedenti proprietari e/o affittuari oltre a quelle elencate al so-

prastante punto 14. -----

16) Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Viterbo, non sono

emersi gravami di uso civico (all. G.) o diritti di natura demaniale e dall'attenta

lettura dell' atto di provenienza non sono emersi gravami di censo, livello e con-

seguentemente gli immobili risultano di piena proprietà dell' Esecutato. -----

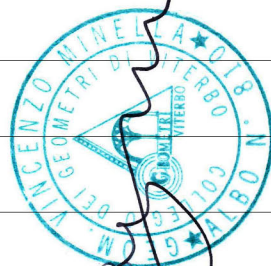
17) Non viene **indicato** nessun importo annuo per spese di gestione o manuten-

zione condominiale, essendo i beni pignorati privi di condominio. -----

18) Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato,

considerando la consistenza dei beni, si è ritenuto opportuno e conveniente forma-

re tre lotti e più in dettaglio: -----



- **Lotto 1** - Abitazione ai piani Terra e S1° distinta al foglio 34 con la particella 362

sub 4 con annessa area scoperta sub 1 (BCNC); -----

- **Lotto 2** - Abitazione ai piani S1°, Terra e 1° distinta al foglio 34 con la particella

362 sub 5 con annesse aree scoperte sub 2 (BCNC); -----

- **Lotto 3** - Rimessa al piano S1° distinta al foglio 34 con la particella 362 sub 6

con annessa rampa di accesso sub 3 (BCNC). -----

19) Gli immobili sono pignorati per l'intera piena proprietà dell'Esecutato. -----

20) E' stato **accertato** al riguardo del possesso ed utilizzo delle tre unità immo-

biliari urbane pignorate quanto segue: -----

- il sub 4 non è attualmente utilizzato poiché gli impianti tecnologici sono da ul-

timare ed inoltre il bene è in parte interessato dalla locazione con patto di suc-

cessiva alienazione (rent to buy) a favore della _____ come da

allegata copia del contratto (all. O1) e in parte dal contratto di locazione a favore

della _____ rappresentata dall'Amministratore Unico Signora

(all. O3); -----

- il sub 5 ed il sub 6 sono utilizzati direttamente dall'Esecutato e familiari con la

precisazione che una porzione al 1° piano (camera n. 4 n.d.r.) del sub 5 è oggetto

della locazione a favore del Signor _____ come da contratto (all.

O2); -----

Sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo: -----

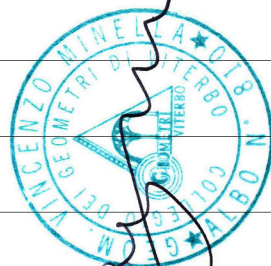
a) un contratto di Locazione ad uso abitativo con patto di successiva alienazione

(all. O1) relativo ad una porzione dell'immobile identificata nel Catasto Fabbri-

cati del Comune di Viterbo al foglio 34 con la particella n. 362/parte (portico, cu-

cina, disimpegno, camera e bagno), a favore della Signora _____ (corri-

spondente con l'attuale sub 4 n.d.r.). -----

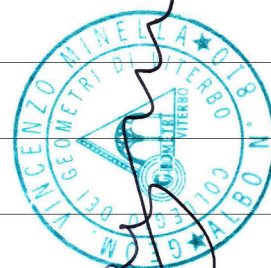


Il Contratto di Locazione è stato sottoscritto il 23 gennaio 2015 per una durata di dieci anni dal giorno 23 gennaio 2015 con rinnovo per una corrispondente durata nel caso in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata. Contratto registrato Telematicamente dal Notaio Giuseppe DOMINICI in Ronciglione rep. 84.136/26.740 il 5 febbraio 2015 al n. 988, serie 1T, quindi antecedentemente alla data di Trascrizione del Pignoramento avvenuta il 5 giugno 2018. L'importo del canone annuo indicato è di euro 1.920,00 = (millenovecentoventi/00) mentre l'importo previsto per la futura compravendita è euro di 64.000,00 = (sessantaquattromila/00). -----

b) un Contratto di Locazione abitativa parziale di appartamento (all. O2) dove l'Esecutato ha concesso in affitto una camera da letto al solo uso di abitazione (camera n. 4 del piano 1° n.d.r.) dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 34 con la particella n. 362 sub 5, a favore del Signor -----

c) un Contratto di Locazione abitativa parziale di appartamento (all. O3) dove l'Esecutato ha concesso in affitto un locale posto al piano terra della superficie di circa mq 20 dell'immobile attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 34 con la particella n. 362 sub 4, a favore della -----

Il Contratto di Locazione è stato sottoscritto dalle Parti il 4 aprile 2016 con durata dal 1° maggio 2016 al 30 aprile 2022 con rinnovo per corrispondente durata nel caso in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata. Locazione registrata Telematicamente il 2 maggio 2016 al n. 3.751, serie 3T, codice identificativo TJZ16T003751000II, quindi antecedentemente alla data di Trascrizione del Pignoramento. L'importo del canone annuo è



di euro 1.200,00 = (milleduecento/00). -----

21) Non viene indicato il valore locativo annuo dell'abitazione al sub 5 e della rimessa sub 6 in quanto tali beni sono utilizzati direttamente per le esigenze abitative primarie dell'Esecutato e del proprio nucleo familiare. Per la camera al 1° piano affittata al Signor _____ al prezzo di euro 1.200,00 = (milleduecento/00) annui e per il locale al piano terra di circa mq 20 affittato alla _____ per un canone di locazione di euro 1.200,00 = (milleduecento/00) annui, si ritengono detti importi annui congrui. -----

Per quanto concerne l'intera abitazione distinta al sub 4 si indica un valore locativo di circa euro 350,00 = (trecentocinquanta/00) mensili pari ad euro 4.200,00 = (quattromiladuecento/00) annui. -----

22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge dell'Esecutato. -----

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli eseguiti presso il Settore Urbanistica del Comune di Viterbo è emerso: -----

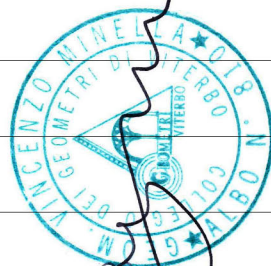
a) che l'edificio in cui sono posti i beni oggetto della presente Relazione, ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) del Lazio, Tavola B; -----

b) che la zona non è sottoposta al Vincolo Idrogeologico; -----

c) che l'area ricade nella zona C (Aree Residenziali Estensive) rispetto al Vigente P.R.G.. -----

Per una migliore visualizzazione si rinvia agli allegati stralci cartografici e relativa normativa (all. G.). -----

24) E' stato **determinato** il valore degli immobili pignorati previa individuazione delle superfici utili interne delle singole porzioni delle abitazioni e dei locali



accessori, sulla base degli eseguiti rilievi dello stato di fatto e come meglio visualizzato nell'allegato elaborato grafico (all. B.). -----

Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo dei beni pignorati si rinvia all'allegata tabella di valutazione (all. H.) e allo stralcio dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2020) e dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari) della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2020). -----

In particolare si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato dei beni pignorati può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile in euro 1.100,00 = (millecento/00) per l'abitazione sub. 4, euro 1.150,00 = (millecentocinquanta/00) per l'abitazione sub 5 ed in euro 460,00 = (quattrocentosessanta/00) per la rimessa sub 6. -----

Per una migliore visualizzazione delle superfici e dei valori si rinvia all'allegata Tabella (all. H) dalla quale scaturiscono i seguenti importi arrotondati il valore dei beni è il seguente: -----

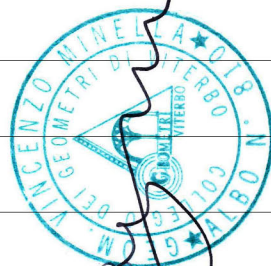
- **Lotto 1** - Abitazione sub 4 **euro 137.000,00** = (centotrentasettemila/00); -----

- **Lotto 2** - Abitazione sub 5 **euro 416.000,00** = (quattrocentosedicimila/00); -----

- **Lotto 3** - Rimessa sub 6 **euro 43.000,00** = (quarantatremila/00); -----

Il valore arrotondato del compendio è di **complessivi euro 596.000,00** = (cinquecentonovantaseimila/00). -----

25) Il valore degli immobili pignorati è stato determinato adottando il criterio di stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni simili. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si richiama-
no i seguenti testi: *"CORSO DI ESTIMO" Estimo generale, civile, legale, rurale. Ambientale e catastale con matematica finanziaria – Autore Stefano*



AMICABILE – Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n. 181 a 192 terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed azienda); “ELEMENTI DI ESTIMO URBANO” Biblioteca legale, Tributaria e di Tecnica Professionale – Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. da n. 83 a 167 valore di mercato; da n. 167 a 219 valore di costo; da n. 220 a 251 valore complementare e da n. 252 a 277 valore di trasformazione). -----

Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente trattato anche nella letteratura sopra indicata, è stato considerato più opportuno ed ai valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite, presso Agenzie della zona, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità dei beni pignorati. -----

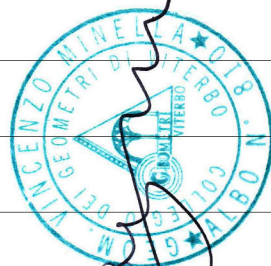
Nel dettaglio sono state consultate due Agenzie Immobiliari di Grotte Santo Stefano: EdilCasali.it srl (via del Gioco n. 13) e Immobiliare Santoni srl (via della Stazione n. 56) che esercitano nella zona ove ricadono i beni pignorati.

Valori comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2020) e dell'ОВI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2020). -----

26) Considerando la consistenza e caratteristiche dei beni pignorati si ritiene che gli stessi possano avere una discreta appetibilità commerciale, poiché ubicati in una zona tranquilla, nella Frazione di Grotte Santo Stefano con contigue ampie aree di verde e servizi, ideali per famiglie con due o più figli ed animali domestici. -----

27) Non viene indicato il valore locativo annuo dell'abitazione al sub 5 e della rimessa sub 6 in quanto tali beni sono utilizzati direttamente per le esigenze abitative primarie dell'Esecutato e del proprio nucleo familiare. -----

Per quanto concerne l'abitazione distinta al sub 4 si ritiene congruo un



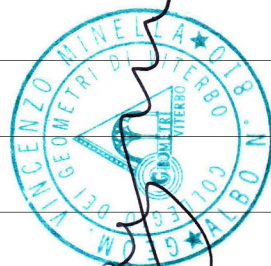
valore locativo annuale di euro 4.200,00 = (quattromiladuecento/00), pari ad euro 350,00 = (trecentocinquanta/00) mensili. Valore riferito all'attuale intera superficie dell'abitazione. -----

Si ritiene congruo il valore annuale di euro 1.200,00 = (milleduecento/00) pari ad euro 100,00 = (cento/00) mensili per la locazione (all.O2) della camera al p. 1° sub 5 di cui al punto 20 b) della presente Relazione. Alla luce di ciò, il sottoscritto ha quindi provveduto a precisare sul quadro sinottico che il canone previsto nel contratto di locazione non risulta essere inferiore di oltre $1/3 = (\text{un/terzo})$ rispetto al giusto canone stimato nel presente elaborato e che pertanto l'acquirente sarà tenuto a rispettare la suddetta locazione ai sensi ex art. 2923 comma 3 c.c. -----

Si ritiene congruo il valore annuale di euro 1.200,00 = (milleduecento/00), pari ad euro 100,00 = (cento/00) mensili per la locazione (all. O3) del locale di circa mq 20 al piano terra sub 4 di cui al punto 20 c) della presente Relazione. Alla luce di ciò, il sottoscritto ha quindi provveduto a precisare sul quadro sinottico che il canone previsto nel contratto di locazione non risulta essere inferiore di oltre $1/3 = (\text{un/terzo})$ rispetto al giusto canone stimato nel presente elaborato e che pertanto l'acquirente sarà tenuto a rispettare la suddetta locazione ai sensi ex art. 2923 comma 3 c.c. -----

28) E' stata fornita compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a tutti i singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo la presente Relazione, articolata secondo lo schema dei punti esposti. -----

29) La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata agli Avvocati Benedetto GARGANI e Guido GARGANI per il Creditore Procedente, al Custode Notaio Paola LANZILLO tra-



mite l'ASNOVIRI e all'Avv.to Alessandro GRAZIANI per l'Esecutato, assegnando

il termine di giorni quindici per far pervenire eventuali osservazioni alla Consu-

lenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata lettera di trasmissione (all. L.). -----

30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata

in modalità telematica PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Cancel-

leria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza del 4 novembre 2021,

fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----

Nel dettaglio saranno depositate le copie della Relazione complete degli al-

legati, anche in versione privacy con i nominativi e volti oscurati. -----

31) Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 4 novembre

2021 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. -----

32) Sono state predisposte, sia in forma cartacea, sia in formato elettronico, le Re-

lazioni di Consulenza, anche in modalità riservata, prive cioè dell'indicazione delle

generalità dei debitori e degli altri dati personali. -----

33) E' stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna

ed interna degli immobili pignorati (all. C.) ed un elaborato grafico contenente la

foto aerea della zona, dei fogli catastali d'impianto, intermedio (wegis) ed attuale,

nonché le planimetrie ed il computo delle superfici scaturite del rilievo dello stato

di fatto (all. B). -----

34) E' stato **redatto** in triplice copia, su apposito foglio a parte, il riepilogo con a-

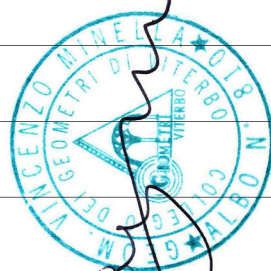
deguate e dettagliata descrizione dei beni pignorati, le identificazioni catastali e le

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. -----

35) Alla Relazione di Consulenza Tecnica sono allegati: -----

A. foglio riepilogativo dei beni pignorati; -----

B. elaborato grafico con planimetrie; -----



C. documentazione fotografica; -----

D. visure ipotecarie; -----

E. visure storiche del Catasto Fabbricati e Catasto Terreni; -----

F. atto di Compravendita a rogito Notaio Tertulliano MAGNANINI in Acquapendente (VT), rep. 31.682 del 18 dicembre 1991; -----

G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, vincolo Idrogeologico, P.R.G. e dichiarazione dell'inesistenza di usi civici; -----

H. tabella valutazione immobili e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2020) e valori OVI (1° semestre 2020) della Camera di Commercio di Viterbo; -----

I. certificati di residenza, di stato civile ed estratto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato; -----

L. lettera di trasmissione Relazione C.T.U. e richiesta osservazioni; -----

M. copia del Verbale d'accesso; -----

N. documenti urbanistici con elaborati grafici; -----

O1. copia contratto di locazione con patto di alienazione (rent to buy); -----

O2. copia contratto di locazione parziale di appartamento con il -

O3. copia contratto di locazione parziale di appartamento con la

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver svolto l'incarico affidato, ringrazia la S.V. della fiducia accordata e resta a completa disposizione per ogni eventuale comunicazione e chiarimento. -----

Vignanello 6 agosto 2021

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA

