TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Civile n°67/18

Giudice : Dott. Geraci Antonino

promossa da:

INTESA SAN PAOLO S.p.a.

contro

*****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'Udienza del giorno 21/10/2021

Ctu: arch. Barbara Latilla

*****

PREMESSO

Che la sottoscritta, Barbara Latilla, architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Viterbo al nr. 477 è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dell'esecuzione immobiliare n° 67/18 promossa da INTESA SAN PAOLO S.p.a. contro

Che in data 12/07/2018 la sottoscritta si recava presso il Tribunale di Viterbo, per ricevere l'incarico dal Giudice dell'Esecuzione dott. Antonino Geraci, che in data 20/12/2018 la procedura è stata sospesa per 24 mesi fino al 19/12/2020, che in data 27/12/2020, vista l 'istanza di riassunzione del creditore procedente, la procedura veniva ripresa con la disposizione alla comparizione delle parti per l'udienza del 21/10/2021. Dopo giuramento secondo formula di rito, il Giudice dell'Esecuzione dott. Antonino Geraci ha posto i seguenti quesiti:

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48043146621eec044d5376bca67a87f

1. **Verifichi**, *prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal 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 l'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministratore*

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48643146621eec0d4d5376bca67a870f

competente, della relativa richiesta.

6. **Consulti** *i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca,ove non depositati,l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

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

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

9. **Verifichi** *se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente), il tipo e le ubicazioni 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),*

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49643165521eec0d4d5376bca67a870f

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 prevenuta 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 trovi 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**

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4864314662feec0d4d537f6bca67a870f

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

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

20. **Accerti** *se l'immobile è libero o occupato;* **acquisisca** *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 alle locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978,n59, convertito in L.18 maggio 1978,n191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

21. *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare,* **indichi il valore locativo del bene pignorato;** *si*

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b6431486f21eec04d5376bca67a870f

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 da debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

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

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

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

25. *Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazioni dei dati accessibili sul sito*

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48643146621ee0044d5376bce67a67f

astegiudiziarie.it; 21.1 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

26. *Indichi quali siano a suo giudizio le reali 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 cannone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi,* **tenga conto** *di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*

28. **Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata** completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia ;

29. **Invii,** *a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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 prevenire presso di lui* **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 486431466821eec0944d5376bca67a870f

30. *Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale,* **integralmente rilegato** *(fatta eccezione per il quadro sinottico)* **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea,** *nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd, "busta telematica" , che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

31. **Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**

32. **Predisponga,** *la 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 rilevare l'indennità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

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

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4884314862 1eec0d4d5378bcad7a870f

- ***Che in data 27/12/2020***, *il Giudice fissava la comparizione delle parti per l'udienza del 21/10/2021, assegnando 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.*

- ***Che in data 14/01/2021*** *effettuava il primo sopralluogo di accesso all'immobile alla presenza del Custode avv. Mauro Masi*

- *Che a seguito di sopralluogo proseguiva le operazioni effettuando le relative ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio presso l'ufficio Tecnico del Comune con particolare riferimento la provenienza di tutti gli immobili, delle trascrizioni e dei relativi titoli abilitativi relativi agli immobili oggetto di pignoramento;*

Tutto cio' premesso la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

CHIARIMENTI PRELIMINARI

Agisce INTESA SAN PAOLO SPA, con sede legale in Torino piazza San Carlo n. 156 e secondaria in Milano, in via Monte di Pietà n. 8, C.F. e numero di registro delle imprese di Torino e codice fiscale 00799960158, P.IVA 10810700152, iscritta all'Albo delle Banche al n. 5361 e capogruppo del Gruppo bancario "Intesa Sanpaolo", iscritto all'Albo dei gruppi Bancari (denominazione, sedi e capitale sociale assunti a seguito della fusione per incorporazione di San Paolo Imi S.p.a. in Banca Intesa S.p.a. come da atto in data 28/12/2006 a rogito Dott. Ettore Morone, Notaio in Torino, rep. N. 109.563/17.118, in persona del dott. Nicodemo Scarfò, a tanto abilitato in virtù della procura conferita con atto 27.07.2017 Rep. 118536 –Racc. 21068 dott. Ettore Morone, Notaio in Torino, eletto e domiciliato in viterbo via Marconi n. 34 presso l'avv. Alessandro Caravello che lo rappresenta e difende giusta delega in calce all'atto di precetto. Premesso che Intesa San paolo Spa, in forza del contratto di mutuo agrario art. 43 Dlgs 385/93 concesso con atti ai rogiti Dott. Giuseppe Dominici in data 16.04.2002 rep. 55929 racc. 15556 spedito in forma esecutiva il 06.05.2002 e 18.09.2002 Rep. 57595 – Racc. 15882, spedito in forma esecutiva il 16.01.2003, è creditrice verso he l'atto di precetto, in forza dei suddetti titoli esecutivi, per il pagamento di € 15.957,05 notificato alla [redacted] in data 12.01.2018 notificato il 18.01.2018 non ha avuto nessun effetto.

INTESA SAN PAOLO Spa sottopone a pignoramento i seguenti beni appartenenti a
i a nat a
domiciliata in vi

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48643146621ec50d4d537b5ca67a870f

34. *provveda 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.*

30. Alleghi *alla relazione:*

a) la planimetria dei beni ;

b) la visura catastale attuale;

c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;

d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

e) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);

f) copia atto di provenienza;

g) quadro sinottico triplice opera;

h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

INIZIO OPERAZIONI PERITALI :

Premesso che:

- ***Che in data* 12/07/2018** *il G.E. nella convocazione del C.T.U. arch. Barbara Latilla nominava Custode dell'immobile l'avv. Mauro Masi;*

- ***Che in data 18/07/2018*** è stata inviata la comunicazione per il sopralluogo dell'immobile previsto per il 25 Settembre 2018 al debitore esecutato all'indirizzo di residenza, ma non ha effettuato il ritiro degli avvisi spediti con lettera raccomandata e conseguentemente non è stato possibile effettuare l'accesso.

- ***Che in data 20/12/2018 la*** *procedura è stata sospesa per 24 mesi fino al 19/12/2020.*

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

- Diritti di piena proprietà dell'intera quota dell'opificio ubicato nel Comune di Bagnoregio (VT) censito al **C.F. F. 28, P. 65 cat. D/1**
- Diritti di piena proprietà dell'intera quota del terreno ubicato nel Comune di Bagnoregio (VT) censito al **C.T. F. 28, P. 65 Ente urbano**
- Diritti di piena proprietà dell'intera quota del terreno ubicato nel Comune di Bagnoregio (VT) censito al **C.T. F. 28, P. 73**
- Diritti di piena proprietà dell'intera quota del terreno ubicato nel Comune di Bagnoregio (VT) censito al **C.T. F. 28, P. 17**

RISPOSTE AI QUESITI:

PREMESSA:

Il C.T.U. da un accurato controllo della documentazione in possesso (titolo di provenienza, documentazione catastale, documentazione urbanistica e relativo atto di pignoramento) ha verificato quanto segue:

QUESITO NR° 1:

Il C.T.U. prima di iniziare le operazioni peritali ***ha accertato la completezza*** della documentazione in possesso (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato) verificando che la documentazione ipotecaria fornita al sottoscritto copre i vent'anni antecedenti il pignoramento.

QUESITO NR° 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto di pignoramento risultano identificati catastalmente all'Agenzia del Territorio di Viterbo nel Comune di Bagnoregio:

- **Fabbricato destinato ad attività agrituristica**, di proprietà di
  per la quota di 1/1 della proprietà, sito nel Comune di Bagnoregio in via della Valle snc loc. Meleto censito al Catasto al **Foglio 28, particella 65, cat. D/1 opificio parificata alla D/10**, R.C. € 3.506,00
- Diritti di piena proprietà dell'intera quota del terreno ubicato nel Comune di Bagnoregio (VT) censito al **C.T. Foglio 28, Particella 65 Ente urbano**
- Diritti di piena proprietà dell'intera quota del terreno ubicato nel Comune di Bagnoregio (VT) censito al **C.T. F. 28, P. 73**
- Diritti di piena proprietà dell'intera quota del terreno ubicato nel Comune di Bagnoregio (VT) censito al **C.T. F. 28, P. 17**

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

QUESITO NR° 3 :

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio

Servizi Ipotecari

Provenienze ante ventennio la trascrizione del pignoramento:

Agenzia Entrate Viterbo - Direzione Provinciale di VITERBO Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

Immobile: **Bagnoregio** – Edificio: Foglio 28 particella 65 cat.D/1, con ente urbano Fg.28 particella 65 (ex **20 unita alla particella 74 ex 19); terreno foglio 28 particelle 73 (ex 19) e 17;**

Attualmente intestato a a nat -a er averlo ricevuto **in Successione Testamentaria da** **apertasi il 08/12/1993 (den.77 vol.930);**
trascritta a Viterbo l'11/05/1995 al n°4493

A nato il a , era pervenuto per **atto Notaio Annibaldi del 22/10/1980** , **Divisione tra** ;
[redacted] riceve fra gli altri, terreni in Bagnoregio Foglio 28 particelle **17 19 20** 22 51 23 52 53 54 della superficie di Ha.9.87.22;
Trascritto a Viterbo il 25 ottobre 1980 al n°8449

A era pervenuto per atto di compravendita e divisione, tra **atto notaio Bartoli del 27/02/1975 rep. 20442;**

a) Le sorelle , vendono ai fratelli
i loro diritti sui beni loro pervenuti in eredità dal padre e tra gli altri terreni in Bagnoregio distinti al Foglio 28 particelle 16 **17 19 20** 22 23 34 35 36 43 44 51 52 53 54;
atto trascritto a Viterbo il 04/03/1975 al n°1433;
- estremi delle successione legittima di nato a ed apertasi in data 15/10/1968 (den.90/194 Uff. Registro di Montefiascone) trascritta a Viterbo il 13/04/1970 al n°3395;

QUESITO NR° 4 :

Oltre ventennio detto immobile è oggetto delle seguenti formalità:

VINCOLI E GRAVAMI:
N°760 del 22/04/2002 Ipoteca Volontaria a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo per euro 390.000,00 atto notaio Dominici del 16/04/2002 rep.55929, per capitale Euro 260.000, in 15 anni, grava su Bagnoregio Foglio 28

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4864314662...

particelle 17 19 20 terreni;
Contro ;
Annotazione N°41 del 16/01/2003 erogazione a saldo;

N°10834 del 30-09-2002 Atto Unilaterale d'obbligo edilizio, a favore Regione Lazio atto notaio Ceresi del 25/09/2002 rep.6472, grava su Bagnoregio, fabbricato rurale distinto al Foglio 28
particella 20
Contro , per l'intero della piena proprietà, in separazione dei beni;

N°2867 del 27/03/2018 – Verbale di Pignoramento Immobili a favore della Intesa Sanpaolo spa, Tribunale di Viterbo del 13/03/2018 rep.359, grava su beni in Bagnoregio Foglio 28 particelle 65 cat.D/1, particella 65 ente urbano; particelle 73 17;
Contro a per l'intero della piena proprietà;

N°1842 del 24/09/2018 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 16/08/2018, Tribunale di Siena rep.1210, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa, per Euro 515.000,00, capitale Euro 433.052,94, grava su beni in Bagnoregio distinti al Foglio 28 particelle 65 cat.D/1, 73 e 17, unitamente ad altri immobili di sua proprietà;
Contro per l'intero della piena proprietà –

N°1843 del 24/09/2018 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 16/08/2018, Tribunale di Siena rep.1210, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa, per Euro 425.000,00, capitale Euro 381.737,72, grava su beni in Bagnoregio distinti al Foglio 28 particelle 65 cat.D/1, 73 e 17, unitamente ad altri immobili di sua proprietà;

Contro per l'intero della piena proprietà –

QUESITO NR° 5:

Il C.T.U. ha effettuato la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica e riferisce quanto segue: i terreni distinti al Catasto al F. 28; 65-17-73 risultano inseriti in zona E sottozona E/2 agricola, destinazione d'uso – residenze rurali isolate o associate in nuclei, impianti per la conduzione dell'attività agricola. Il F. 28 p.lle 17-73 risultano in parte in zona Eb aree boscate e in parte in zona EV SOTTOZONA AGRICOLA VALLE. I terreni , F. 28 p.lle 65-17-73 risultano vincolati da L.42/2004 vincolo ambientale da vincolo idrogeologico. (allegato CDU).

QUESITO NR° 6:

Il C.T.U. ha consultato i registri dello stato civile del comune di residenza dell'esecutata ed è emerso che ha contratto matrimonio con , in data , nel comune di , dal quale risultano le seguenti annotazioni.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio i coniugi hanno scelto **il regime di**

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48643146621eec0d4d53756ca67a870f

separazione dei beni.

QUESITO NR° 7:

DESCRIZIONE IMMOBILI

Il C.T.U. dopo aver effettuato il sopralluogo presso le proprietà della debitrice site nel Comune di Bagnoregio in loc. Il Meleto riferisce quanto segue:

- **Fabbricato destinato ad attività agrituristica**, di proprietà di per la quota di 1/1 della proprietà, sito nel Comune di Bagnoregio in via della Valle snc loc. Meleto censito al Catasto al **Foglio 28, particella 65, cat. D/1 opificio parificata alla D/10**, R.C. € 3.506,00

L'edificio è costituito da un piano terra e un piano primo così distribuiti:

Piano terra.

Sono presenti due appartamenti con ingressi indipendenti, **il primo** presenta un vano soggiorno/pranzo con camera matrimoniale e bagno con una superficie netta pari a **43.50 mq** più **7.00 mq di vano caldaia**, **il secondo** è costituito da un vano soggiorno/pranzo con due camere matrimoniali e due bagni con una superficie netta pari a **56.00 mq.**

Piano primo.

Si accede attraverso una scala esterna con pianerottolo porticato. Sono presenti due appartamenti con ingressi indipendenti, **il primo** presenta un vano soggiorno/pranzo, con camera matrimoniale e bagno con una superficie netta pari a **33.00 mq.**, **il secondo** presenta un vano soggiorno /pranzo con camera matrimoniale e bagno con una superficie netta pari a **57.00 mq.** I due appartamenti all'occorrenza possono diventare comunicanti con l'apertura di un porta esistente.

Tutti gli appartamenti si trovano in buone condizioni, con pavimenti in cotto, soffitti in legno con travature a vista, facciate in pietra con coperture in legno a falde inclinate.

L'edificio possiede un ampio giardino esterno attrezzato con area pavimentata e piantumata con essenze arboree ed arbustive della flora mediterranea, dove insiste anche una piscina.

Nella proprietà sono presenti inoltre delle strutture accatastate come **magazzini,** con una superficie di circa **mq. 100,** ma in stato di completo abbandono, totalmente da ristrutturare, la scrivente non ha potuto verificarne internamente la distribuzione perché a rischio crollo.

Terreni.

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48643140621eec0d6d5376bca67a870f

- Terreno F.28; P. 73 seminativo arboreo di superficie pari a ha.3,054
- Terreno F.28; P.65 ente urbano di superficie pari a mq. 4259
- Terreno F.28; P. 17 bosco ceduo di superficie pari a mq. 3990

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- il fabbricato è ubicato in zona di pregio paesaggistico ed ambientale;

- la collocazione presenta però lo svantaggio di non essere facilmente raggiungibile, poiché la strada che lo collega alla viabilità asfaltata, si trova in cattivo stato di manutenzione il che condiziona l'accesso specie nei mesi invernali,

- l'edificato risulta completamente isolato dal contesto urbano, dalle vie di traffico ed è immerso nel verde;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- L'immobile è stato completamente ristrutturato, e consolidato e reso funzionale dall'introduzione di impianti e servizi essenziali all'attività di agriturismo;

- lo stato di manutenzione è buono/ottimo per la parte destinata all'esercizio dell'attività; i materiali utilizzati sono apprezzabili e duraturi (pietra, cotto, legno), appropriati al contesto dell'edificio;

- l'orientamento dell'edificio è favorevole e consente un buon livello di luminosità naturale, per tutti i locali abitabili e di servizio;

- i camminamenti e le superficie esterne pavimentate sono in cotto, le aree circostanti il fabbricato sono seminate a prato e piantumate con arbusti ed alberi di medio fusto;

- la piscina in muratura ed il solarium, corredati da un'ampia zona pavimentata che li circonda;

CARATTERISTICHE TECNICHE

- al piano terra è presente un appartamento accessibile ai fini della legge 13/89 e D.M.236/89;

- i servizi igienici sono presenti in ogni stanza ospiti, nonché in vicinanza delle sale da pranzo; sono tutti in buono stato con rivestimenti e sanitari ancora attuali;

- la zona cucina e servizi, presenti negli appartamenti, risultano perfettamente funzionanti, adeguati all'uso e ben attrezzati;

- L'impianto termico è autonomo, i corpi scaldanti sono radiatori.

- la piscina ed i servizi sono in buono stato di manutenzione.

<u>QUESITO NR° 8:</u>

Il C.T.U. ha verificato la conformità del bene precedentemente descritto e quello descritto nell'atto di pignoramento, verificando i dati catastali, il numero civico, e confini sono

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4864314052 1eec0d4d5376bc967a870f

correttamente individuati e conformi.

QUESITO NR° 9:

Il C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza e le planimetrie catastali (vedi planimetrie catastali allegate).

QUESITO NR° 10:

I beni pignorati non includono porzioni di altri immobili, comuni o comunque non pignorati.

QUESITO NR° 11:

I beni non risultano frazionati rispetto la consistenza originaria.

QUESITO NR° 12:

Non è necessario eseguire alcuna variazione catastale.

QUESITO NR° 13:

L'utilizzazione dell'immobile è conforme alla categoria catastale cui appartiene, D10 e precisamente si tratta di un immobile destinato ad attività agricola nello specifico **agrituristica.**

QUESITO NR° 14:

Il C.T.U. dopo controlli e verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnoregio, relativamente alla conformità urbanistica, riferisce che risultano i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 35/2002 del 27/02/2003
- Permesso di abitabilità del 04/12/2002 – fabbricato (Allegato C.E. n. 17/2000)
- Permesso di agibilità del 25/08/2006 – piscina (Allegato C.E. n. 35/2002)
- C.E. n. 17/2000 del 11/10/2000
- D.I.A. prot. N. 38 del 04/01/2002 (variante alla C.E. n. 17/2000)
- **D.I.A. prot. N. 3737 del 22/07/2002 (variante alla 17/2000 relativa al fabbricato)**
- **D.I.A. prot. N. 1009 del 10/02/2004 (variante alla C.E. n. 35/2002 relativa alla piscina)**

L'immobile risulta conforme ai titoli abilitativi depositati.

QUESITO NR° 15:

Da verifiche effettuate presso il Comune di Bagnoregio è emerso che **non** sono state

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 486431146621ee0d465376bca67a870f

presentate istanze di condono.

QUESITO NR° 16:

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico .

QUESITO NR° 17:

L'immobile in oggetto è un'unità singola ed indipendente pertanto non ci sono spese condominiali.

QUESITO NR° 18:

I beni pignorati fanno parte di un lotto unico

QUESITO NR° 19:

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

QUESITO NR° 20:

L' immobile risulta libero.

QUESITO NR° 21:

Il bene distinto al f. 28 p. 65, risulta adibito ad attività agrituristica e non risultano contratti di locazione registrati presso l'agenzia delle entrate.

QUESITO NR° 22:

I beni oggetto di pignoramento non risultano occupati.

QUESITO NR° 23:

Gli immobili in oggetto non risultano essere gravati da nessun tipo di vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO NR° 24:

VALUTAZIONE IMMOBILE

Premessa

Il C.T.U. per eseguire una migliore ed accurata stima sul compendio pignorato durante il sopralluogo, ha constatato lo stato attuale del bene pignorato, basando le proprie verifiche sulle seguenti caratteristiche come:

- ***Caratteristiche posizionali***: *Valutazione dell'immobile rispetto alla posizione, all'esposizione, alla panoramicità, al contesto edilizio limitrofo;*
- ***Caratteristiche tipologiche***: *Valutazione sulle superfici, stato di manutenzione e di conservazione interna ed esterna, valutazione impianti presenti;*

PREMESSA

La proprietà oggetto di pignoramento, è costituita da immobili a destinazione quasi

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48643146521eec0d4d5376bca67a87f

esclusivamente, "agricola" (terreni, abitazione rurale, magazzini, appartamenti e spazi per attività agrituristica con piscina), che costituiscono, unitamente alle attrezzature funzionali allo svolgimento dell'attività imprenditoriale, un fondo rustico la cui stima è da effettuarsi nel suo complesso con metodo finanziario, purchè si abbia accesso ai bilanci aziendali. La scrivente, non disponendo di tali dati, ritiene comunque di procedere alla stima disgiunta dei singoli beni che compongono il compendio immobiliare, poiché il complesso presenta un alto livello di fruibilità per utilizzi diversi da quello agricolo e si trova in una zona di particolare pregio paesaggistico- ambientale.

L'immobile in oggetto, anche se utilizzato per attività ricettive-turistiche, mantiene la sua destinazione rurale e se dovessero cessare i presupposti che rendono redditizia l'attività di ospitalità/ristorazione, tornerebbe alla sua destinazione d'uso originaria.

Si ritiene quindi, fuorviante l'applicazione di un metodo di stima finanziario, poiché il reddito derivante dagli immobili agrituristici, non è collegato alle sole caratteristiche del bene in quanto attività ricettiva, ma anche a quelle dell'azienda agricola, strettamente correlato all'esercizio della attività agrituristica.

In assenza di un mercato sufficientemente ampio che coinvolga questo tipo di immobili e di banche dati ufficiali, appare altrettanto corretto valutare i fabbricati destinati a ricezione agrituristica con il metodo del confronto (metodo sintetico per comparazione), considerandoli come aventi destinazione residenziale rurale e tenendo conto delle caratteristiche e delle dotazioni che ne aumentano il valore immobiliare come la piscina, gli ampi spazi esterni adibiti a parcheggio e giardino.

STIMA

La tabella OMI, con riferimento agli immobili residenziali (non è disponibile alcuna banca dati delle quotazioni di immobili rurali), per la zona in oggetto riporta un valore variabile da €/mq 950,00/1.350,00 per immobili ristrutturati.

Il C.T.U. ha eseguito la stima sui beni oggetto di pignoramento, valutando tutte le informazioni prese dalle varie consultazioni effettuate precedentemente descritte, la stima si è basata su un indagine di mercato nella zona al fine di ottenere il prezzo medio di mercato da adottare, comparandolo con altri beni simili poste nelle vicinanze aventi caratteristiche analoghe al bene oggetto di valutazione, tutte queste analisi sono svolte per individuare il segmento di mercato a cui appartengono i beni oggetto di valutazione, e ne consegue che :

Lotto unico composto da immobile adibito ad agriturismo e terreni

- **Immobile di tipo rurale con funzione agrituristica**, di proprietà di [redacted] ; per la quota di 1/1 della proprietà, sito nel Comune di Bagnoregio in loc.

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 486431466621eecb94d5378bcaa67a870f

Meleto censito al Catasto al **Foglio 28, particella 65, cat. D/1 parificata alla D/10**, P. Terra e Primo Piano R.C. € 3.506,00

Terreni siti nel Comune di Bagnoregio

- Terreno F.28; P. 73 seminativo arboreo di superficie pari a ha.3,0541
- Terreno F.28; P.65 ente urbano di superficie pari a mq. 4259
- Terreno F.28; P. 17 bosco ceduo di superficie pari a mq. 3990

Dati forniti Agenzia Immobiliare :

Prezzo di mercato €/mq per immobili ristrutturati €/mq .1360,00;

Dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare – Camera di Commercio di Viterbo:

Prezzo di mercato €/mq per immobili ristrutturati €/mq 950,00 -1.350,00;

*Il C.T.U. ha ritenuto adottare il prezzo di €/mq.**1.250,00***

Superficie calpestabile mq.

€/mq. 1.250,00 x 197 mq. (sup. commerciale) = € 246.250,00

Terreni ad uso agricolo €0.9-1.5 €/mq

Dati forniti Agenzia Immobiliare :

Prezzo di mercato €/mq per terreni agricoli €/mq .1,53;

Dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare – Camera di Commercio di Viterbo:

Prezzo di mercato €/mq per terreni agricoli €/mq 0,9/1,5;

*Il C.T.U. ha ritenuto adottare il prezzo di €/mq.**1,20***

€/mq. 1,20 x 38.790 mq. = € 46.548,00

Valore Totale Lotto unico (Immobile e terreni)

€ 292.798,00

Arrotondato € 293.000,00

QUESITO NR° 25:

Il C.T.U. dopo aver reperito tutte le informazioni necessarie alla stima, per scaturire il più probabile valore di mercato, ha effettuato delle ricerche presso delle Agenzie Immobiliari che operano sulla zona di Bagnoregio e precisamente è stata consultata l'agenzia immobiliare Affiliato Tecnocasa che ha fornito delle indicazioni sul mercato immobiliare CDF Agenzia immobiliare di (RI) e Agenzia Spazio Verde di Bagnoregio. Inoltre il C.T.U. oltre alle informazioni prese dall'agenzie sopra citate, ha consultato il sito della **Camera di Commercio – Osservatorio Immobiliare primo semestre 2019**, dal quale si possono reperire i valori €/mq riferiti alla zona di stima e la tipologia degli immobili del Comune di

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48643145621eec034d5376bca57a870f

Bagnoregio.

QUESITO NR° 26:

A giudizio del CTU le reali prospettive di collocamento dei beni sul mercato sono medie in quanto gli stessi si trovano in buone condizioni e risultano abitabili. L'unica nota negativa è rappresentata dalla viabilità di accesso che non risulta agevole nel percorso sterrato. Si sottolinea che la destinazione d'uso potrà essere mantenuta se il futuro proprietario possiede i requisiti necessari alla conduzione agricola del fondo che altrimenti tornerebbe alla vocazione residenziale iniziale.

QUESITO NR° 27:

Non è presente alcun contratto di locazione sull'immobile.

QUESITO NR° 30:

Allegati:

- Allegato Planimetria dell'immobile;
- Allegato Visura Catastale;
- Allegato Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- Allegato Copia atti di provenienza;
- Allegato Titoli abilitativi
- *Allegato* Quadro sinottico triplice opera;
- Allegato Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; Elaborato Fotografico; rilievo dell'immobile

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di n°20 pagine dattiloscritte e dei relativi allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.

La presente viene depositata presso la Cancelleria.

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI VITERBO — ARCHITETTO U.E. BARBARA LATILLA N. 427 Sez. "A"

Viterbo li 17/03/2021

Il C.T. U.

Arch. Barbara Latilla

Firmato Da: LATILLA BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48643146621eec0d4d53768bcab7ad7d