

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.216/2019, n.131/2020 e n.205/2021 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Antonino GERACI

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. sede Roma

(Avv. Angelo POLI)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Ausiliare del Giudice e Custode: Notaio Dott. Lauretta CASADEI

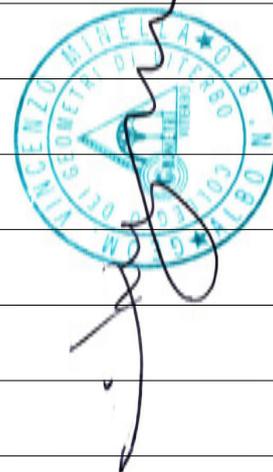
UDIENZA DEL 21 DICEMBRE 2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo 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 ed affidava l'incarico integrativo ai precedenti già conferiti, conseguente al Pignoramento Immobiliare dell'area sita in Montefiascone (VT) e distinta con le particelle n. 483 e n. 484 del foglio 76. Il sottoscritto, ha ritenuto opportuno quindi rispondere e modificare con la presente Relazione solo la descrizione e consistenza dei beni già pignorati in località Commenda (Lotto 5). In particolare sono stati integrati i punti n. 18, 24, 26 e 35 della Relazione Principale ed i correlati allegati A, B, C, H2, L ed N. -----

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI

Località Commenda o Poggio del Cerro (**Lotto n. 5**), villa bifamiliare allo stato rustico e non ultimata con contiguo terreno agricolo. Immobili ubicati

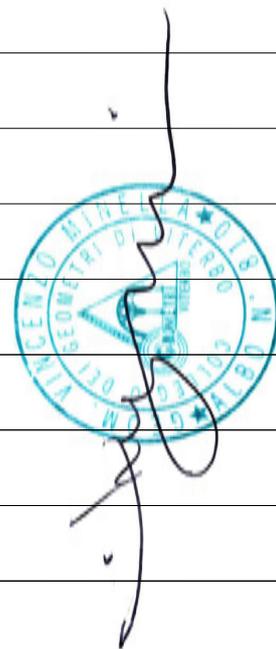


nella zona posta a sud a circa 5,700 km in linea d'aria dal centro storico di Montefiascone. I beni sono raggiungibili dalle viabilità asfaltate esistenti escluso il breve tratto finale (m 150 circa) con fondo sterrato.

Più in particolare gli immobili sono costituiti da una:

Bifamiliare ai piani S1, T e 1° allo stato rustico formata da una struttura in calcestruzzo armato e murature, solai piani in latero cemento, copertura a falde contrapposte sempre in latero cemento completate con manto di tegole in cotto. Le pareti fuori terra sono intonacate mentre le porzioni al piano seminterrato sono interamente al rustico. Anche internamente il livello inferiore è privo di finiture e senza pavimenti. Tutte le porzioni interne al piano rialzato e primo sottotetto sono al grezzo. L'unità immobiliare collocata verso ovest presenta parziali tramezzature interne in laterizio mentre la contigua verso est ne è priva. La superficie utile interna rilevata per ciascuna abitazione è rispettivamente la seguente: al piano seminterrato spazi rimessa (mq 123,45) con intercapedine controterra (mq 15,50) e portico esterno (mq 13,10); al piano rialzato l'abitazione (mq 95,15) con antistante portico (mq 34,45) verso sud-est e balcone (mq 6,95) con affaccio a nord-ovest; al piano primo con soffitti inclinati due ambienti (mq 35,95+49,75) con altezze variabili e tre balconi (mq 8,00+8,00+4,25). I lavori risultano sospesi da tempo e sono da realizzare anche tutte le scale interne di collegamento tra i vari livelli.

L'edificio ha una forma architettonica ordinata e simmetrica con le due residenze contigue che si sviluppano cielo-terra. È collocato sul poggio in posizione alta e panoramica con il circostante terreno agricolo dalla giacitura di tipo collinare digradante verso sud-est e verso nord-ovest. L'area circostante la costruzione versa in condizioni di abbandono culturale con detriti, vario materiale edile di



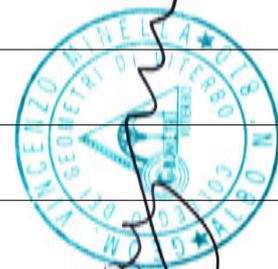
risulta, attrezzature e ponteggi non interdetti all'accesso da estranei. -----

Le due contigue residenze sono distinte nel Catasto Fabbricati al foglio 76 con la particella 482, località Commenda snc, piano S1-T-1, categoria F/3 (in corso di costruzione), rispettivamente con il sub 1 quella verso ovest e con il sub 2 l'altra verso est. L'area di sedime è censita nel Catasto Terreni al foglio 47 con la particella 482 quale Ente Urbano di are 3,00 pari a mq 300. Detti beni sono intestati per la piena proprietà all'Esecutato, Signor ██████████, quale bene personale. -----

Si evidenzia che l'accesso al fabbricato di cui sopra (sub 1 e 2) avviene dal terreno circostante e più in dettaglio dalle particelle n. 483 e 484 (mq 2.070 tot.) che consentono di raggiungere dalla viabilità sterrata l'edificio prima e l'entrostante terreno agricolo dopo, oggetto del Pignoramento dell'Esecuzione Immobiliare n. 215/2021. -----

Terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 5.690 pari a 56,90 are. In sito l'appezzamento ha una forma geometrica di trapezio allungato confinante sui lati corti, verso sud-est nelle vicinanze dell'edificio bifamiliare e verso nord-ovest con il fosso del Guado del Lupo, i restanti lati non sono recintati. Il fondo ha una giacitura con leggera pendenza declinante verso nord-ovest che consente una buona lavorabilità con mezzi meccanici ad eccezione della breve scarpata prospiciente il fosso. Il terreno agricolo alla data del sopralluogo era incolto e privo di soprassuoli colturali, con ampie zone occupate da rovi e altra vegetazione infestante come chiaramente visibile nell'allegata documentazione fotografica. In precedenza era condotto ad uliveto e vigneto come nelle particelle confinanti. -----

L'appezzamento è distinto nel Catasto Terreni al foglio 76 con le particelle



n. 485, uliveto di classe 2[^] di are 28,00 e n. 486, uliveto di classe 2[^] di are 28,90.

Entrambe sono intestate per la piena proprietà al Signor [REDACTED],
quale bene personale.

Si precisa che inizialmente, al ventennio, gli immobili erano distinti nel Catasto Terreni con la particella n. 279 che è stata oggetto del frazionamento n. 1118.1/2001 e del Tipo Mappale n. 154354.1/2010. Da ultimo in data 13 ottobre 2010 sono state dichiarate le due attuali unità immobiliari urbane (foglio 76 n. 482 sub 1 e 2).

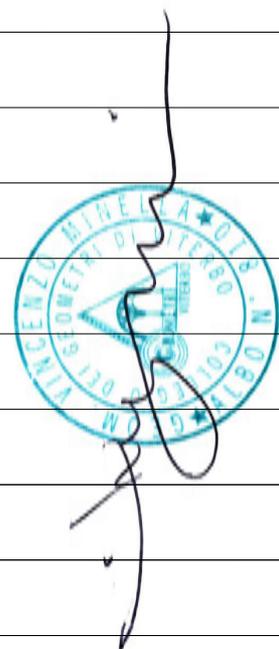
RISPOSTE AI PUNTI DELL'INCARICO

Punto 18) LOTTO 5 - Bifamiliare al rustico ai piani seminterrato, terra e 1° con terreno agricolo in località Commenda (foglio 76 n. 482 sub 1 e 2, 483, 484, 485 e 486).

Punto 24) E' stato **determinato** il valore degli immobili pignorati, previa individuazione delle superfici utili interne, sulla base dei rilievi dello stato di fatto, come meglio visualizzato nell'allegato elaborato grafico (all. B) e nella documentazione fotografica (all. C).

Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per i vari valori complessivi dei beni pignorati si rinvia all'allegata tabella di valutazione (all. H.2) e agli stralci dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2022) e dei valori OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2020).

In particolare, si può serenamente asserire che gli attuali valori medi di mercato dei beni pignorati possono essere fissati con parametro al metro quadrato di superficie utile per le unità immobiliari urbane e in metro quadrato per i terreni agricoli e le aree scoperte. Valori espressi nel dettaglio nell'allegata tabella (all. H2). Conseguentemente il valore complessivo arrotondato scaturito dai calcoli



operati per il Lotto 5 è di euro 220.300,00 = (duecentoventimilatrecento/00). -----

Punto 26) Considerando la consistenza e caratteristiche dei beni pignorati ricompresi nel Lotto 5, si ritiene che gli stessi possano avere una discreta prospettiva di collocamento sul mercato edilizio non più pregiudicata dall'esclusione nel pignoramento iniziale dell'area circostante il fabbricato (f. 76 n. 483 e 484), oggetto del Pignoramento del giorno 8 settembre 2021. Area necessaria all'accesso sia dell'edificio, sia dell'entrostante terreno agricolo, dalla viabilità sterrata di collegamento con la Strada Provinciale Commenda; -----

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

A. fogli singoli riepilogativi dei beni pignorati (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7); -----

B. elaborato grafico con planimetrie Lotto n. 5; -----

C. documentazione fotografica Lotto n. 5; -----

H2. tabella valutazione immobili Lotto n. 5, valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2022) e valori OVI (1° semestre 2020) della C.C.I.A.A. di Viterbo; -----

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

N. visure ipotecarie; -----

X. Relazione Principale Esecuzione Immobiliare n. 216/2019 e n. 131/2020. -----

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 18 novembre 2022

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA

