

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 131/2022 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA sede Siena

(Avv. Alessandro CARAVELLO)

Custode: Dott.ssa Laura BANDITELLI

UDIENZA DI RINVIO al 5 ottobre 2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del 28 gennaio 2023 nominava
--

Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sotto-
scritto geom. Vincenzo MINELLA, regolarmente iscritto al n. 810 presso il Colle-
gio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo. Prestato il
giuramento di rito in modalità telematica, veniva affidato il seguente incarico: ---

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione

di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni

e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori

alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risul-

tanze 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

tezza 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 in-

tervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di pro-

venienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segna-

lando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, speci-

ficando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manu-

fatti subastati; -----

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle

trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudi-

ziali, sentenze dichiarative di fallimento); -----

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispen-

sabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione ur-

banistica (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 im-

prenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni

marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura came-

rale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore): -----

Firmato Da: MINELLA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a350417a14218fa42af9f6e986e4836



7) descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando det-

tagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristi-

che interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali at-

tuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte

comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la rela-

zione 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 pignora-

mento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pigno-

ramento 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 corri-

spondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappre-

sentando, 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 planime-

tria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (grafi-

camente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manu-

fatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali

o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibi-

li) 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; -----

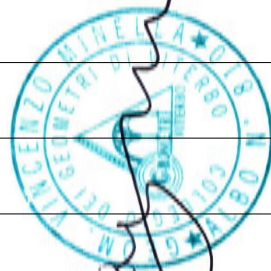
10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità;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



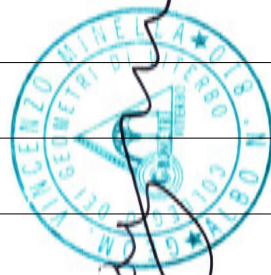
15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; 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 è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natu-



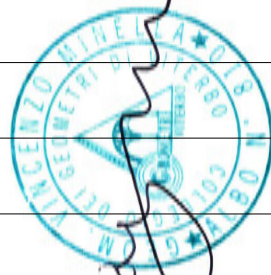
[illegible]

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 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 uti-

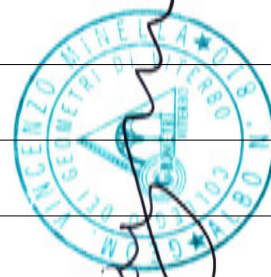


lizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 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 di Giustizia); -----

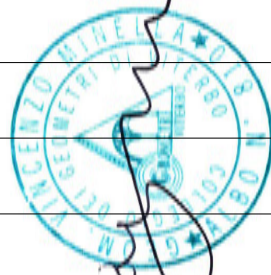
29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore,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

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (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**

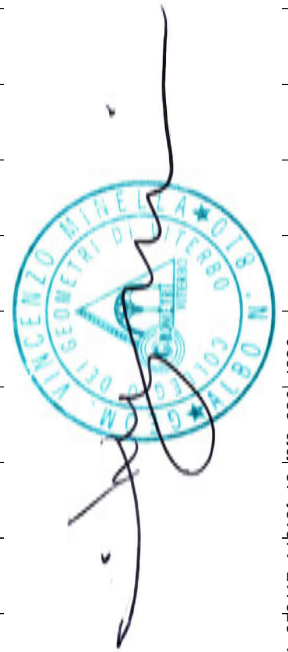
modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di 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 al-	
	tro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali sog-	
	getti 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 (terraz-	
	zi, 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 nomina-	
	tivi 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, ade-	
	guata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai prece-	
	denti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la succes-	
	siva 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 contenete 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 certifi-	
	cazione ipo-catastale fornita dal Creditore, verificata preliminarmente la com-	
	pletezza della documentazione allegata al Pignoramento, procedeva nelle opera-	
	zioni peritali iniziali, reperendo poi altra documentazione presso l'Agenzia delle	
	Entrate, Settore Territorio e Pubblicità Immobiliare di Viterbo, nonché presso	
	gli Uffici del Comune di Capranica (VT). -----	
	A seguito di formali comunicazioni date dalla Custode alla Debitrice e al	
	sottoscritto C.T.U. è stato eseguito il 17 marzo 2023 il sopralluogo nell'immobile	
	pignorato sito nel Comune di Capranica (VT) e costituito da un'abitazione in via-	
	le delle Vigne n. 2, al fine di acquisire gli elementi necessari alla redazione della	
	presente Consulenza Tecnica d'Ufficio. -----	
	Nell'accesso effettuato è stata visionata l'abitazione posta al piano terre-	
	no con annessa area scoperta esterna di pertinenza esclusiva, rilevando caratte-	
	ristiche, dimensioni, acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e	
	quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da al-	
	legata copia del Verbale (all. M.). -----	
	11	





Proseguiva poi con gli approfondimenti ed i controlli edilizio - urbanistici

presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Capranica (VT), con l'acquisizione dei necessari certificati e con le indagini dei valori del mercato immobiliare, consultando varie Agenzie Immobiliari che operano nella zona. -----

Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente l'immobile pigno-
rato vengono allegati alla presente Relazione: -----

- un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, gli stralci dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), l'elaborato planimetrico dell'edificio, la planimetria dell'abitazione e la distinta delle superfici utili interne ed esterne rilevate (all. B); -----

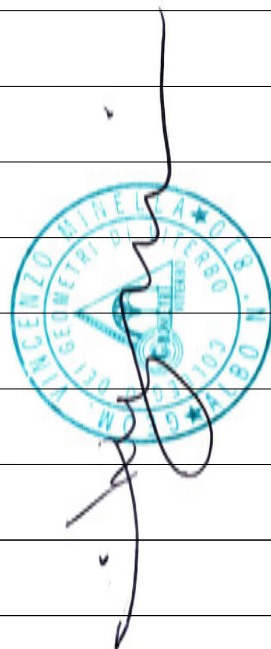
- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna del bene (all. C). ---

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di pignoramento è posto nel Comune di Capranica
(VT) nella zona residenziale collocata verso nord - ovest a circa 1,500 km in linea
d'aria rispetto al centro storico, ottimamente collegata dalla viabilità pubblica,
stante la confinante strada statale Cassia e le nuove viabilità della lottizzazione
denominata "Villetta II". Più nel dettaglio: -----

Lotto Unico - Abitazione accessibile dal civico n. 2 di viale delle Vigne. È posta al piano terreno di una palazzina edificata da circa 15 anni che si sviluppa su due piani fuori terra ed un livello seminterrato, comprendente sette abitazioni servite da un vano scala centrale e sette locali rimessa al p. S1°. I quattro appartamenti al piano terreno hanno tutti contigue aree scoperte di pertinenza esclusiva. All'abitazione di tipo civile pignorata, si accede mediante un vialetto pedonale che collega all'androne e vano scale. Internamente è articolata in un sog-



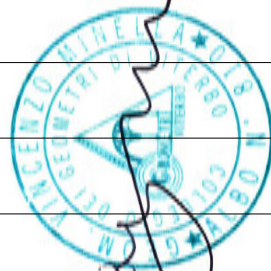
giorno passante (mq 17,30), cucina (mq 6,35), due camere (mq 13,95 + 11,10), due bagni (mq 5,00 + 3,90) e due disimpegni (mq 3,80 + 2,45). La superficie utile interna rilevata è di complessivi 64 mq circa oltre al portico esterno (mq 11,30) e all'area scoperta pertinenziale ad uso esclusivo adibita a giardino - orto (mq 490 circa). -----

Nel complesso l'abitazione ha un'ottima esposizione verso sud – est, versa in normali – buone condizioni di manutenzione, ha rifiniture di tipo medio con pavimenti e parziali rivestimenti nella zona cottura della cucina e nei bagni in materiale ceramico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Portoncino blindato, porte, finestre e porte - finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane in profilati d'alluminio verniciato. L'unità immobiliare è termo autonoma con termosifoni, caldaia a gas e un condizionatore. L'ampia area pertinenziale esterna è delimitata perimetralmente da muri e ringhiere metalliche sul fronte della strada statale Cassia e con paletti e rete metallica sui restanti lati interni, affiancate da una siepe vegetale di lauro ceraso. Il giardino ha una giacitura pianeggiante a livello con l'abitazione, mentre rispetto alla confinante strada statale Cassia è posta ad una quota più elevata che ne attenua la rumorosità e l'introspezione visiva. -----

Anche le parti comuni (vialetto d'accesso pedonale, androne e vano scale) appaiono in normali condizioni di manutenzione. -----

RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) È stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti, costituita dalla certificazione ipo-catastale redatta dal Dott. Maurizio LUNETTA, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (5 agosto 2022 - 5 agosto 2002).



Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E.) e con le copie degli atti di compravendita a favore dell'Esecutata Notaio Rossella SARTORELLI in Civitavecchia (RM), rep. 2.521 del 23 novembre 2009 (all. F1) nonché dell'atto di provenienza ultraventennale dal pignoramento: Notaio Lenka NEMCOVA in Roma, repertorio 3.503 del 17 luglio 1982 (all. F2). -----

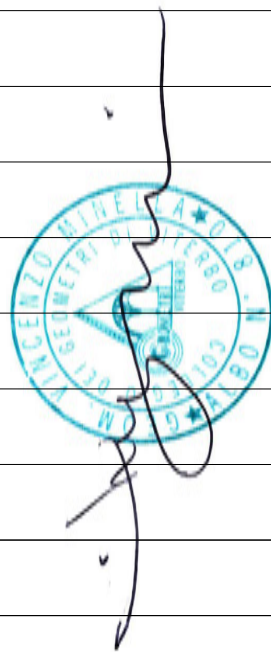
Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli catastali: attuali (wegis), intermedi e d'impianto, nonché l'elaborato planimetrico dell'edificio e la planimetria dell'abitazione (all. B.). -----

2) Sono state **effettuate** le visure catastali storiche di aggiornamento sia dell'abitazione nella Sezione Fabbricati, sia dell'area edificabile sulla quale insiste l'edificio che ricomprende il bene pignorato, nella Sezione Terreni (all. E.). -----

L'immobile pignorato è attualmente distinto nel **Catasto del Comune di Capranica (VT)**, nella Sezione Fabbricati al **foglio 17 particella n. 815 sub 10**, viale delle Vigne n. snc, Piano T, categoria A/2 di classe 2, vani 6 con superficie catastale totale di mq 101, totale escluse aree scoperte mq 77 e rendita di euro 557,77. L'area che identifica il sedime dell'intero edificio e delle relative pertinenze è distinta nella Sezione Terreni sempre al **foglio 17** con la **particella n. 815** quale Ente Urbano di mq 2.340. È derivato dalla variazione delle preesistenti particelle n. 471, 182 e 128. -----

L'abitazione è catastalmente intestata alla sola Esecutata per la piena proprietaria avendola acquisita in regime di separazione legale dei beni, come dichiarato dalla medesima nell'atto di acquisto (all. F1). -----

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse le seguenti variazioni di



proprietà relative ai beni pignorati che in appresso si **indicano**: -----

- 23 novembre 2009 con l'Atto di compravendita Notaio Rossella SARTORELLI in Civitavecchia (RM), rep. 2.521, trascritto a Viterbo il 3 dicembre 2009 al n. 13.965 di formalità (all. F1) l'Esecutata acquistava, quale bene personale, l'immobile pignorato dalla società B [REDACTED]

- 5 febbraio 2007 con l'Atto di compravendita Notaio Giorgio IMPARATO in Vetralla (VT), repertorio 51.820, trascritto a Viterbo in data 8 febbraio 2007 al n. 1.618 di formalità, la società [REDACTED] acquistava il terreno edificabile (foglio 17 particelle n. 227, 471, 483, 513, 516 e 518) dalla società [REDACTED] -----

- 15 luglio 1982 con l'Atto di compravendita Notaio Lenka NEMCOVA in Roma, repertorio 3.503, trascritto a Viterbo il 10 agosto 1982 al n. 8.473 di formalità (all. F2) perveniva alla società [REDACTED], il terreno edificabile in località Spreca nella consistenza originaria di mq 11.286 circa (foglio 17 particelle n. 128, 182 e 186) per acquisto da [REDACTED]

4) È 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: -----

TRASCRIZIONI CONTRO -----

- verbale di **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 5 agosto 2022 al n. 10.902 di formalità a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, sede in Siena, ed a carico dell'Esecutata sull'abitazione pignorata. -----

ISCRIZIONI CONTRO -----



- **Ipoteca volontaria** iscritta il 3 dicembre 2009 al n. 4.000 di formalità, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 30 anni a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, sede in Siena, a carico dell'Esecutata e gravante sul bene pignorato per un importo complessivo di euro

.....

Si precisa che dai controlli effettuati con le visure ipotecarie di aggiornamento è emersa anche l'Iscrizione formalità 1.058 del 3 aprile 2009, esposta pure all'articolo 4 dell'atto di compravendita a favore dell'Esecutata (all. F.1). Si precisa inoltre, che la stessa è stata cancellata come da comunicazione n. 479 del 14 aprile 2022 (all. D.)

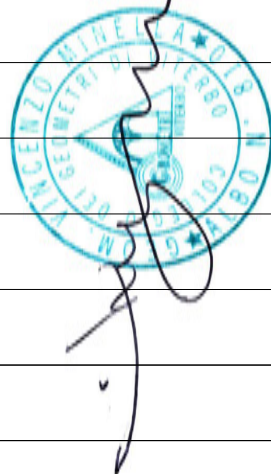
5) Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il terreno di pertinenza dell'abitazione ha una superficie inferiore a mq 5.000.

6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile del Comune di Capranica (VT), acquisendo gli allegati certificati di residenza storico e lo stato di famiglia dell'Esecutata (all. I.).

7) È stato descritto, previo necessario accesso effettuato il 17 marzo 2023, nelle pagine n. 12 e 13 della Relazione che precedono, l'immobile pignorato. Si aggiunge a completamento, quale precisazione, che l'abitazione ed il terreno annesso confinano con il vano scala (sub 3) e con le abitazioni sub 11 e sub 13, strada statale Cassia e salvo altri.

8) È stata accertata la conformità tra la descrizione del bene data nel Pignoramento con quella attuale dello stesso.

9) È stata verificata, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa acquisita, la corrispondenza tra la descrizione del cespite con i dati catastali del bene pignorato.



10) Si **segnala** che l'identificativo catastale del bene pignorato, non include porzioni aliene, né di fatto risultano usi con porzioni di unità immobiliari contigue. ----

11) Si **precisa** che l'unità immobiliare urbana pignorata proviene da un'originaria unica consistenza che non è stata oggetto di variazioni. -----

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Capranica (VT) alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare urbana pignorata stante la corrispondenza della planimetria con lo stato di fatto. -----

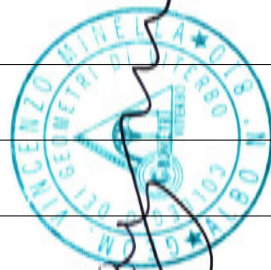
13) Al riguardo dell'utilizzazione del bene pignorato si indica che la destinazione d'uso residenziale dell'abitazione è compatibile con quella prevista urbanisticamente per la zona ove il bene ricade. -----

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica dell'abitazione pignorata, dai controlli ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica (VT), è emerso che l'edificio nel quale è ricompreso il bene è stato realizzato sul Lotto n. 17 della lottizzazione convenzionata denominata "Villetta II" in base al Permesso di Costruire n. 2.732 del 20 settembre 2007 (Pratica Edilizia n. 88/2007) e D.I.A. protocollo n. 1.209 del 29 gennaio 2009 (Pratica Edilizia n. 09/9/7) che però ha interessato gli altri tre appartamenti del piano terra, ma non quello oggetto di Esecuzione. -----

Al riguardo dell'agibilità infine, dalle verifiche eseguite è stato individuato l'allegato certificato n. 1/2014 prot. 648 del 22 gennaio 2014 (all. N.). -----

15) Sono state operate le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico comunale e dai controlli ed approfondimenti è emerso che non sono state presentate richieste di condono. -----

16) Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Capranica (VT), non



sono emersi gravami di uso civico (all. G.) e dall'attenta lettura degli atti di provenienza e degli altri documenti è risultato che l'abitazione è di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutata.

17) Sulla base dell'allegata attestazione ricevuta dall'AMMINISTRAZIONE CONDOMINI PIZZOTTI con sede in Viterbo, incaricata dell'Amministrazione del Condominio nel quale è compreso il bene pignorato (all. P.), viene **indicato** in euro [REDACTED] il debito dell'Esecutata nei confronti dell'Amministrazione di cui sopra.

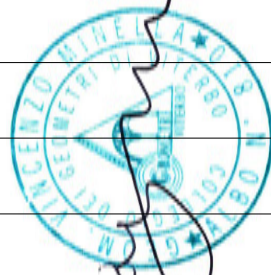
18) Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato, considerata la consistenza del bene pignorato, si è ritenuto opportuno e conveniente formare un:

- **Lotto Unico** - Abitazione in Capranica (VT) posta al piano terra di viale delle Vigne n. 2, distinta nel catasto fabbricati al foglio 17 con la particella 815 sub 10, categoria A/2 di classe 2^a, vani 6 della superficie utile interna rilevata di mq 64 circa con annesso giardino di pertinenza esclusiva di mq 490 circa. L'area di maggiore consistenza che identificata il sedime dell'intero edificio e relative pertinenze è distinta nella Sezione Terreni sempre al **foglio 17** con la **particella n. 815** quale Ente Urbano di mq 2.340. È derivato dalla variazione delle preesistenti particelle n. 471, 182 e 128.

19) L'immobile è stato pignorato per l'intera piena proprietà dell'Esecutata.

20) È stato **accertato** al riguardo del possesso ed utilizzo dell'abitazione pignorata che la stessa è utilizzata dall'Esecutata quale residenza principale, come da allegati certificati (all. I).

Si evidenzia che dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione (all. O.).



21) Non viene indicato il valore locativo annuo dell'abitazione poiché destinata a residenza dell'Esecutata. -----

22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge in quanto l'Esecutata utilizza l'abitazione pignorata unitamente al coniuge e ai figli, quale residenza principale. -----

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica (VT) è emerso che l'abitazione: -----

- rispetto alla Tav. B del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale)

approvato non ricade in alcun vincolo, è presente il vincolo idrogeologico e ricade infine, nella zona CA già sottoposta a pianificazione attuativa rispetto alla

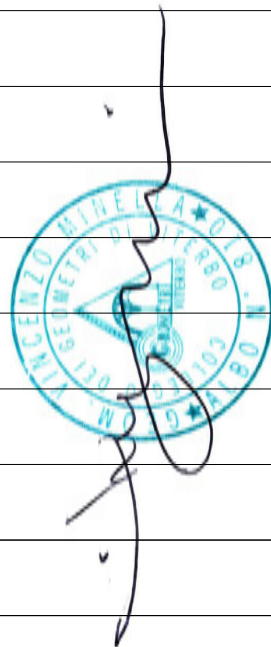
vigente Variante Generale al P.R.G.. -----

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

24) È stato **determinato** il valore dell’abitazione pignorata previa individuazione della superficie utili degli ambienti interni e degli accessori esterni (portico e giardino) a seguito degli eseguiti sopralluoghi e dei rilievi dello stato di fatto, e come meglio visualizzato nell’allegato elaborato grafico (all. B.) e nella tabella di valutazione (all. H.). -----

Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo del bene pignorato si rinvia alla tabella di valutazione (all. H.), agli stralci dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022), dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari) della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo (1° semestre 2020) e del BorsinoImmobiliare.it. --

In particolare può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mer-



cato dell'abitazione pignorata con annesso giardino pertinenziale è di **euro**

100.400,00 = (centomilaquattrocento/00); -----

25) Il valore dell'immobile pignorato è stato determinato adottando il criterio di

stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni simi-

lari. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si richiama-

no i seguenti testi: *"CORSO DI ESTIMO" Estimo generale, civile, legale, rurale.*

Ambientale e catastale con matematica finanziaria – Autore Stefano

AMICABILE – Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n .181 a 192

terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed

azienda); "ELEMENTI DI ESTIMO URBANO" Biblioteca legale, Tributaria e di

Tecnica Professionale – Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. da n. 83

a 167 valore di mercato; da n. 167 a 219 valore di costo; da n. 220 a 251 valore

complementare e da n. 252 a 277 valore di trasformazione). -----

Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente tratta-

to anche nella letteratura sopra indicata, è stato considerato più opportuno ed ai

valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite, presso Agenzie della zona, sono

state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità del be-

ne pignorato. -----

Nel dettaglio sono state consultate tre Agenzie Immobiliari che operano

nella zona di Capranica (VT): Castrovecchio (via Padre Luigi Maria Monti n.

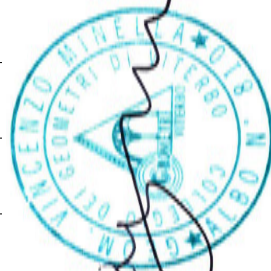
3/D), Capranica Immobiliare (via Ruscelli n. 11) e CF Immobiliare (corso F. Pe-

trarca n. 3). Valori comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate,

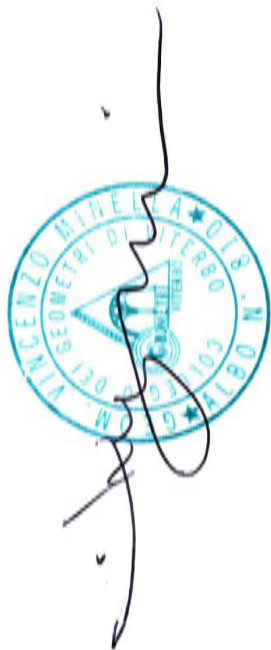
dell'OVI della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo e del BorsinoImmobilia-

re.it. -----

26) Considerando la consistenza e caratteristiche del bene pignorato, in partico-



	lare della presenza dell'annesso ampio giardino, si ritiene che lo stesso possa a-	
	vere una buona appetibilità commerciale per una famiglia di tre o quattro per-	
	sone con animali domestici, poiché ha un'ottima esposizione ed ubicazione al pi-	
	ano terreno, ben collegata come viabilità e servita a breve distanza da attività	
	commerciali ed artigianali, uffici pubblici e privati. -----	
	27) Nulla da segnalare al riguardo del canone locativo stante l'assenza dello	
	stesso. -----	
	28) E' stata fornita compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a	
	tutti i singoli quesiti affidati ed alle indagini svolte redigendo la presente Rela-	
	zione articolata secondo lo schema dei punti esposti. -----	
	29) La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mez-	
	zo Posta Elettronica Certificata all'Avvocato Alessandro CARAVELLO per la Par-	
	te Procedente, alla Custode Dott.ssa Laura BANDITELLI e con Raccomandata	
	A.R. all'Esecutata, assegnando il termine di giorni quindici per far pervenire even-	
	tuali osservazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata lettera di	
	trasmissione (all. L.). -----	
	30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata	
	in modalità telematica PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Cancel-	
	leria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza del 5 ottobre 2023,	
	fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----	
	Nel dettaglio saranno depositate le copie della Relazione complete degli al-	
	legati, anche in versione privacy con i nominativi ed i volti oscurati. -----	
	31) Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 5 ottobre	
	2023 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. -----	
	32) Sono state predisposte, sia in forma cartacea, sia in formato elettronico, le Re-	





	lazioni di Consulenza, anche in modalità riservata, prive cioè dell'indicazione delle	
	generalità della debitrice e degli altri dati personali. -----	
	33) È stata allegata alla Relazione una documentazione fotografica esterna	
	ed interna degli immobili pignorati (all. C.) e un elaborato grafico contenente le fo-	
	to aeree delle zone, dei fogli catastali d'impianto, intermedi (wegis) ed attuali,	
	nonché le planimetrie ed il computo delle superfici scaturite dai rilievi dello stato	
	di fatto (all. B). -----	
	34) È stato redatto in triplice copia, su apposito foglio a parte, il riepilogo con a-	
	deguita e dettagliata descrizione dei beni pignorati, le identificazioni catastali e le	
	iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. A.). -----	
	35) Alla Relazione di Consulenza Tecnica sono allegati: -----	
	A. foglio riepilogativo del bene pignorato; -----	
	B. elaborati grafici con planimetrie; -----	
	C. documentazione fotografica; -----	
	D. visure ipotecarie di controllo; -----	
	E. visure storiche aggiornate del Catasto Fabbricati e Catasto Terreni; -----	
	F. atti di provenienza: compravendita Notaio Rossella SARTORELLI in Civita-	
	vecchia (RM), rep. 2.521 del 23.11.2009 (F.1); compravendita Notaio Lenka	
	NEMCOVA in Roma, repertorio 3.503 del 15.7.1982 (F.2); -----	
	G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, vincolo Idrogeologico, variante	
	P.R.G. e dichiarazione di inesistenza usi civici; -----	
	H. tabella valutazione immobili e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° se-	
	mestre 2022), valori OVI (1° semestre 2020) della Camera di Commercio di	
	Viterbo I.A.A. e BorsinoImmobiliare.it; -----	
	I. certificati storico di residenza e stato di famiglia dell'Esecutata; -----	



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

M. verbale d'accesso; -----

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

O. interrogazione Anagrafe Tributaria per ricerca contratti di locazione e vari; --

P. situazione pagamenti oneri condominiali. -----

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

Vignanello 15 maggio 2023

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA

