

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 129/2017 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Antonino GERACI

promossa da

**BARCLAYS BANK PLC, sede principale in 1 Churchill Place Londra (Gran
Bretagna) E14 5HP, e sede secondaria e Direzione Generale in Milano, via
della Moscova n. 18**

(Avv.ti Calogero LANZA e Matteo GIARRATANA)

contro

Ausiliare del Giudice e Custode: Dott. Marco D'UBALDI

UDIENZA DI RINVIO al 05 luglio 2018

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento notificato il 18 ottobre 2017, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra, il sottoscritto Geom. Roberto VITTORI, regolarmente iscritto al n. 1420 presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo. In data 09 novembre 2017, prestato il giuramento di rito, 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 dell'ufficio;** -----



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

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

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

5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che 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 camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

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

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

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria



sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo; -----

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

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

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

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato; -----

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 condominiale 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; alleggi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; -----



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

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

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

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

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

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

24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al 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 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; -----

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 racc. 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**; -----

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

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

35) alleggi 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 triplice copia; -----

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

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Ottemperando alle indicazioni ed ai numerosi punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U., scaricate telematicamente le certificazioni notarili del Dott. Carlo BIOTTI, Notaio in Milano (MI) e gli altri documenti depositati dal Creditore in Cancelleria, verificata preliminarmente la regolarità ed efficacia del Pignoramento, procedeva nelle attività peritali iniziali, acquisendo altra documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo. -----

Previe comunicazioni date dal Custode all'Esecutato, il sottoscritto C.T.U. effettuava congiuntamente agli stessi, in data 16 novembre 2017, il sopralluogo degli immobili pignorati posti in Acquapendente (VT), via della Vittoria n. 17, per acquisire gli elementi necessari alla Consulenza Tecnica. -----

In tale accesso, alla presenza del Custode, è stato visionato sia esternamente che internamente l'edificio nel quale sono posti al piano Terra e Seminterrato, l'abitazione ed il garage pignorati. Sono state rilevate le dimensioni planimetriche dell'abitazione e del garage, le caratteristiche e le finiture, acquisita documentazione fotografica e quant'altro utile ai fini dell'espletamento della Consulenza Tecnica. -----

In un secondo momento, elaborava le notizie e gli elementi raccolti in loco, proseguendo nelle attività di approfondimento, controllo urbanistico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquapendente e nelle indagini dei valori di mercato immobiliare locale, presso Agenzie Immobiliari e Professionisti che esercitano nella zona di Acquapendente. -----

Al fine di visualizzare al meglio ed individuare idoneamente l'abitazione



ed il garage 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, le schede catastali in atti e le planimetrie dello stato di fatto (All. B.); -----

- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna dell'abitazione e del garage oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio (All. C.). -----

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI -----

BENE N. 1 (ABITAZIONE AL PIANO TERRA) -----

L'abitazione oggetto di pignoramento è posta ai margini del nucleo storico del Comune di Acquapendente (VT), è accessibile dal civico n. 17, piano Terra di viale della Vittoria, in una zona di espansione urbanistica dotata di infrastrutture e servizi, ben collegata alle viabilità esistenti. -----

L'abitazione pignorata è compresa in un edificio la cui costruzione risale alla fine degli anni '70 del XX secolo che si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato e comprende diverse unità immobiliari urbane. -----

L'edificio, da come si evince dalla relazione tecnica allegata ai grafici di progetto, è strutturalmente realizzato con gabbia di cemento armato con tamponatura tipo a camera d'aria realizzata con laterizi forati, solai in latero-cemento e copertura a falde. Le pareti esterne sono tinteggiate. Il vano scala interno, regolarmente pavimentato e tinteggiato, è raggiungibile da viale della Vittoria mediante un viale pavimentato esterno comune. -----

Più in dettaglio internamente l'abitazione è composta da un vano cucina (mq. 8,60) e da un soggiorno/pranzo (mq. 35,75) entrambi con portafinestra per accedere nel giardino privato, da una camera da letto matrimoniale (mq. 17,15), da

una cameretta (mq. 12,05) e da un bagno (mq. 5,90) con affaccio sul giardino privato, da un disimpegno (mq. 3,55) ed un ripostiglio (mq. 2,40) più interni. -----

La complessiva superficie utile interna rilevata è di mq. 85,40. -----

E' pertinenziale all'abitazione un'area privata (mq. 192,00) in parte destinata a giardino con la presenza di alcuni alberi di piccolo fusto, ed per la maggior parte pavimentata; -----

Esternamente sono inoltre presenti al piano terreno un vano caldaia (mq. 4,50) realizzato mediante profilati in alluminio e vetro accessibile dal giardino ed un locale deposito / cantina (mq. 8,00) posto a quota più elevata rispetto a quella dell'abitazione, sempre accessibile dal giardino ma tramite scala esterna. -----

L'abitazione versa in buono stato di conservazione e non necessita di particolari interventi di manutenzione. -----

L'unità immobiliare ha pavimenti in gres ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, con rivestimenti ceramici nel bagno e nella cucina. Le finestre hanno telaio in legno con vetro singolo, persiane in pvc con cassettoni in legno non coibentato e zanzariere, le porte interne sono tamburate ed il portoncino d'ingresso è blindato. Quali dotazioni impiantistiche, nell'abitazione sono presenti l'impianto idrico, elettrico, fognario e del gas metano. L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia con radiatori, uno per ciascuna stanza, di varie dimensioni in base alla superficie della stessa.-----

BENE N. 2 (GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO)

Il garage, posto al piano seminterrato è composto da un unico vano di mq. 25,00 circa. -----

E' accessibile da un tunnel condominiale pavimentato che mediante una rampa in calcestruzzo lo collega a via della Vittoria. -----



Il garage versa in buono stato di conservazione e non necessita di particolari interventi di manutenzione. -----

Ha pavimenti in gres ceramico, pareti intonacate sbruffate e portone d'ingresso in lamiera. Quali dotazioni impiantistiche è presente l'impianto elettrico. -----

RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) E' stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti, costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta dal Dott. Carlo BIOTTI, Notaio in Milano (MI), che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (12 giugno 2017 – 12 giugno 1997). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (All. E.), con la copia dell'atto di Compravendita stipulato dal Notaio Antonio GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE il 24 aprile 2008 rep. n. 57435 a favore dell'Esecutato (All. F1.) e, infine, da visure ipotecarie aggiornate (All. L.) che hanno confermato la certificazione notarile. -----

Sono stati **acquisiti**, inoltre, gli stralci del foglio catastale d'impianto, di quello intermedio e dell'attuale wegis (foglio 54) ed inseriti nell'allegato elaborato grafico (All. B.). -----

2) Sono state **effettuate** le visure catastali storiche aggiornate dell'abitazione e del garage pignorati (All. E.). -----

L'abitazione pignorata è identificata presso il **Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente al foglio 54 particella n. 789 sub 5**, viale della Vittoria, piano Terra, categoria A/2 di classe 3[^], vani 5,5 e rendita di euro 653,32. -----

Il giardino dell'abitazione è altresì identificato presso il **Catasto Terreni del Comune di Acquapendente al foglio 54 particella n. 876**, ente urbano di mq. 210. -

Il garage pignorato è identificato presso il **Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente** al foglio **54** particella **n. 789 sub 31**, viale della Vittoria, piano S1, categoria C/6 di classe 4[^], mq. 27 e rendita di euro 34,86. -----

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse nel ventennio dal pignoramento del 12 giugno 2017, variazioni di proprietà del bene pignorato. -----

Di seguito, in ordine cronologico, si **indicano le seguenti variazioni di proprietà** degli immobili pignorati: -----

24 aprile 2008 – atto di Compravendita a rogito Notaio Antonio GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE, in Roma, rep. 57.435, Trascritto a Viterbo il 05 maggio 2008 ai n.ri 6927/4828 a favore dell'Esecutato in regime di separazione dei beni, contro la ; -----

26 febbraio 2007– Decreto (Disposizione delle Autorità), del Giudice Esecuzione Tribunale con sede in Viterbo, rep. 130, Trascritto il 12 marzo 2007 ai n.ri 4413/3244 a favore .

26 giugno 1984 – atto di Compravendita a rogito Notaio Tertulliano MAGNANINI, in Acquapendente, rep. 4.088 e del 29 giugno n. 4.123/1.630, Trascritto a Viterbo il 17 luglio 1984 ai n.ri 8.388/7.283 favore della contro

; -----
17 novembre 1978 – atto di Compravendita a rogito del Notaio BARTOLI rep. 49.824/15.122 registrato a Viterbo il giorno 01 dicembre 1978 al n. 7.665 a favore

4) E' stato **predisposto**, sulla base della documentazione ipo-catastale in atti e delle successive verifiche operate, il seguente elenco delle seguenti formalità pregiudizie-



voli a carico dell'Esecutato, tutte gravanti sulla piena proprietà dell'abitazione e del garage sopra descritti: -----

- **Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 02 maggio 2008 n.ri 6928/1440** a favore di MACQUARIE BANK LIMITED con sede in Milano, c.f. 04896320969, contro l'Esecutato, € a garanzia di capitale di ; -----

- **Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 27 maggio 2013 n.ri 6943/683** a favore di BMW FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. con sede in San Donato Milanese (MI), c.f. 12528930154, contro l'Esecutato, a garanzia di capitale

- **Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 06 giugno 2013 n.ri 7471/747**, ad integrazione della precedente, favore di BMW FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. con sede in San Donato Milanese (MI), c.f. 12528930154, contro l'Esecutato, per euro a garanzia di capitale di ; -----

- **Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili del 28 ottobre 2013 n.ri 13271/10037** a favore di BMV BANK GMBH, con sede in San Donato Milanese (MI), c.f. 08172050968, a carico dell'Esecutato, fino alla concorrenza di euro oltre interessi di mora e spese successive occorrente; -----

- **Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili del 12 giugno 2017 n.ri 7941/5848** a favore di MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L., con sede in Milano, c.f. 03622620965, a carico dell'Esecutato, fino alla concorrenza di euro , oltre interessi di mora e

spese successive occorrende; -----

5) Sono state **acquisite** le mappe d'impianto, intermedia ed attuale del fabbricato ove sono posti l'abitazione ed il garage pignorati (All. B.) ai fini di una migliore ubicazione dei beni. -----

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area in quanto non necessario in base all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, essendo l'area di ridotta superficie (< 5.000 mq) e di fatto pertinenziale all'abitazione. -----

6) Sono state consultate presso l'Anagrafe di Acquapendente, le risultanze dell'attuale residenza dell'Esecutato nello stato di famiglia, il certificato di morte della defunta moglie, lo stato di vedovanza e l'estratto dell'atto di matrimonio, come da allegati certificati (All. G.). Inoltre è stato fornito dall'Esecutato l'atto di convenzione di separazione dei beni dopo il matrimonio del 07 marzo 2008 n. rep. 4230 raccolta n. 2953, a rogito della Dottoressa Maria Teresa SINDONA. -----

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 24 aprile 2008 rep. N. 57435 del Notaio Antonio GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE si rileva, inoltre, che l'Esecutato era nello stato di separazione dei beni e pertanto l'acquisto è stato effettuato a titolo personale. -----

7) Sono stati **descritti, a seguito dei necessari accessi effettuati**, nelle pagine n. 12, 13 e 14 della Relazione che precedono, i beni pignorati. Si aggiunge, quale precisazione, che l'abitazione al piano Terra confina con il vano scala condominiale, viale condominiale, _____, salvo altri. Il garage confina con il tunnel comune, l _____, terrapie-
no, salvo altri. -----

8) E' stata **accertata** una sostanziale conformità tra la descrizione attuale del bene e quella data nel Pignoramento. -----



9) E' stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa prodotta, la corrispondenza tra la descrizione del cespite ed i dati catastali. -----

Si precisa che il giardino è altresì identificato presso il **Catasto Terreni del Comune di Acquapendente al foglio 54 particella n. 876**, ente urbano di mq. 210. -

10) Si **segnala** che l'identificativo catastale dei beni pignorati, non include porzioni aliene, ne di fatto risulta fuso con porzioni delle unità immobiliari contigue. -----

11) Si **precisa** che il bene pignorato, proviene da una originaria unica consistenza che non è stata oggetto di successivi frazionamenti. -----

12) Non si è **proceduto** alla redazione e presentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente alla variazione Docfa di aggiornamento planimetrico dell'abitazione e del garage pignorati in quanto sono state riscontrate alcune difformità interne ed esterne rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto e nella vecchia scheda in atti del 20 marzo 1986 e quindi è prima necessario acquisire titoli abilitativi in Sanatoria. -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si indica che la destinazione coincide con quella prevista urbanisticamente. -----

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità urbanistica degli immobili pignorati, dai controlli ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquapendente, sono emerse diverse richieste di Permessi / Licenze Edilizie e/o Comunicazioni inerenti attività di edificazione con varianti, a nome dei precedenti proprietari ed in particolare (All. N): -----

a) Permesso di Costruzione n. 39/77 (n. 124/1976 del registro delle nuove costruzioni) rilasciato il 24 marzo 1977 relativo al progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione; -----

b) Visto di Approvazione del Genio Civile del 04 marzo 1978; -----

c) Concessione n. 112/1978 (pratica n. 52/1978) rilasciato il 23 ottobre 1978 ai Signori alla Variante d'ubicazione di un fabbricato

per civile abitazione in via della Vittoria; -----

d) Visto di approvazione del Genio Civile del giorno 11 dicembre 1980; -----

e) Concessione n. 104/1980 (pratica n. 133/1980) rilasciato il 20 dicembre 1980 alla

relativo alla variante prospettica in corso d'opera riguardante

l'imposta della copertura, il tipo, spostamento degli infissi nel fabbricato sito in via

della Vittoria; -----

f) Licenza di Abitabilità del 27 dicembre 1980; -----

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono scaturite alcune difformità tra i progetti depositati e lo stato di fatto attuale, sia dell'abitazione che del garage oggetto di Esecuzione. -----

I costi preventivati per ottenere la sanatoria, sono stati computati in complessivi euro 5.200,00 = (cinquemiladuecento/00) circa e derivano dalle seguenti attività e pagamenti: -----

a. redazione grafici, relazioni, tabelle, modulistica, variazioni catastali e varie per predisporre tutta la documentazione per la S.C.I.A. in Sanatoria per le realizzate opere interne e modifiche prospettiche nell'abitazione. Da un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla redazione di quanto sopra, è stato preventivato un costo complessivo di circa euro 1.000,00 = (mille/00); -----

Pagamento degli oneri ordinari, bolli e sanzioni per la sopra citata S.C.I.A. in Sanatoria, computate dal Tecnico del Comune di Acquapendente (VT), in euro 2.100,00 = (duemilacento/00) circa secondo ai sensi dell'articolo 22 comma 2 lettera "C" della L.R.L. n. 15/08; -----

b. redazione grafici, relazioni, tabelle, modulistica, variazioni catastali e varie per



predisporre tutta la documentazione per la S.C.I.A. in Sanatoria per le realizzate opere interne e modifiche varie nel garage. Da un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla redazione di quanto sopra, è stato preventivato un costo complessivo di circa euro 1.000,00 = (mille/00); -----

Pagamento degli oneri ordinari, bolli e sanzioni per la sopra citata S.C.I.A. in Sanatoria, computate dal Tecnico del Comune di Acquapendente (VT), in euro 1.100,00 = (millecento/00) ai sensi dell'articolo 22 comma 2 lettera "C" della L.R.L. n. 15/08; -----

- c. per quanto concerne il locale di deposito / cantina, non sono previste sanzioni, purché venga tamponato e venga ripristinato lo stato iniziale dei luoghi. -----
- d. per quanto concerne invece il locale caldaia che è stato chiuso con profilati metallici e vetro, facilmente amovibili, non sono previste sanzioni, purché vengano rimossi e venga ripristinato lo stato iniziale dei luoghi. -----

15) Dalle eseguite **verifiche** risulta essere stata presentata in data 3 settembre 1986 prot. 6480 una richiesta di condono di cui alla Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 sulla particella 789 del foglio 54, ma riguarda la costruzione di due locali ad uso ufficio e di conseguenza **NON** riguardano i beni pignorati (All. N). -----

16) Dalle **verifiche** effettuate non sono emersi gravami di censo, livello o uso civico e conseguentemente l'immobile risulta di piena proprietà dell'Esecutato (All. H). -----

17) Nella certificazione fornita dal Dottor Fabio CHIOVELLI (All. O), Amministratore del Condominio di viale della Vittoria n. 17, Condominio del quale fanno parte l'abitazione ed il garage oggetto della presente Relazione viene **indicato**: ----

- a) che l'importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione a carico dell'Esecutato ammonta ad euro 172,85 = (centosettantadue/85); -----

b) che le spese condominiali straordinarie già deliberate ammontano ad euro 1.250,00 = (milleduecentocinquanta/00) totali e che la quota spettante all'Esecutato è di euro 41,30 = (quarantuno/30); -----

c) che l'Esecutato alla data del 30 novembre 2017 ha interamente versato le quote ordinarie fino a tutto il mese di Marzo 2017. Restano da pagare al Condominio le quote Ordinarie da Aprile 2017 fino a Dicembre 2017 che ammontano ad euro 129,60 = (centoventinove/60). Stante l'esiguità dell'importo, l'Amministratore del Condominio non ha ritenuto di dover adire a procedimenti giudiziari. -----

18) Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato, considerato che l'abitazione ed il garage si trovano all'interno dello stesso edificio e che il garage può essere considerato di uso "pertinenziale" all'abitazione, ed altresì considerato che i due immobili, nella loro storia, sono stati trasferiti da un proprietario all'altro sempre insieme, si è ritenuto congiuntamente al Custode, a limitare la formazione in un LOTTO UNICO. -----

19) L'immobile pignorato è di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato. -----

20) E' stato accertato che l'unità immobiliare urbana pignorata di fatto è occupata dall'Esecutato e dalla sua Famiglia come si evince dal certificato di stato di famiglia. E' stata, inoltre, **acquisita** la copia dell'atto di provenienza del bene a favore dell'Esecutato, costituita dalla compravendita stipulata dal Notaio Antonio GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE, del 24 aprile 2008 rep. n. (All. F1.). -----

21) **Non viene indicato** il valore locativo annuo del bene pignorato in quanto lo stesso è utilizzato dall'Esecutato per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare. -----

22) **Nulla da relazionare** al riguardo dell'occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge in quanto deceduta in data 16 marzo 2010. -----



23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquapendente è emerso: -----

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

b) che assente il Vincolo Idrogeologico. -----

c) che ricade nella zona B (completamento e ristrutturazione edilizia), sottozona 15-B4 del Vigente P.R.G. del Comune di Acquapendente; -----

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

24) E' stato **determinato il valore** delle unità immobiliari pignorate, mediante computo delle superfici utili, determinate sulla base del rilievo diretto di dettaglio dello stato di fatto, meglio visualizzato nell'allegata planimetria (All. B.). -----

In particolare, si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato dell'abitazione pignorata può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile in euro 1.100,00 = (millecento/00), mentre l'attuale valore medio di mercato del garage pignorato può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile in euro 500,00 = (cinquecento/00). -----

Conseguentemente: -----

- ABITAZIONE (compreso giardino) mq. 85,40 x 1.100,00 euro/mq. = euro 93.940,00 = (novantatremilanovecentoquaranta/00); -----

- GARAGE mq. 25,00 x 500,00 euro/mq. = euro 12.500,00 = (dodicimilacinquecento/00); -----

Il valore totale del lotto unico è di **euro 101.240,00 = (centounomiladuecentoquaranta/00)**. già detratti i costi di circa euro 5.200,00 = (cinquemiladuecen-

to/00) per l'ottenimento delle richieste in Sanatoria, meglio precisati nelle risposte al quesito n. 14. -----

25) Il valore dell'unità immobiliare pignorata 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 richiamano 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 citata, è stato considerato più opportuno ed ai valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite, presso Agenzie e Professionisti della zona, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità dei beni pignorati. -----

Nel dettaglio sono state consultate l'Agenzia Immobiliare Maurizio BELLUMORI ad Acquapendente (VT), viale del Fiore n.4 e l'Agenzia Immobiliare RE/MAX Net a Bolsena, via A. Gramsci n. 10, nonché il Dottor Fabio CHIOVELLI, Professionista che opera nella zona ove ricadono i beni pignorati. -----

26) L'abitazione ed il garage possono avere una buona appetibilità sul mercato in quanto ubicate in una zona tranquilla ai margini del centro storico con ampie aree di verde e parcheggi nelle vicinanze. Le caratteristiche (piano terra con ampio



giardino) e la consistenza, sono indicate per una coppia oppure una famiglia con almeno un figlio ed animale domestico. -----

27) Non si segnala nulla al riguardo del canone locativo mensile, stante l'assenza di conduttori, come confermato dalle ricerche effettuate dal Sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo. -----

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 entro i 120 giorni dal Giuramento. -----

29) La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata agli Avvocati Calogero LANZA e Matteo GIARRATANA, per il Creditore Procedente nonché all'Avvocato COPPOLA Giovanni, al Custode Dott. Marco D'UBALDI e mediante Raccomandata A.R. all'Esecutato, assegnando il termine di giorni 15 per formulare eventuali osservazioni alla Consulenza Tecnica, come da allegata lettera di trasmissione (All. I). -----

30) La presente Relazione, inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata in modalità telematica PCT ed altresì, depositata in copia cartacea in Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data del 05 luglio 2018, fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----

Saranno depositate, inoltre, le copie della Relazione complete degli allegati, anche in versione privacy con i nominativi oscurati. -----

31) Il Sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 05 luglio 2018 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. -----

32) Sono stati predisposti, sia in forma cartacea, sia in formato elettronico, la Relazione di Consulenza e gli altri elaborati a corredo, in modalità riservata, privi cioè delle indicazioni delle generalità del debitore e degli altri dati personali. -----



33) E' stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** dell'immobile pignorato (All. C.) ed un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, gli stralci della cartografia regionale, dei fogli catastali d'impianto ed attuale, nonché la planimetria dello stato di fatto con la distinta delle superfici (All. B.). -----

34) E' stato **redatto** in triplice copia, su apposito foglio a parte, il riepilogo con adeguata e dettagliata descrizione del bene pignorato, l'identificazione catastale dello stesso e l'indicazione delle formalità pregiudizievoli. -----

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

A. foglio riepilogativo del bene pignorato; -----

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

C. documentazione fotografica; -----

D. verbale primo accesso CTU del 16 novembre 2017; -----

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

F1. copia atto di compravendita del 24 aprile 2008 rep. n. 57435 del Notaio Antonio GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE; -----

F2. copia atto di compravendita del 29 giugno 1984 rep. n. 4.123 del Notaio Tulliano MAGNANINI; -----

G. certificato stato di famiglia con residenza, estratto dell'atto di matrimonio, certificato di morte della moglie dell'Esecutato e relativo certificato di vedovanza, e convenzione di separazione dei beni dopo il matrimonio dell'Esecutato; -----

H. stralcio tavole e normativa del P.T.P.R. Lazio, P.R.G. del Comune di Acquapendente, del Vincolo Idrogeologico, del P.R.G. e dichiarazione assenza censo, livello ed usi civici; -----

I. trasmissione Relazione C.T.U. e richiesta osservazioni; -----

L. visure ipotecarie aggiornate. -----



M. tabella di valutazione e stralcio tabella valori OMI dell'Agenzia delle Entrate
1° semestre 2017. -----

N. grafici urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquapen-
dente. -----

O. certificazione fornita dal Dottor Fabio CHIOVELLI, Amministratore del Con-
dominio di viale della Vittoria n. 17. -----

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

Soriano nel Cimino 22 marzo 2018

il C.T.U.

Geom. Roberto VITTORI

