

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 65/2021 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Antonino GERACI

promossa dalla

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP.

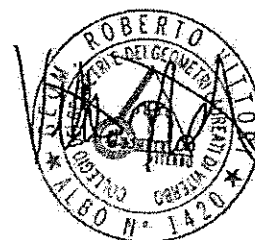
con sede in Roma

(Avv. Marco FEDELE)

Custode: Dott. CIMA Giovanni

UDIENZA DI RINVIO al 10 febbraio 2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il Tribunale di Viterbo con provvedimento notificato il giorno 26 maggio 2021 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 10 giugno 2021, prestato il giuramento con la nuova formula telematica, veniva affidato il seguente incarico: -----

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



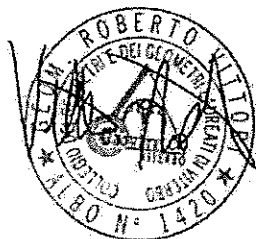
2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; -----

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

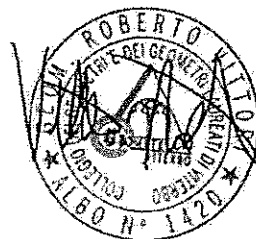


le (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

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

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

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo; -----



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

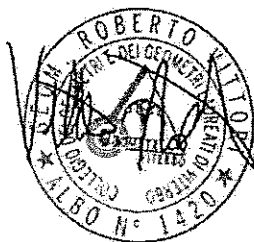
11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; -----

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

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

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

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata,



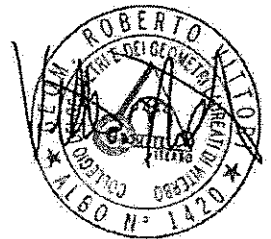
lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle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

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

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

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

19) dica, se l'immobile pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

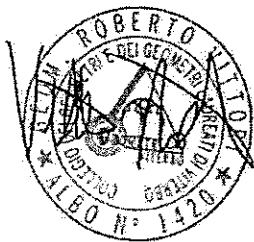


Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; -----

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

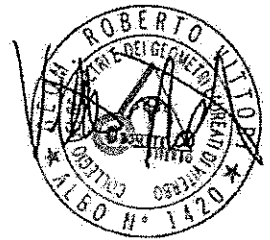
21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel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

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del 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 eventuali oneri di affrancazione o riscatto; -----



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

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica in-



dicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche date nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; -----

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

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

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

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato; -----

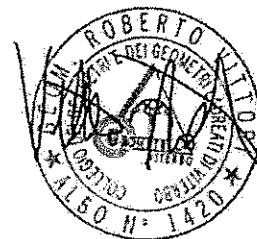


30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica, depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati 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 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 ec-cedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; -----

33) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà



la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraente volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet); -----

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

35) allegare alla relazione: -----

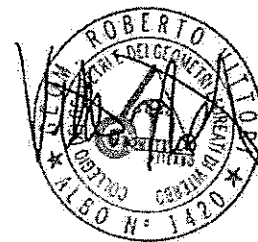
- a. la planimetria del bene; -----
- b. la visura catastale attuale; -----
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; -----
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; -----
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); -----
- f. copia atto di provenienza; -----
- g. quadro sinottico in triplice copia; -----
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. -----

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Ottemperando alle indicazioni date ed in risposta ai trentacinque punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. esaminata attentamente la Relazione Notarile sostitutiva della Certificazione Ipo-catastale e gli altri documenti forn-

ti dal Creditore, verificata preliminarmente la completezza della documentazione allegata al Pignoramento, procedeva nelle operazioni peritali iniziali acquisendo poi altra documentazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, dell'Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune di Capranica (VT). -----

Previe comunicazioni date dal Custode all'Esecutato ed al sottoscritto C.T.U, veniva effettuato congiuntamente ai medesimi in data 19 luglio 2021 il primo sopralluogo negli immobili pignorati posti nel Comune di Capranica (VT), piazzetta di Villa Marina n. 5, per acquisire gli elementi necessari alla redazione della Consulenza Tecnica e per le successive attività di ricerca urbanistica e di acquisizione dei relativi documenti. Ritornava ulteriormente in zona per le indagini dei valori medi del mercato immobiliare. Nel sopralluogo eseguito sono state visionate l'abitazione, la rimessa ed i magazzini, rilevando le caratteristiche delle varie porzioni, le dimensioni planimetriche, acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata copia del Verbale (all. M). -----



Al fine di visualizzare ed individuare gli immobili pignorati la presente Relazione viene corredata da: -----

- un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, gli stralci dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), la planimetria catastale e la distinta delle superfici utili (all. B); -----
- una documentazione fotografica a colori, esterna ed interna delle due unità immobiliari urbane oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio (all. C). -----

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

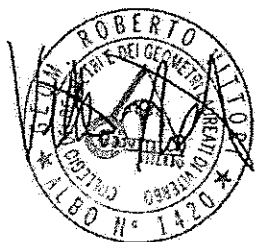
DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel Comune di Capranica



(VT), nella zona centrale del nuovo centro abitato, limitrofo al nucleo del Centro Storico. Sono agevolmente accessibili sia pedonalmente che carrabilmente da piazzetta di Villa Marina n. 5 (già via delle Canicole), -----

La struttura dell'edificio in cui è ricompresa l'abitazione oggetto di Consulenza è formata da una intelaiatura in calcestruzzo armato, solai piani in latero-cemento e copertura a due falde inclinate rifinite con tegole in cotto e si sviluppa su tre livelli con finitura esterna intonacata e tinteggiata alternata a mattoncini di colore chiaro. Lo stesso è articolato in un unico vano scala protetto da portoncino in alluminio e vetro, internamente tinteggiato e rifiniti con scale e pavimenti in travertino. -----



La rimessa ed i magazzini sono ricompresi in un edificio di un solo piano con intelaiatura in calcestruzzo armato e copertura piana. -----

L'accesso a tutti gli immobili è garantito passando da un piazzale con brecciolino (sub 11, corte, bene comune non censibile a tutti i sub); -----

I beni pignorati sono formati più nel dettaglio da: -----

- 1) abitazione (sub 3) posta al piano 1°; -----
- 2) rimessa (sub 6) posta al piano Terra; -----
- 3) magazzino (sub 7) posto al piano Terra; -----
- 4) magazzino (sub 8) posto al piano Terra; -----

L'abitazione al piano 1°, è formata da una cucina/pranzo (mq. 32,50), un piccolo soggiorno (mq. 10,75), un ripostiglio (mq. 2,10), due camere (mq. 15,10+8,00), un bagno (mq. 7,75) ed un disimpegno (mq. 2,50) per una superficie utile interna rilevata di mq. 78,70 oltre a due balconi a livello (mq. 10,65 + 13,75).

L'abitazione ha pareti interne intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono alluminio rivestito con finitura di colore bianco con vetrocamera, persiane in



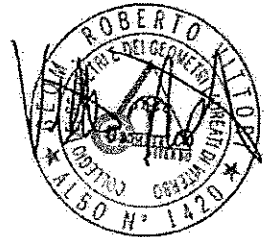
pvc di colore marrone, porte interne in legno tamburato, pavimento in gres, mentre il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. -----

Quali dotazioni impiantistiche, nell'abitazione sono presenti l'impianto idrico, elettrico, fognario, del gas metano ed un impianto fotovoltaico indipendente della potenza nominale di 2,88 kWp. L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia con radiatori, uno per ciascuna stanza, di varie dimensioni in base alla superficie della stessa. -----

L'abitazione, come riferito dall'Esecutato, è stata oggetto di ristrutturazione circa nell'anno 1997 e versa in buone condizioni di manutenzione e, nonostante quanto dichiarato dalle Parti nell'atto di Donazione del Notaio ~~_____~~

~~_____~~ rep. 53,442 del 4 febbraio 2008 “

dona al figlio .



...piena proprietà dell'appartamento al piano primo, composto di nove vani e mezzo catastali...l'appartamento è riportato nel N.C.E.U. al foglio 27, p.lla 385, con i seguenti dati...sub 3...sub 4...il magazzino pertinenziale è riportato nel N.C.E.U. al foglio 27, p.lla 385, con i seguenti ulteriori dati...sub. 7...sub. 8...in argomento le parti si danno atto e dichiarano al notaio rogante che l'appartamento ed il magazzino pertinenziali, pur essendo catastalmente identificati ciascuno con due diversi subalterni, sono in realtà costituenti due uniche unità immobiliari e come tali utilizzati...”, l'appartamento ha un ingresso autonomo dal vano scala condominiale (sub 11) e gode di funzionalità autonoma sia logistica che impiantistica, essendo dotato di cucina, bagno e camere da letto non collegate con l'abitazione accanto (sub 4) ed anche i due magazzini sub 7 e sub 8 hanno ingressi separati e funzionalità autonoma; -----

La rimessa (sub 6) posta al piano terra ha accesso carrabile dall'area esterna sub 11 (Bene Comune Non Censibile) ed ha una superficie utile interna rilevata



di mq. 19,55. Ha la porta di ingresso sezionale automatica, pavimento in gres, pareti interne al grezzo ed impianto elettrico. -----

Il magazzino sub 7 posto al piano terra ha accesso pedonale dall'area esterna sub 11 (Bene Comune Non Censibile) ed ha una superficie utile interna rilevata di mq. 6,75, porta di ingresso metallica, pavimento in cemento e pareti interne al grezzo. -----

Il magazzino sub 8 posto al piano terra ha accesso pedonale dall'area esterna sub 11 (Bene Comune Non Censibile) ed ha una superficie utile interna rilevata di mq. 6,65, porta di ingresso metallica, pavimento in cemento e pareti interne al grezzo. -----

Le tre unità immobiliari urbane al piano terra versano in discrete condizioni di manutenzione. -----

RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) È stata verificata con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti, costituita dal Certificato Notarile del Dott. Rocco MANCUSO Notaio in Lecce, sostitutivo della Certificazione Ipo-catastale, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (01 aprile 2021 -- 01 aprile 2001). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E), con le visure ipotecarie di controllo (all. D), con la copia dell'Atto di Donazione Notaio [redacted] in Vetralla, repertorio n. 53.442 (all. F1) del 4 febbraio 2008 a favore dell'Esecutato e la copia dell'Atto di Compravendita Notaio [redacted] in Bagnoregio, repertorio n. 8.371 (all. F2) del 9 novembre 1970. -----

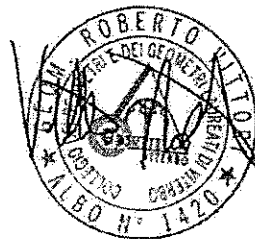
Sono stati acquisiti inoltre, gli stralci dei fogli di mappa catastale; attuale (vegis), intermedio e d'impianto (all. B). -----

2) Sono state effettuate le visure catastali storiche aggiornate delle quattro unità immobiliari urbane nella Sezione Catasto Fabbricati. -----

Le quattro unità immobiliari urbane sono intestate in piena proprietà all'Esecutato e sono identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Capranica (VT) come segue: -----

1. abitazione, foglio 27 particella n. 385 sub 3, piazzetta di Villa Marina n. 5 (già via delle Canicole), piano 1°, categoria A/2 di classe 2[^], vani 5, superficie catastale totale mq. 102, escluse aree scoperte mq. 94 e rendita di euro 464,81; -----
 2. rimessa, foglio 27 particella n. 385 sub 6, piazzetta di Villa Marina n. 5 (erroneamente indicata al Catasto in via delle Canicole n. 13), piano terra, categoria C/6 di classe 5[^], mq. 17, superficie catastale totale mq. 22 e rendita di euro 26,34;
 3. magazzino, foglio 27 particella n. 385 sub 7, piazzetta di Villa Marina n. 5 (erroneamente indicata al Catasto in via delle Canicole n. 13), piano terra, categoria C/2 di classe 3[^], mq. 6, superficie catastale totale mq. 8 e rendita di euro 10,54; --
 4. magazzino, foglio 27 particella n. 385 sub 8, piazzetta di Villa Marina n. 5 (erroneamente indicata al Catasto in via delle Canicole n. 13), piano terra, categoria C/2 di classe 3[^], mq. 6, superficie catastale totale mq. 8 e rendita di euro 10,54; --
- 3) Sono stati attentamente consultati i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse, per il periodo superiore al ventennio dal pignoramento del 01 aprile 2021 le variazioni di proprietà relative dei beni pignorati. Gli immobili oggetto di Esecuzione sono ricompresi in due edifici edificati sulle particelle n. 385 e 387 di mq. 911 che sono state originate dalla soppressione della preesistente n. 120 con Tipo di Frazionamento del 21 luglio 1970 n. 16482. -----

Le quattro u.i.u. oggetto di Pignoramento sono pervenute all'Esecutato in da-



ta 4 febbraio 2008 con Atto di Donazione a rogito Notaio [redacted] in
Vetralla, rep. 53.442 (all. F1), trascritto a Viterbo il giorno 26 febbraio 2008 ai n.ri
3.017/2.135 e 3.018/2.1136 di formalità contro [redacted]

Il terreno su cui sono stati edificati gli edifici in cui sono ricomprese le quat-
tro u.i.u. oggetto di Pignoramento, sono pervenute [redacted] ne-
dante atto di Compravendita a rogito del Notaio [redacted] in Bagno-
regio, repertorio n. 8.371 del 9 novembre 1970, registrato a Montefiascone il 30 no-
vembre 1970 e contro [redacted]

4) È stato predisposto sulla base dei documenti forniti, dalle ulteriori visure esegui-
te e dagli atti acquisiti, il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli a carico
dell'Esecutata: -----

- Iscrizione Ipoteca volontaria derivante dal mutuo del 21 luglio 2015 atto Notaio
[redacted] in Vetralla, di formalità n. 9.341/1.330 del 24 luglio 2015 a
favore della Banca di Capranica Credito Cooperativo, sede Capranica c.f.
01614300562 e contro l'Esecutato per euro : di cui

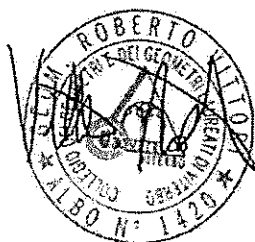
per sorte capitale, della durata di anni e gra-

vanti sulle quattro u.i.u. oggetto di Esecuzione. -----

- Trascrizione n. 5.004/4.048 del 01 aprile 2021 verbale di Pignoramento immobi-
liare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Viterbo in data 11 marzo 2021 rep. 370 a
favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop., sede Roma c.f.
01275240586 e contro [redacted] (all. D). -----

5) Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché gli immo-
bili Pignorati sono un'abitazione, una rimessa e due magazzini. -----

6) Sono stati acquisiti i certificati di residenza, stato di famiglia, estratto dell'atto di
matrimonio dell'Esecutato ed il certificato di morte del Coniuge (all. I), anche se gli



immobili sono pervenuti come bene personale mediante Donazione. -----

7) Sono stati descritti, previo necessario accesso effettuato in data 19 luglio 2021, nelle pagine da n. 11 a n. 14 della Relazione che precedono, gli immobili pignorati.

Si aggiunge a completamento e precisazione che l'abitazione confina con il vano scala, con il sub 4 e salvo altri, mentre la rimessa ed i magazzini confinano tra di loro e con il B.C.N.C. sub 11. -----

8) È stata accertata una piena conformità tra le descrizioni attuali dei beni e quelle date nel Pignoramento, con la precisazione che l'attuale indirizzo è piazzetta di Villa Marina n. 5. -----

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

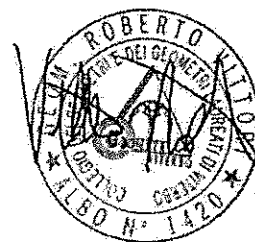
10) Si segnala che gli identificativi catastali dei beni pignorati, non includono porzioni aliene, né di fatto risultano usi con porzioni immobiliari contigue. -----

11) Si precisa che i beni pignorati sono ricompresi in due edifici edificati sulle particelle n. 385 e 387 di mq. 911 che sono state originate dalla soppressione della preesistente n. 120 con Tipo di Frazionamento del 21 luglio 1970 n. 16482. -----

12) Non si è proceduto ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Capranica (VT) alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico delle unità immobiliari urbane pignorate in quanto le planimetrie sono rispondenti. -----

13) Riguardo dell'utilizzo degli immobili pignorati si indica che le destinazioni d'uso residenziale del sub 3, di rimessa del sub 6 e di magazzino del sub 7 e 8, sono compatibili con quelle previste urbanisticamente per la zona ove ricadono i beni. -----

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità urbanistica degli immobili pignorati, dai controlli ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica (VT), sono emerse diverse richieste e documenti inerenti (all. N) ed in



particolare per l'abitazione (sub 3); -----

- Permesso di Costruzione n. 160 del 1 agosto 1971; -----
- Licenza Edilizia n. 160 bis del 3 febbraio 1976 (duplicato della n. 160 del 1 agosto 1971); -----
- Abitabilità n. 873 del giorno 11 marzo 1976; -----
- Comunicazione per Attività di Edilizia Libera prot. 4.433 del 20 aprile 2012; -----
- C.I.L.A. in Sanatoria prot. 4.481 del 7 maggio 2015, prat. Edilizia n. 15/28/37 del 7 maggio 2015; -----

Per la rimessa (sub 6) ed i magazzini (sub 7 e 8) è stata reperita la Licenza Edilizia n. 705 del 2 giugno 1982; -----

Al riguardo dell'Agibilità invece, attualmente non è stato rilasciato alcun Certificato. -----

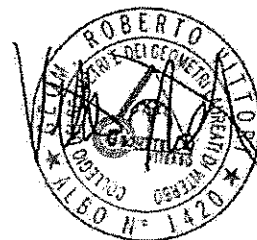
L'abitazione, la rimessa ed i magazzini oggetto di Pignoramento risultano quindi essere conformi urbanisticamente ai Permessi / Licenze Edilizie e/o Comunicazioni reperiti ma carenti del Certificato di Agibilità. -----

Essendo poi gli immobili carenti del Certificato di Agibilità, l'attuale Normativa prevede inoltre la presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) da parte del soggetto titolare del permesso (o i loro successori o aventi causa) corredata da una serie di dichiarazioni fatte da un Professionista Iscritto all'Albo. I costi preventivati sono stati computati in complessivi euro 1.000,00 = (mille/00) circa e derivano dall'attività di redazione della modulistica e varie per predisporre tutta la documentazione per la S.C.A. e dal pagamento degli oneri ordinari e multe per tardata presentazione. -----

15) Dalle verifiche eseguite dall'Ufficio Tecnico non risultano essere state presentate istanze di condono. -----



- 16) Dalle verifiche effettuate sempre presso il Comune di Capranica (VT) sui beni pignorati non sono presenti gravami di uso civico (all. G) e dall'attenta lettura degli atti di provenienza non sono emersi altri gravami di censo, livello e conseguentemente gli immobili risultano di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato. -----
- 17) Gli immobili oggetto di Pignoramento sono ricompresi in due edifici dove non è costituito alcun Condominio. -----
- 18) Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato, si è ritenuto più opportuno e conveniente formare un LOTTO UNICO. -----
- 19) Gli immobili sono stati pignorati per l'intera piena proprietà dell'Esecutato in quanto lo stesso ha ricevuto le u.l.u. con Atto di Donazione a rogito Notaio   in Vetralla, rep. 53.442 (all. F1), trascritto a Viterbo il giorno 26 febbraio 2008 ai n.ri 3.017/2.135 e 3.018/2.1136 di formalità. -----
- 20) Al riguardo delle verifiche inerenti l'occupazione delle quattro unità immobiliari urbane, dalle ricerche effettuate con formali richieste avanzate via PEC all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Viterbo, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Capranica (VT) e con le richieste , salvo la presenza di documenti non comunicati, è stato accertato che l'abitazione (sub 3) è occupata dall' e dalla propria famiglia, i sub 6, 7 e 8, sono utilizzati dall' per la rimessa dell'automobile familiare e come deposito di vari oggetti e che non sussistono contratti di locazione (all. O). -----
- 21) Gli immobili sono occupati dall' per le esigenze abitative primarie proprie e della propria famiglia. -----
- 22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge dell' in quanto l' è vedovo.
- 23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli



presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica (VT) è emerso: -----

a) che l'edificio in cui sono compresi i beni oggetto della presente Relazione, ricade nella fascia di Rispetto Centri Storici (art. 43 delle Norme del P.T.P.R.) e nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) del Lazio, Tavola B; -----

b) che è presente il Vincolo Idrogeologico; -----

c) che ricade nella zona B1 (Sottozona di Completamento) rispetto al Vigente P.R.G.. -----

d) che non sono presenti vincoli storici, artistici e monumentali. -----

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

Per quanto concerne gli usi civici, si rimanda alla risposta del quesito n.

16) della presente Relazione. -----

24) È stato determinato il valore dei beni pignorati, previa individuazione delle superfici utili interne delle singole porzioni dell'abitazione, della rimessa e dei magazzini, sulla base dei rilievi dello stato di fatto e come meglio visualizzato nell'allegato elaborato grafico (all. B). -----

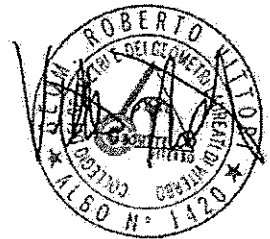
Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo dei beni pignorati si rinvia all'allegata tabella di valutazione (all. H) e allo stralcio dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2020) e dell'OVI (Osservatorio Valori Immobiliari)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

Il valore complessivo per il LOTTO UNICO, già detratti i costi di euro 1.000,00 = (mille/00) meglio precisati nelle risposte al quesito n. 14), è di euro 92.000,00 = (novantaduemila/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 l'Agenzia Immobiliare Capranica Immobiliare, l'Agenzia Immobiliare Castrovecchio e l'Agenzia Immobiliare Casa Europa, che esercitano nella zona ove ricadono i beni pignorati e comparati con i valori dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2020) ed i valori dell'OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2020). -----

26) Considerando la consistenza e caratteristiche dei beni pignorati (abitazioni di media pezzatura con rimessa e magazzini) si ritiene che gli stessi possono avere una discreta/buona appetibilità sul mercato locale in quanto ricompresi in un edificio in una zona tranquilla nel Comune di Capranica (VT), ben collegata come via-



bilità con contigue ampie aree di verde, parcheggi e presenza di servizi. -----

Le caratteristiche e la consistenza dei beni sono ideali per una famiglia con uno o due figli ed animali domestici. -----

27) A seguito delle ricerche ed indagini presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di Locazione né per l'abitazione, né per la rimessa, né per i magazzini (all. O). -----

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

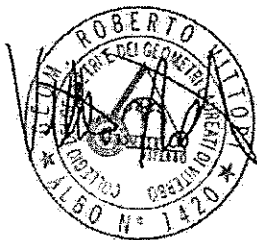
29) La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata all'Avv. Marco FEDELE per il Creditore Procedente ed all'Avv. RIZZELLO per l'Esattore nonché al Custode Dott. CIMA Giovanni, assegnando il termine di giorni quindici per far pervenire eventuali Osservazioni alla Consulenza Tecnica, come da allegata lettera di trasmissione (all. L). -----

30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà depositata in modalità telematica PCT e consegnata altresì in copia cartacea presso la Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza del 10 febbraio 2022, fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----

Sarà depositata la copia della Relazione completa degli allegati, anche in versione privacy con i nominativi e volti oscurati. -----

31) Il Sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 10 febbraio 2022 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 del Debitore e degli altri dati personali. -----



33) È stata allegata alla Relazione una documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati (all. C) ed un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, dei fogli catastali d'impianto, intermedio (wegis) ed attuale, nonché le planimetrie, l'elaborato planimetrico catastale ed il computo dei rilievi dello stato di fatto (all. B). -----

34) È 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. visure ipotecarie; -----

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

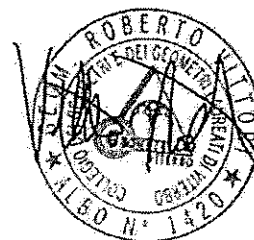
F1. atto di Donazione Notaio ~~Giuseppe [redacted]~~ in Vetralla, repertorio n. 53.442 del 4 febbraio 2008; -----

F2. atto di compravendita Notaio ~~Giuseppe [redacted]~~ in Bagnoregio, repertorio n. 8.371 del 9 novembre 1970; -----

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

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

I. certificati di residenza, stato di famiglia, estratto dell'atto di matrimonio e certificato di morte del Coniuge; -----



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

M. copia del verbale del 1° accesso; -----

N. grafici e documenti urbanistici; -----

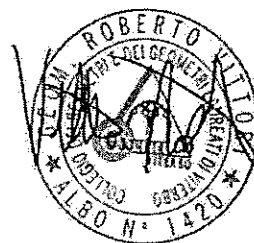
O. dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate dell'assenza di contratti di Locazione; -

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

Soriano nel Cimino (VT), 6 agosto 2021

il C.T.U.

Geom. Roberto VITTORI



TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 65/2021 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Antonino GERACI

promossa dalla

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP.

con sede in Roma

(Avv. Marco FEDELE)

contro

[REDACTED]

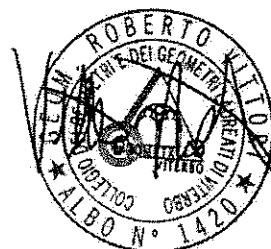
Custode: Dott. CIMA Giovanni

UDIENZA DI RINVIO al 03 novembre 2022

RELAZIONE INTEGRATIVA

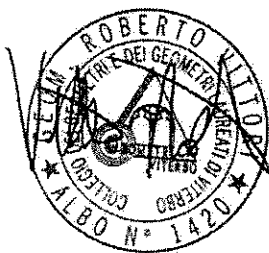
Egregio Signor Giudice dell'Esecuzione, Gentili Avvocati e Custode, il sottoscritto Geom. Roberto VITTORI, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto, in riferimento alle recenti Disposizioni del G.E. adottate nell'Udienza del 10 febbraio 2022 dove "*...il G.E. preso atto di quanto evidenziato a verbale manda all'esperto la comunicazione al debitore dell'elaborato di stima; rilevato che l'accesso al compendio pignorato avviene da area esterna (aventi identificativi catastali autonomi e non ricompresa nel pignoramento) delimitata da cancello, manda altresì all'esperto il deposito ed invio alle parti di una relazione integrativa volta a chiarire quanto precede e l'eventuale incidenza sul valore di stima dei presumibili costi di costituzione di servitù di passaggio;...*" (all. D), relaziona quanto segue. -----

Il sottoscritto in risposta a quanto richiesto dal G.E. ha provveduto ad inviare all'Esecutato in data 23 febbraio 2022 l'elaborato di stima mediante raccoman-



data A.R. della quale si allega ricevuta di invio (all. C). -----

Inoltre, in risposta a quanto richiesto dal G.E. specifica che nella Relazione principale al capitolo "DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI" ha evidenziato che "...L'accesso a tutti gli immobili è garantito passando da un piazzale con brecciolino (sub 11, corte, bene comune non censibile a tutti i sub); I beni pignorati sono formati più nel dettaglio da: 1) abitazione (sub 3) posta al piano 1°; 2) rimessa (sub 6) posta al piano Terra; 3) magazzino (sub 7) posto al piano Terra; 4) magazzino (sub 8) posto al piano Terra; ..." sottolineando quindi che il sub 11 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub) non è oggetto di Pignoramento. Per questo era stato stimato nella Relazione Principale un valore complessivo per il LOTTO UNICO, già detratti i costi di euro 1.000,00 = (mille/00) per la richiesta dell'Agibilità, di euro 92.000,00 = (novantaduemila/00). -----



A seguito di richiesta di preventivi da parte di Notai della zona per la costituzione di una servitù di passaggio sul sub 11 (piazzale in brecciolino Bene Comune Non Censibile) per accedere agli immobili oggetto di Pignoramento distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Capranica al foglio 27 con la particella n. 385 sub 3, 6, 7 e 8 ed all'incidenza di tale servitù sul valore di stima, ritiene che il valore complessivo per il LOTTO UNICO è di euro **85.000,00** = (ottantacinquemila/00), già detratti i costi per la richiesta di Agibilità, il costo dell'onorario del Notaio e spese, nonché l'incidenza di tale servitù sul valore di stima del -5% e come meglio specificato nella nuova tabella dei valori (all. B). -----

Allega inoltre il nuovo Quadro Sinottico (all. A). -----

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver svolto l'incarico affidatogli, ringrazia la S.V. della fiducia accordata e resta a completa disposizione



per ogni eventuale comunicazione e chiarimento. -----

Soriano nel Cimino (VT), 25 febbraio 2022

il C.T.U.

Geom. Roberto VITTORI

