

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 206/2019 R.G.E.**

**Giudice E.I.: Dott. Antonino GERACI**

**promossa da**

**B2 KAPITAL S.r.l. con sede in Roma**

**(Avv. Domenico FAZZI)**

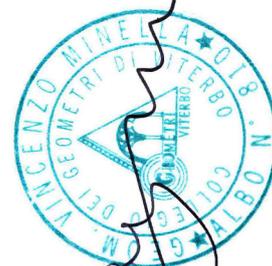
**Ausiliare del Giudice e Custode: Avvocato LOCCI Daniela**

**UDIENZA DI RINVIO al 11 GIUGNO 2020**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento notificato il giorno 04 dicembre 2019 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 della Provincia di Viterbo. In data 12 dicembre 2019, prestato il giuramento di rito, veniva affidato il seguente testuale 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**; .....



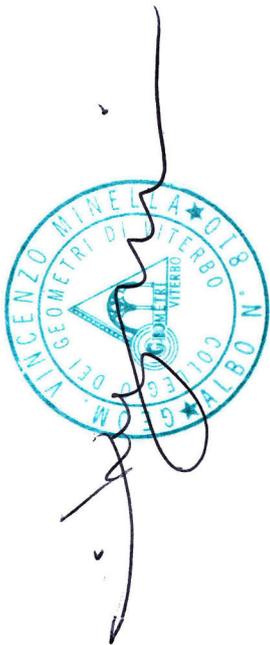
2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; -----

3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità 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

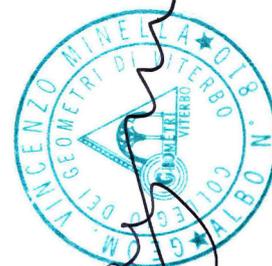


marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

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'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 del 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 separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo; -----

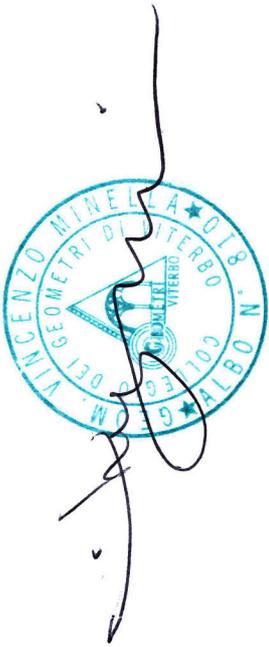
10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **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



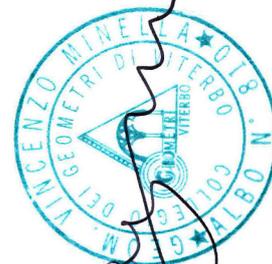
– edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato; .....

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 de-**

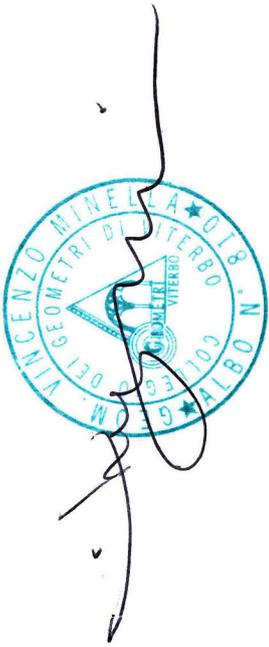


bitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; -----

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 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 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 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 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 gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; -----

24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del**



**procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;** .....

25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi **data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;** .....

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

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

28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione**

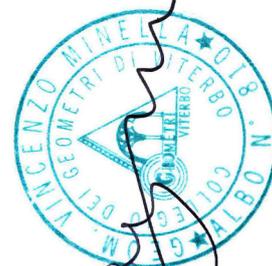


**non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);** .....

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; .....

31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chia-**



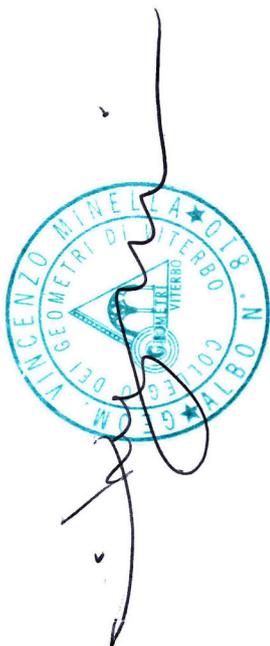
**rimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.** .....

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 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) **allegghi** alla relazione: .....

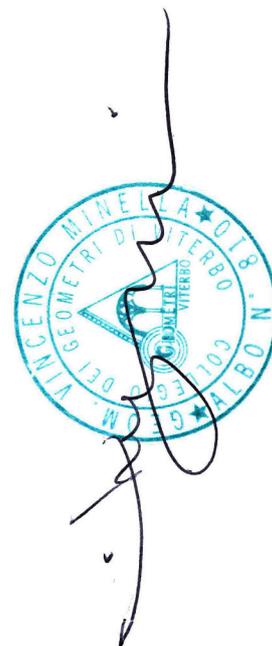


- a. la planimetria del bene; .....
- b. la visura catastale attuale; .....
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; .....
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto 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 ai trentacinque punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. esaminato attentamente il certificato notarile sostitutivo della certificazione ipo-catastale, le visure e gli altri documenti forniti dal Creditore, verificata preliminarmente la completezza di quanto versato in atti, procedeva nelle operazioni peritali acquisendo altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate e gli Uffici del Comune di Capranica (VT). .....

Previe comunicazioni date dalla Custode Avv. Daniela Locci alla Debitrice ed al Creditore precedente presso l'Avv. Domenico FAZZI, il sottoscritto C.T.U. effettuava in data 10 gennaio 2020 un primo parziale sopralluogo negli immobili pignorati posti in Capranica (VT), località Campo Lungo, unitamente alla Custode, per acquisire gli elementi necessari alla redazione della Consulenza Tecnica. Come meglio risulta nell'allegato Verbale (all. D), l'Esecutata



non si è presentata all'appuntamento e quindi è stato possibile visionare solo i terreni pignorati privi di recinzione, mentre non si è potuto accedere nell'abitazione con il circostante terreno stante la presenza di recinzioni in muratura o rete metallica. ....

Proseguiva nei giorni successivi con nuovi approfondimenti e controlli urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Capranica (VT) e per l'acquisizione dei certificati presso l'Ufficio Anagrafe, procedendo poi con le indagini dei valori del mercato immobiliare presso Agenzie Immobiliari e Professionisti che esercitano nella zona di Capranica (VT). ....

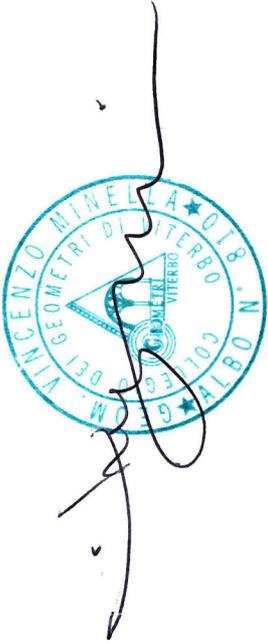
A seguito del primo accesso, previa nuova comunicazione data dalla Custode alla Debitrice ed al Creditore presso l'Avv. Domenico FAZZI, veniva effettuato il secondo sopralluogo in data 04 febbraio 2020. ....

In tale accesso sono stati visionati il terreno e l'entrostante abitazione con i relativi accessori, rilevando caratteristiche delle varie porzioni, le dimensioni planimetriche ed acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata copia del Verbale (all. D). ....

Al fine di visualizzare ed individuare idoneamente gli immobili pignorati, vengono 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 e la distinta delle superfici utili (all. B) dell'abitazione e accessori; .....
- una documentazione fotografica a colori, esterna ed interna dell'unità immobiliare urbana e dei terreni oggetto di pignoramento (all. C). ....

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

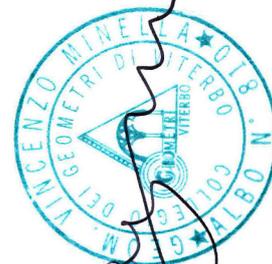


## DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI

Il terreno agricolo (LOTTO n. 1) è posto nella zona collocata ad est rispetto al centro abitato di Capranica, in località Campo Lungo snc ad una distanza in linea d'aria di circa 1,500 km. E' accessibile mediante la strada vicinale Campo Confine di Sutri e per il breve tratto finale (m 50 circa) con servitù di passaggio gravante di fatto sul contiguo appezzamento. ....

Ha una forma irregolare allungata da sud verso nord confinante per tutto il fronte ovest con il fosso di Regagni mentre sugli altri lati confina con altri terreni agricoli prevalentemente condotti a nocciolo. Ha una giacitura che consente una normale lavorabilità con mezzi meccanici solo su due pianori, uno posto a quota superiore e l'altro nel livello inferiore in prossimità del fosso. I due pianori sono tra loro collegati da una ripida rampa sterrata utilizzabile solo con mezzi agricoli piccoli o fuoristrada. Sono condotti principalmente a nocciolo nella parte alta con porzioni prive di soprassuoli mentre nella valletta inferiore vi sono alcune grandi piante di noce. Nelle fasce intermedie con accentuata pendenza e forte dislivello sono presenti solo alcuni noccioli in abbandono, querce sparse ed altri alberi e arbusti selvatici tipici della macchia mediterranea. Nel livello superiore i noccioli (mq 1.700 circa) privi di impianto di irrigazione, sono in discrete condizioni di coltivazione mentre il livello inferiore è sostanzialmente in abbandono culturale. Al livello superiore è presente una baracca in lamiera di metallo e legno completamente abusiva e quindi da rimuovere. Vi sono inoltre sul fondo due grotte scavate nel tufo, una nella zona superiore e l'altra nel livello inferiore. Il terreno ha una complessiva superficie catastale di ettari 1,02.50 pari a mq 10.250. ....

L'abitazione (LOTTO n. 2) con il circostante terreno agricolo sono posti

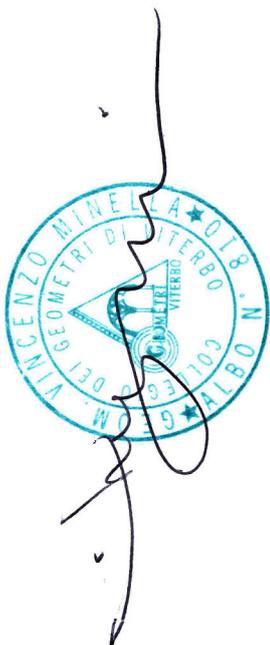


sempre ad est del centro abitato del Comune di Capranica, in località Campo Lungo, civico n. 2 e sono prossimi al terreno sopra descritto e raggiungibili con la medesima viabilità. ....

La struttura dell'edificio è di tipo misto con murature portanti d'elevazione ed elementi in calcestruzzo armato, solai piani in latero-cemento, copertura a due falde inclinate contrapposte, prevalentemente rifinite con tegole in cotto. Si sviluppa su un piano fuori terra ed un piano seminterrato rispettivamente destinati in base alla Concessione Edilizia n. 1.527 Anno 1991 del 24 marzo 1992, il piano terreno a residenza ed il seminterrato ad accessori agricoli. ....

Circostante all'abitazione è presente un terreno agricolo, prevalentemente coltivato a nocciolo con alcuni castagni e altri alberi da frutto o da giardino, mentre le altre aree adiacenti al fabbricato sono adibite a spazi pertinenziali, camminamenti aree di manovra e sosta. ....

In particolare l'abitazione è formata al piano terra da un soggiorno-cucina passante (mq 31,00), una camera matrimoniale (mq 16,80), una cameretta (mq 7,20), un bagno (mq 4,25) ed un'ulteriore cucina (mq 9,10) con due camere (mq 19,60+12,15), due bagni (mq 3,70+7,70), un corridoio (mq 5,50) ed un disimpegno (mq 1,65) oltre ad un locale al rustico realizzato abusivamente e quindi da demolire (mq 30,00 circa), come la veranda chiusa senza autorizzazione e pertanto da riaprire (mq 6,55). Dal vano scala (mq 3,75) si accede internamente al piano seminterrato che da progetto approvato ha una destinazione d'uso non residenziale come deposito/magazzino agricolo, mentre di fatto è utilizzato come abitazione. Il piano seminterrato è infatti formato da un soggiorno-cucina (mq 61,85), tre camere (mq. 26,05+18,10+8,40), due disimpegni



(4,60+2,40), un bagno (mq 3,50), il vano scala (mq 2,85), una veranda con forno in elementi di legno e vetri (mq. 4,90) ed uno spazio di deposito, ricavato nell'intercapedine (mq 19,35). -----

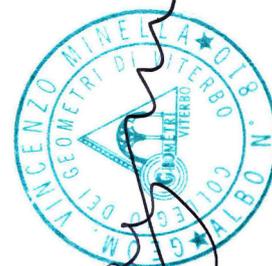
L'abitazione è dotata di termo camino posto nel piano seminterrato per la produzione di acqua calda ed impianto di riscaldamento con termosifoni che serve l'intero fabbricato. Ha pavimenti ceramici, la porta d'ingresso è in profilati metallici e vetro mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre e porte finestre sono in alluminio verniciato e vetri. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. -----

Nel complesso l'abitazione versa in discrete condizioni di manutenzione ed è utilizzata direttamente dai numerosi componenti della Famiglia dell'Esecutata. La superficie utile interna rilevata del piano terra, al netto delle superfici ampliate (camere 1 e 2 parte) è complessivamente di mq 104,50 oltre al locale al rustico da demolire e alla veranda da riaprire, mentre il piano seminterrato ha una superficie utile totale di mq 127,75 oltre al deposito - intercapedine. -----

Sul terreno circostante l'abitazione sono presenti inoltre, quali accessori, due manufatti in muratura e metallo ed una piccola piscina, tutti privi di autorizzazioni e pertanto da rimuovere. -----

### RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) E' stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti costituita dal certificato notarile della Dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone (PA), sostitutivo della certificazione ipo-catastale, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (12 settembre 2019 – 12 settembre 1999). Tale documentazione è stata opportu-



namente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E) e con la copia dell'allegato atto di provenienza a favore dell'Esecutata (all. F) compravendita Notaio Paola LANZILLO in Ronciglione, rep. n. 4.902 del 30 luglio 1992.

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

2) Sono state **effettuate** la visure catastali aggiornate dei terreni e dell'unità immobiliare urbana (all. E). -----

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati nel **Catasto del Comune di Capranica (VT)** rispettivamente: -----

- l'**abitazione** nella sezione fabbricati al **foglio 21** con la **particella n. 500**, località Campo Lungo snc, piano S1 - T, categoria A/2 di classe 3<sup>^</sup>, vani 7,5 superficie catastale totale 198 mq e rendita euro 813,42; -----

- i **terreni agricoli** nella sezione terreni sempre al **foglio 21** con le **particelle**: -  
**112** seminativo di classe 2<sup>^</sup>, are 45,30, reddito dominicale euro 31,58 e reddito agrario euro 12,87; -----

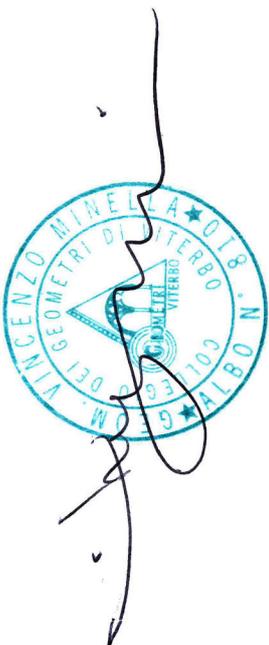
**114** bosco ceduo di classe 5<sup>^</sup>, are. 25,60, reddito dominicale euro 1,06 e reddito agrario euro 0,26, -----

**171** castagneto da frutto di classe 2<sup>^</sup>, are. 7,90, reddito dominicale euro 1,63 e reddito agrario euro 0,49; -----

**419** nocciolo di classe 3<sup>^</sup>, are. 31,60, reddito dominicale euro 52,22 e reddito agrario euro 13,06; -----

**499** nocciolo di classe 3<sup>^</sup>, are 52,07, reddito dominicale euro 86,05 e reddito agrario euro 21,51. -----

Le verifiche eseguite hanno confermato la correttezza dei dati indicati nel pignoramento con la sola eccezione dell'abitazione alla quale è stato attribuito il



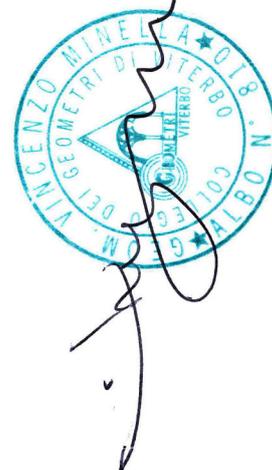
numero civico n. 2 rispetto all'iniziale accatastamento come snc. ....

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali è emersa, per il periodo superiore al ventennio dal pignoramento del 12 settembre 2019, la sola seguente variazione di proprietà relative a tutti i beni pignorati che in appresso si **indica**: .....  
30 luglio 1992 – atto di Compravendita a rogito Paola LANZILLO, Notaio in Valentano (VT), rep. 4.902, Trascritta a Viterbo il 13 agosto 1992 al n. 9.051 di formalità ad esclusivo favore dell'Esecutata in quanto ... *pur trovandosi in regime di comunione legale con il proprio coniuge* quanto *acquistato è escluso dalla comunione poiché acquistato con denaro ricavato dalla vendita dei beni personali mobili di pregio, come il coniuge conferma...* e contro (all. F). .....

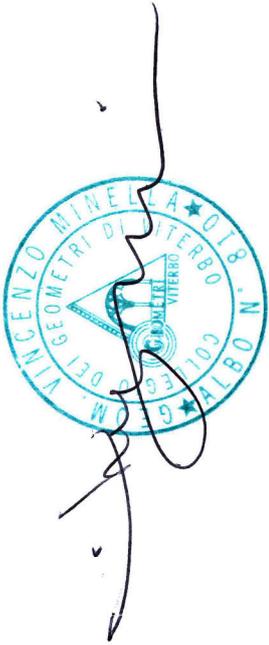
Si precisa al riguardo dell'abitazione ora identificata al foglio 21 n. 500, che l'immobile insiste in parte sull'originaria particella n. 172, foglio 21 Catasto Terreni. ....

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'Esecutata (all. N): .....

- **Trascrizione del 12 settembre 2019, formalità n. 9.781** nascente dal Pignoramento n. 1.281 del 02 agosto 2019 a favore della B2 KAPITAL INVESTMENT S.R.L. con sede in Milano e contro l'Esecutata; .....
- **Trascrizione del 02 settembre 2005, formalità n. 11.176** nascente dal Pignoramento n. 279 del 06 giugno 2005 a favore della BANCA DI CAPRANICA E BASSANO ROMANO CREDITO COOPERATIVO con sede in Capranica (VT) c.f. 01614300562 e contro l'Esecutata; .....



- **Ipoteca volontaria iscritta il giorno 08 agosto 2001 al n. 1.624 di formalità** derivante dall'atto di Mutuo Notaio Paola LANZILLO in Ronciglione del 06 agosto 2001, rep. 13.406 a favore della BANCA DI CAPRANICA E BASSANO ROMANO CREDITO COOPERATIVO SCARL con sede in Capranica (VT) e contro l'Esecutata e il \_\_\_\_\_ quale Debitore non datore di Ipoteca. M



5) E' stato **acquisito** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (all. G) di tutti i terreni pignorati. -----

6) Sono stati **consultati** i Registri dello Stato Civile del Comune di Capranica (VT), come da allegati Certificati di Residenza, Stato di Famiglia ed Estratto dell'Atto di Matrimonio dell'Esecutata (all. I). -----

7) Sono stati **descritti, previi necessari accessi** effettuati in data 10 gennaio 2020 e 04 febbraio 2020, nelle pagine n. 13, 14 e 15 della Relazione che precedono, l'abitazione ed i terreni pignorati. Si aggiunge a completamento, quale precisazione che il terreno (LOTTO n. 1) confina con il fosse di Regagni, con le particelle di terreno n. 62, 113, 115, 116, 118, 168 e 420, salvo altri, mentre il terreno con entrostante abitazione (LOTTO n. 2) confina con la strada vicinale Campo Confine di Sutri, con le particelle di terreno n. 123, 126, 173, 195 e 418, salvo altri.

8) E' stata **accertata** una piena conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella data nel Pignoramento con la sola precisazione che all'abitazione è stato attribuito il civico n. 2, mentre in catasto è indicato come snc. -----

9) E' stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa prodotta, la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti ed i dati catastali ad esclusione del civico di cui sopra. -----



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

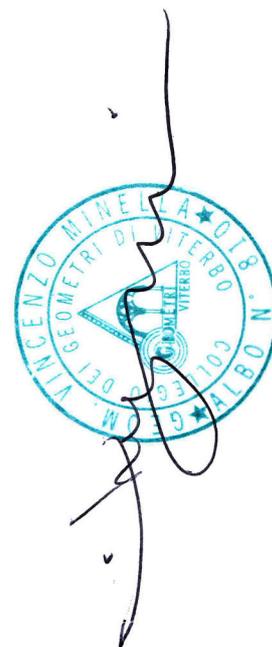
11) Si **precisa** che i beni pignorati provengono da originarie uniche consistenze che non sono state oggetto di frazionamenti. Si evidenzia per la sola originaria particella n. 172 del foglio 21 che a seguito della redazione del tipo mappale per l'accatastamento dell'abitazione, sono derivate due particelle n. 499 e 500. Quest'ultima identifica l'unità immobiliare urbana pignorata. ....

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Capranica (VT) alcuna variazione docfa anche se l'attuale planimetria catastale non coincide pienamente con lo stato di fatto. L'aggiornamento infatti dovrà seguire la necessaria regolarizzazione a Sanatoria delle opere eseguite in assenza e/o difformità della Concessione Edilizia rilasciata con il ripristino e l'eliminazione dei corpi aggiunti non sanabili. ....

13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si **indica** che la destinazione residenziale e di accessori agricoli del fabbricato, nonché l'uso dei terreni agricoli, sono compatibili con quanto previsto urbanisticamente per la zona agricola ove ricadono i beni. ....

14) Al riguardo delle verifiche della conformità edilizio-urbanistica dell'abitazione pignorata (LOTTO n. 2) sulla base delle ricerche eseguite e dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si indica che l'abitazione è stata edificata in base alla sola Concessione Edilizia n. 1.527 Anno 1991 del 24 marzo 1992. Dopo tale data non sono stati reperiti altri Permessi, Autorizzazioni e/o Licenze. Anche al riguardo della dichiarazione di agibilità è stata verificata l'inesistenza. ....

Da quanto emerso nel sopralluogo del 04 febbraio 2020 nel confronto delle



planimetrie di progetto con lo stato di fatto, sono scaturite diverse difformità rispetto alla Concessione Edilizia di cui sopra consistenti più in dettaglio, al piano terra: .....

a) è stato eseguito un ampliamento in aderenza alla porzione verso nord-ovest del fabbricato, ricavando un locale di mq 30 utili circa con struttura in laterizio e copertura in legno attualmente allo stato rustico; .....

b) il portico di progetto posto sul lato sud-est è stato di fatto tamponato ed è divenuto parte delle camere da letto n. 1 e 2; .....

c) è stata realizzata una piccola veranda chiusa a protezione dell'ingresso sul lato ovest con elementi in legno e vetri; .....

d) vi sono diverse variazioni delle aperture su tutti i prospetti e nelle tramezzature interne; .....

mentre al piano seminterrato: .....

e) è stata realizzata una piccola veranda con forno sul lato est con elementi in legno e vetri; .....

f) l'intero piano è di fatto utilizzato ed adibito a residenza mentre nel progetto è destinato a deposito e magazzino agricolo; .....

g) una porzione dell'intercapedine è utilizzata anche come deposito; .....

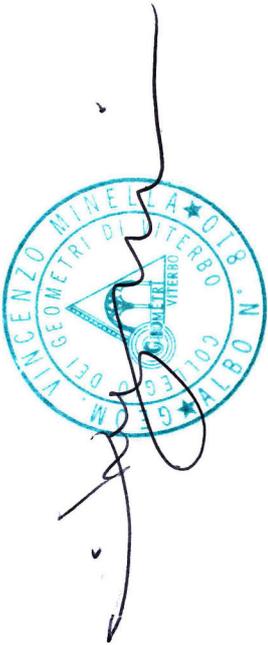
h) ci sono variazioni sul prospetto est e sulle tramezzature interne. ....

In generale inoltre, per quanto concerne l'intero fabbricato: .....

1) la copertura a padiglione prevista nei grafici di progetto è stata modificata in due falde a capanna contrapposte; .....

2) la struttura portante centrale prevista nel progetto con pilastri di calcestruzzo armato, è stata modificata inserendo anche setti di muratura portante; .....

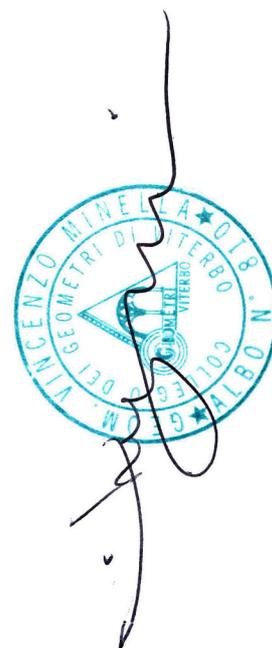
Dalle verifiche operate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica



(VT) è emerso che per regolarizzare l'aspetto edilizio – urbanistico del fabbricato occorre presentare una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria per le varie modifiche realizzate in difformità rispetto al progetto. Anche per i vari manufatti posti intorno all'abitazione e in aderenza alla stessa, oltre alla piccola piscina necessita la rimozione con il ripristino del terreno. -----

I costi preventivati per la regolarizzazione edilizio – urbanistica e per le conseguenti opere di demolizione e ripristino, sono stati computati in complessivi euro 31.400,00 = (trentunomilaquattrocento/00) circa e derivano dalle seguenti voci: -----

- a. redazione grafici, relazioni, tabelle, modulistica, variazioni catastali e varie per predisporre tutta la documentazione per la S.C.I.A. in Sanatoria e la connessa idoneità statica. Da un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla redazione di quanto sopra è stato preventivato un costo complessivo a corpo di circa euro 7.500,00 = (settemilacinquecento/00) compresi oneri fiscali e contributivi; -----
- b. pagamento dei diritti comunali, bolli, sanzioni e varie per S.C.I.A. in Sanatoria a favore del Comune di Capranica (VT), computati in euro 1.500,00 = (millecinquecento/00) circa; -----
- c. costi riguardanti l'esecuzione delle attività di demolizione/rimozione delle opere non sanabili urbanisticamente, compreso il carico, trasporto e scarico e smaltimento dei materiali di risulta ed inerenti: -----
  - il locale al rustico di mq 30 circa al piano terra; -----
  - la tamponatura delle camere n. 1 e 2 sul lato est al piano terra, compreso il ripristino del portico, l'installazione di nuovi infissi, l'adeguamento degli impianti, pavimenti e finiture varie; -----



- i manufatti in muratura e metallo che insistono nell'area intorno all'abitazione e la piccola piscina -----

Da un consulto avuto con alcune Imprese Edili, i costi preventivati per le opere di demolizione/rimozione di cui sopra, sono stati computati in complessivi euro 22.400,00 = (ventiduemilaquattrocento/00), compresi gli oneri fiscali. -----

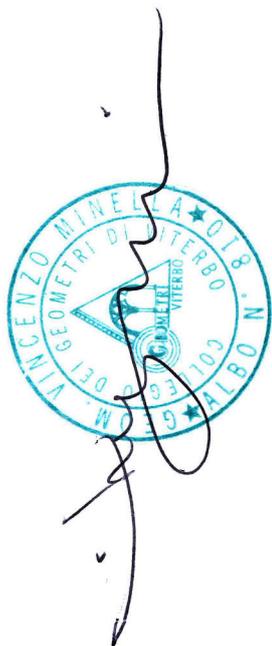
**15)** Sono state eseguite le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Dai controlli ed approfondimenti non sono emerse pratiche edilizie e/o richieste normali o in sanatoria relative all'immobile pignorato, intestate all'attuale Esecutata. Anche l'iniziale Concessione Edilizia n. 1527 Anno 1991 del 24 marzo 1992 è intestata al precedente proprietario del terreno. -----

**16)** Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Capranica (VT) non sono emersi diritti demaniali o di uso civico (all. G) e dall'attenta lettura degli atti di provenienza non sono risultati gravami di censo, livello e conseguentemente tutti gli immobili risultano di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutata. In particolare inoltre, sulla base dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U. (all. G) si evidenzia che gli immobili non sono gravati da usi civici o diritti demaniali, come da nota n. 12.308 del 6 dicembre 1988 della Regione Lazio – Assessorato Agricoltura e Foreste - Diritti Collettivi Usi Civici. -----

**17)** Non viene **indicato** nessun importo annuo per eventuali spese di gestione o manutenzione condominiale non essendo i beni pignorati ricompresi in un condominio. -----

**18)** Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato, si è ritenuto opportuno e conveniente formare due lotti, più in dettaglio: -----

- LOTTO n. 1 – terreno agricolo di complessivi mq 10.250 distinto al foglio 21 con



le particelle n. 112, 114 e 419; .....

- LOTTO n. 2 – abitazione piano T-S1 distinta al foglio 21 con la particella 500 unitamente al circostante terreno agricolo distinto al foglio 21 con le particelle n. 171 e 499 di mq 5.997. ....

19) Gli immobili sono stati pignorati per l'intera piena proprietà quale bene personale dell'Esecutata anche se acquistati in regime di comunione legale dei beni, in quanto come si evince nell'atto di provenienza (all. F) ...

*che pur trovandosi in regime di comunione legale con il proprio coniuge*

*quanto acquistato è escluso dalla comunione poiché*

*acquistato con denaro ricavato dalla vendita dei beni personali mobili di pregio, come il coniuge conferma. ....*

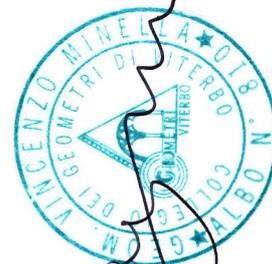
20) E' stato **accertato** che l'unità immobiliare urbana pignorata di fatto è occupata ed utilizzata interamente dalla Famiglia dell'Esecutata come accertato in sito e confermato dal certificato di residenza e stato di Famiglia (All. I). .....

21) Non viene **indicato** il valore locativo annuo dell'abitazione e degli accessori pignorati in quanto l'immobile è utilizzato dall'Esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare. ....

22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato in quanto gli stessi sono utilizzati direttamente dall'Esecutata, dal coniuge e dagli altri familiari. --

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica (VT) si **indica**: .....

a1) che una porzione delle particelle n. 171 e 499 ricade nella fascia di rispetto del fosso Carlone (art. 35) del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) del Lazio, Tavola B; .....



a2) che una porzione delle particelle n. 112, 114 e 419 ricade nella fascia di rispetto del fosso Carlone (art. 35), e dei Boschi VT (art. 38) del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) del Lazio, Tavola B; -----

a3) che sulla particella n. 500 sono assenti vincoli derivanti dal P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) del Lazio, Tavola B; -----

b1) che è assente il Vincolo Idrogeologico nelle particelle n. 171, 499 e 500; -----

b2) che è presente il Vincolo Idrogeologico nelle particelle n. 112, 114 e 419; -----

c) che rispetto al vigente P.R.G.: -----

- la particella n. 112 ricade nella Sottozona Agricola di Rivalutazione Ambientale E3; -----

- la particella n. 114 ricade nella Sottozona Agricola di Rivalutazione Ambientale E3; -----

- la particella n. 171 ricade parte nella Sottozona Agricola di Rivalutazione Ambientale E3 e parte nella Sottozona Agricola Ordinaria E; -----

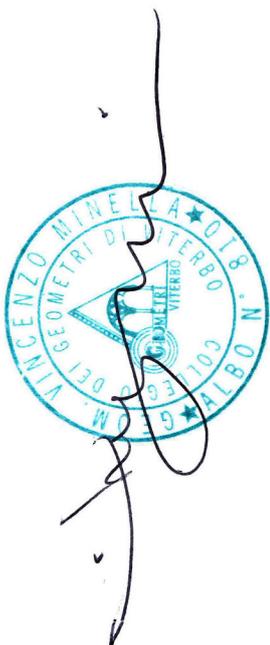
- la particella n. 419 ricade nella Sottozona Agricola di Rivalutazione Ambientale E3; -----

- la particella n. 499 ricade parte nella Sottozona Agricola di Rivalutazione Ambientale E3 e parte nella Sottozona Agricola Ordinaria; -----

- la particella n. 500 ricade nella Sottozona Agricola Ordinaria E. -----

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dall'attento esame degli atti notarili, dei certificati ipo-catastali e degli altri documenti acquisiti, è emerso inoltre che non sono presenti vincoli storici, artistici e monumentali formalmente trascritti o notificati gravanti sui beni pignorati. -----

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



**24)** E' stato **determinato** il valore degli immobili pignorati, previa individuazione delle superfici utili interne delle diverse porzioni dell'abitazione, degli accessori e dell'estensione dei terreni, sulla base dei rilievi dello stato di fatto e come meglio visualizzato nell'elaborato grafico (all. B.) e nella tabella di stima (all. H). -----

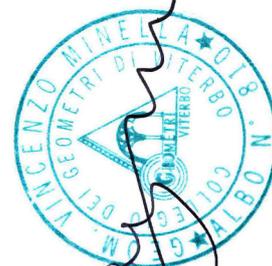
Per maggior dettaglio dei valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo degli immobili pignorati si rinvia all'allegata tabella di valutazione (all. H) e agli stralci dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2019), OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2019) e VAM dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo (Annualità 2019). -----

In particolare, si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato dei beni pignorati può essere arrotondato rispettivamente: -----

- **LOTTO n. 1** – terreno agricolo foglio 21 particelle n. 112, 114 e 419 di mq 10.250, **euro 17.200,00 = (diciasettemiladuecento/00)**; -----

- **LOTTO n. 2** – abitazione p. T-S1 foglio 21 particella 500 con circostante terreno particelle 171 e 499 di mq 5.997, euro 152.700,00 = (centocinquantadue milasettecento/00). Valore che al netto dei costi di regolarizzazione urbanistica in sanatoria, delle demolizioni e ripristini, meglio precisati nelle risposte al quesito n. 14), stimati in circa euro 31.400,00 = (trentunomilaquattrocento/00) viene ridotto ad **euro 121.300,00 = (centoventunomilatrecento/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 richiamano i seguenti testi: *“CORSO DI ESTIMO” Estimo generale, civile, legale, rurale. Ambientale e catastale con matematica finanziaria – Autore Stefano*

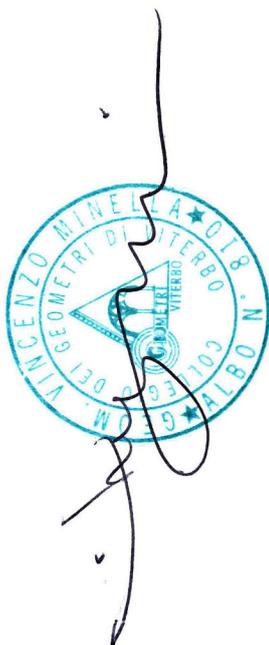


*AMICABILE – Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n .181 a 192 terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed azienda); “ELEMENTI DI ESTIMO URBANO” Biblioteca legale, Tributaria e di Tecnica Professionale – Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. 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 indicata, 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 tre Agenzie Immobiliari di Capranica, in particolare: Castrovectchio, Capranica Immobiliare e Casa Europa Immobiliare nonché il Geom. Giuseppe INNAMORATI di Capranica (VT), che esercitano nella zona ove ricadono i beni pignorati. I valori raccolti sono stati poi comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2019), dell'OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2019) e con i Valori Agricoli Medi della Provincia di Viterbo (Annualità 2019). -----

**26)** L'abitazione con il terreno pertinenziale (LOTTO 2) può avere una discreta appetibilità sul mercato immobiliare ma non locale, in quanto ubicati in una zona agricola tranquilla, priva di servizi, raggiungibile mediante una lunga strada sterrata in discrete condizioni di manutenzione. Le caratteristiche e consistenza dell'abitazione di campagna sono ideali per una famiglia numerosa. Il terreno agricolo (LOTTO 1) può avere una discreta appetibilità anche se necessita di varie bonifiche dalle piante infestanti e di numerosi lavori per riportare



in buona produttività il fondo. ....

**27)** Nulla da segnalare al riguardo dell'inadeguatezza del canone locativo stante l'assenza di rapporti d'affitto come risulta dalla ricerca effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo (all. M). ....

**28)** E' stata **fornita** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a tutti i singoli quesiti affidati 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 all'Avv. Domenico FAZZI per il Creditore Procedente, al Custode Avv. Daniela LOCCI e all'Avv. Maurizio GIOVANFORTE per l'Esecutata, assegnando termine di giorni quindici per far pervenire eventuali **osservazioni** alla Consulenza, 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 Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza fissata per il giorno 11 giugno 2020, per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. ....

Nel dettaglio saranno depositate le copie della Relazione complete degli allegati, anche in versione privacy con i nominativi oscurati. ....

**31)** Il sottoscritto **interverrà** all'Udienza fissata per il giorno 11 giugno 2020 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. ....

**32)** Sono state **predisposte** sia in forma cartacea sia in formato elettronico le Relazioni di Consulenza, anche in modalità riservata, prive cioè dell'indicazione delle generalità della debitrice e degli altri dati personali. ....

**33)** E' stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna ed interna dell'abitazione pignorata (all. C) ed un elaborato grafico contenente la

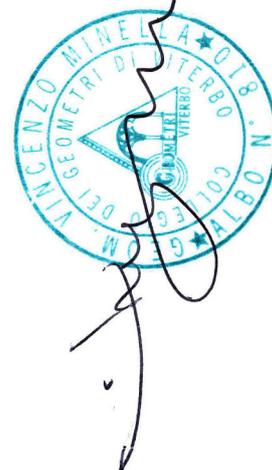
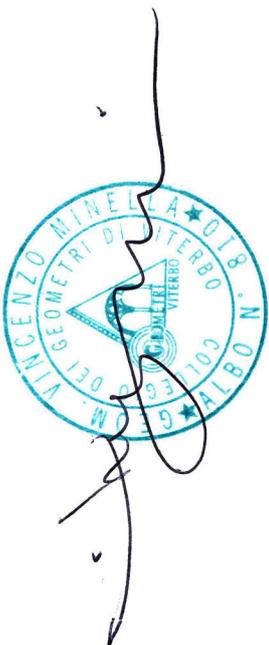


foto aerea della zona, dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), nonché le planimetrie e la distinta delle superfici utili interne scaturite dal rilievo dello stato di fatto (all. B). -----

**34)** E' stato **redatto** in triplice copia su apposito foglio a parte, il riepilogo con adeguata e dettagliata descrizione dei beni pignorati, l'identificazione catastale 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. copie dei verbali degli accessi; -----
- E. visure aggiornate Catasto Fabbricati e Catasto Terreni; -----
- F. copia atto di provenienza Compravendita Notaio Paola LANZILLO, rep. 4.902 del 30 luglio 1992; -----
- G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, Vincolo Idrogeologico, P.R.G. con dichiarazione inesistenza usi civici e Certificato di Destinazione Urbanistica;
- H. tabella valutazione immobili, valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2019) e valori OVI (1° semestre 2019) della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo e Valori Agricoli Medi della Provincia di Viterbo (Annualità 2019); -----
- I. certificati di residenza, Stato di Famiglia ed estratto dell'atto di matrimonio dell'Esecutata; -----
- L. trasmissione Relazione C.T.U. e richiesta Osservazioni; -----
- M. interrogazione anagrafe tributaria per ricerca contratti di locazione; -----
- N. visure ipotecarie; -----



O. grafici urbanistici. ....

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver compiutamente svolto l'incarico affidato, ringrazia la S.V. della fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali comunicazioni e chiarimenti. ....

Vignanello marzo 2020

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA

