

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 18/2022 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da
CONDOMINIO PALAZZO MODANESI,

con sede in Monte Romano (VT), via Aurelia Nord n. 59

(Avv. Stefano TRIPPANERA ed Avv. Antonello Roberto PIFERI)

contro


Ausiliare del Giudice e Custode:

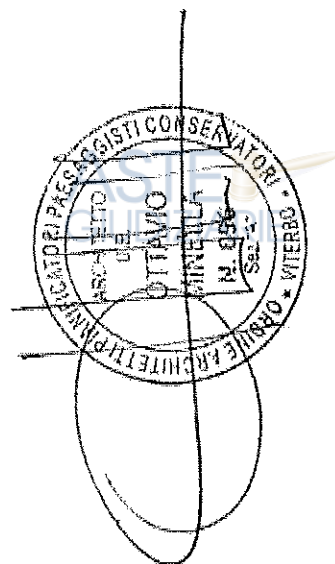
Dott. Giulio PICCIONI

UDIENZA DI RINVIO al 14 settembre 2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del giorno 27 dicembre 2022 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra, il sottoscritto Arch. Ottavio MINELLA regolarmente iscritto al n. 696 presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo. In data 10 gennaio 2023, prestato il giuramento di rito nella modalità telematica, veniva affidato il seguente testuale incarico: -----

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



l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo
d'ufficio -----

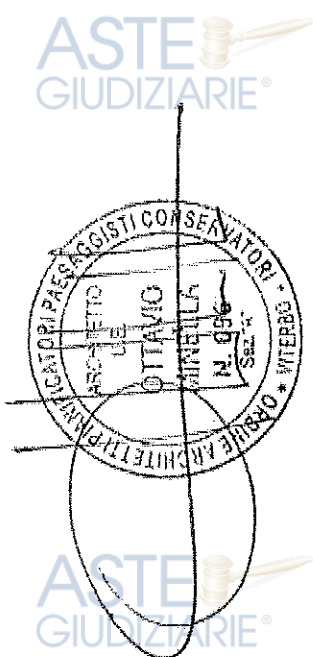
2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; -----

3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; -----

4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); -----

5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; -----

6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza

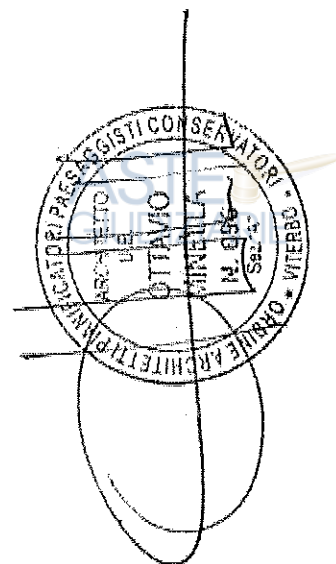


dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

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

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

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi



sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo; -----

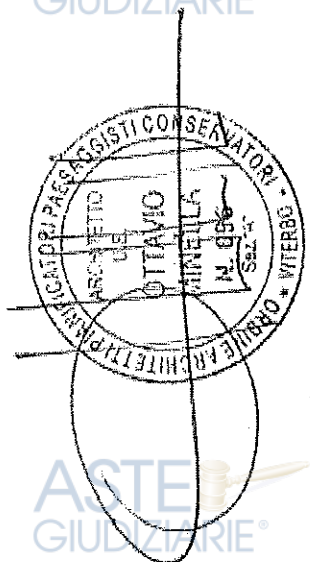
10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità;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

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

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

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

14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o con-

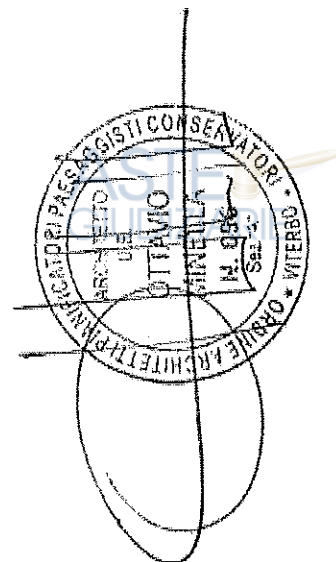


cessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato; -----

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

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

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

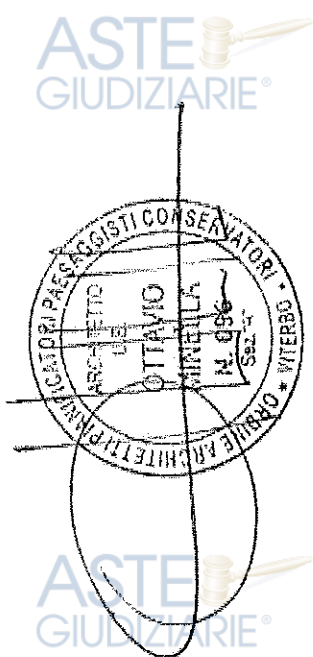


18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione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

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

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

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

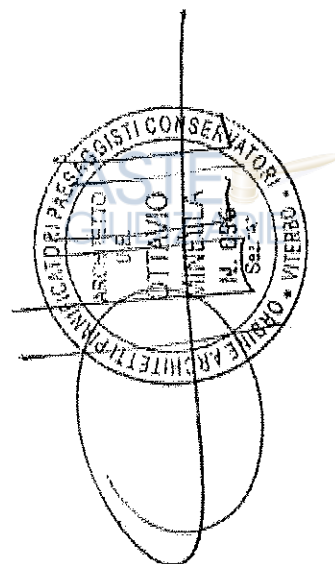


pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa; -----

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

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

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato



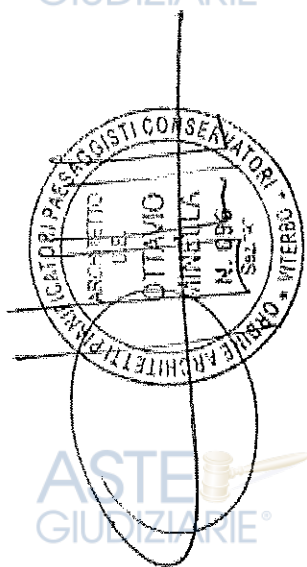
praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; -----

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

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

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

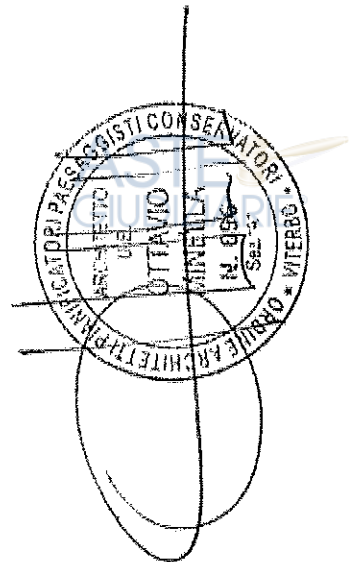
28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione,



articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di
giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare
il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico,
l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione
non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini
di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione pe-
ritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico
l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del
Testo Unico Spese Giustizia); -----

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

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata
per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli
allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il
medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito
indicati, in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica",
che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di
stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno



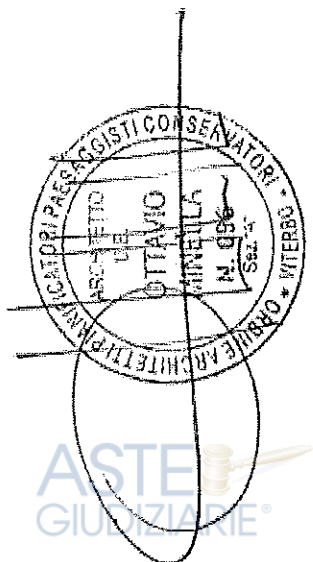
essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; -----

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

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; -----

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

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, a-



degua e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; -----

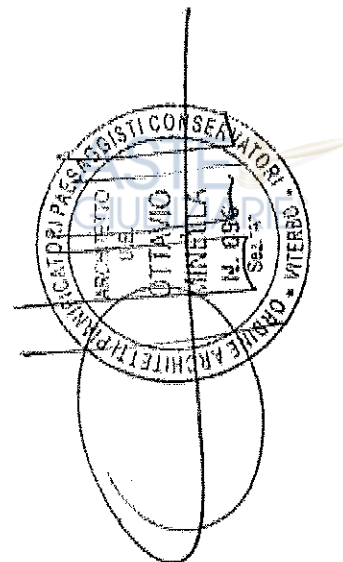
35) **alleghi** alla relazione: -----

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

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Ottemperando alle indicazioni date ed ai trentacinque punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. esaminato attentamente il certificato notarile sostituito della certificazione ipo-catastale, le visure e gli altri documenti forniti dal Creditore, verificata preliminarmente la completezza di quanto versato in atti, procedeva nelle operazioni peritali acquisendo altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo e gli Uffici dei Comuni di Monte Romano (VT), Ceccano (RM) e Bevagna (PG). -----

Previa comunicazioni date dal Custode Dott. Giulio PICCIONI al Debitore ed al Creditore procedente, veniva effettuato un primo sopralluogo il 30



gennaio 2023, che ha avuto esito negativo stante l'assenza del Debitore. Il successivo 24 febbraio 2023 veniva effettuato il secondo e fruttuoso accesso nel bene pignorato posto in Monte Romano (VT), via Aurelia Nord n. 59, unitamente al Custode, acquisendo gli elementi necessari alla redazione della Consulenza Tecnica. Come meglio risulta negli allegati Verbali (all. D1 e D2), è stato possibile visionare l'abitazione, rilevandone caratteristiche delle varie porzioni, dimensioni planimetriche, acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Proseguiva nei giorni successivi con nuovi approfondimenti e controlli urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio Anagrafe di Monte Romano (VT) nonché il Comune di Ceccano (RM) e di Bevagna (PG), per l'acquisizione dei certificati, procedendo poi con le indagini dei valori del mercato immobiliare presso Agenzie Immobiliari e Professionisti che esercitano nella zona di Monte Romano (VT). -----

Al fine di visualizzare ed individuare idoneamente l'immobile pignorato, vengono allegati alla presente Relazione: -----

- un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, gli stralci dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), la planimetria catastale e la distinta delle superfici utili rilevate dell'abitazione (all. B); -----
- una documentazione fotografica a colori, esterna ed interna dell'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento (all. C). -----

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENE PIGNORATO

L'abitazione (LOTTO UNICO) è ubicata ad est del centro abitato del Comune di Monte Romano (VT), via Aurelia Nord, civico n. 59, int. 13, piano 4°,

a diretto contatto con la medesima viabilità principale. -----

La struttura dell'edificio è in elementi di calcestruzzo armato, solai piani in latero - cemento e coperture piane. Si sviluppa su cinque livelli fuori terra. -----

In particolare l'abitazione è formata da due soggiorni (mq 24,55 + 20,75), una cucina (mq 11,50) con veranda di pertinenza (mq 5,60), due camere da letto (mq 15,50 + 15,20), un bagno (mq 6,10), ingresso (mq 10,10), corridoio (mq 8,80) ed un ripostiglio (mq 0,75). La superficie totale utile interna rilevata è di mq 118,85. Completa la proprietà un terrazzo a livello (mq 87,00). -----

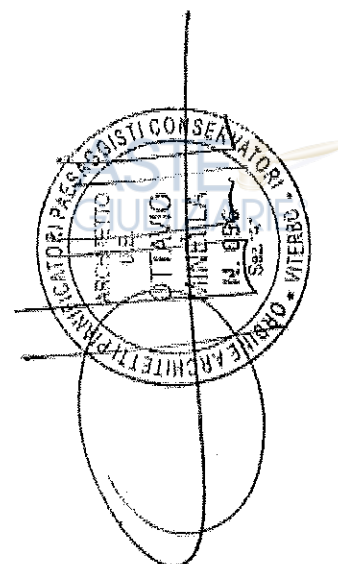
L'abitazione è dotata di una caldaia posta all'esterno per la produzione di acqua calda e di impianto di riscaldamento con termosifoni a servizio dell'intera abitazione. Ha pavimenti in parte in gres ed in parte ceramici, la porta d'ingresso come pure le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre e porte finestre sono in legno con vetro semplice e tapparelle in pvc. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. E' presente una severa infiltrazione di acqua piovana proveniente dalla copertura sia esternamente sulla gronda sia internamente sul soffitto del soggiorno n. 2. (foto n. 23 e 24). -----

La pavimentazione del terrazzo esterno è in cattive condizioni nella quasi totalità della superficie a causa dell'azione delle intemperie (foto n. 18, 20, 21 e 22). -----

Nel complesso l'abitazione non versa in buone condizioni e necessita di varie opere di manutenzione e ristrutturazione, ed è utilizzata direttamente dall'Esecutato. -----

RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) E' stata verificata con esito positivo la completezza della documentazione ver-



sata in atti costituita dal certificato notarile de Dott. Giorgio IMPARATO, Notaio in Vetralla (VT), sostitutivo della certificazione ipo-catastale, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (7 febbraio 2022 - 7 febbraio 2002). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con la visura catastale storica di aggiornamento (all. E), con la finale visura ipotecaria di controllo (all. N.), con la copia delle allegate note di trascrizione degli atti di provenienza (all. F1 e F2) relative agli [REDACTED]

[REDACTED] 03 nonché del verbale di pubblicazione del [REDACTED]

[REDACTED] da ultimo dell'Accettazione [REDACTED] all. F4) del 14 luglio 2021. -----

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

2) E' stata **effettuata** la visura catastale storica aggiornata dell'unità immobiliare urbana (all. E). -----

L'abitazione pignorata è attualmente identificata nel **Catasto Fabbricati** del **Comune di Monte Romano (VT)** al foglio 21 con la **particella n. 150 sub 13**, via Aurelia Bis n. 59, interno 13, piano 4°, categoria A/2 di classe 2°, vani 6,5 superficie catastale totale 151 mq, escluse aree scoperte 140 mq e rendita di euro 637,82. -----

Le verifiche eseguite hanno confermato la correttezza dei dati indicati nel pignoramento con la precisazione che l'indirizzo attuale dell'abitazione è via Aurelia Nord n. 59 rispetto a quello di via Aurelia Bis riportato nell'iniziale accatastamento. -----

Si segnala infine una diversa indicazione dei dati censuari nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (piano 3°, cat. A/4 di classe 3^, vani 5 e rendita euro 271,14) rispetto a quelli corretti della visura catastale sopra esposti. -----

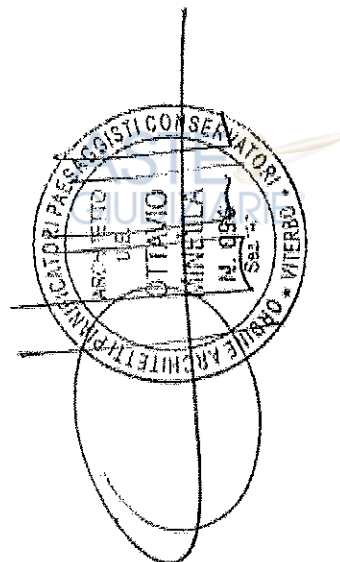
3) Sono stati attentamente consultati i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali è emersa, per il periodo superiore al ventennio dal pignoramento del 7 febbraio 2022, le seguenti variazioni di proprietà che in appresso si indicano: -----

18 giugno 1981 - [redacted]
vecchia (VT) [redacted] ed ivi trascritto [redacted] formalità, a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] (all. F1); -----

3 luglio 2003 - [redacted]
[redacted] trascritto a Civitavecchia (VT) [redacted] formalità, a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] (all. F2); -----

9 novembre 2013 - apertura della successione di [redacted], interamente devoluta a favore dell'Esecutato in virtù [redacted]
[redacted]
(all. F3) e confermata dall'Ordinanza emessa il 12 maggio 2021 nel giudizio R.G. n. 3.660/2018 del Tribunale di Viterbo, presente negli atti del fascicolo telematico.

Si evidenzia da ultimo, al riguardo della richiesta acquisizione delle copie degli atti notarili di provenienza, l'ultimo e quello anteriore al ventennio rispetto al pignoramento, che non è stato possibile ottenere le copie dei titoli stessi in quanto, entrambe i Notai sono del distretto di Roma e come da allegate corri-



spondenze (all. Q.), nonostante le tempestive richieste all'Archivio Notarile di Roma, avanzate mediante il portale dedicato, L'Archivio a tutt'oggi non ha data di fatto alcun riscontro. E' stato possibile acquisire le solo note di trascrizione (all. F1 e F2) e con particolare difficoltà per quella del 1981 in quanto non disponibile sui portali telematici e che ha quindi comportato la necessità di un accesso in presenza all'ex Conservatoria di Civitavecchia (VT). -----

4) E' stato **predisposto** sulla base dei documenti forniti, delle ulteriori visure eseguite e degli atti acquisiti, il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli a carico dell'Esecutato (all. N), costituito dalla sola: -----

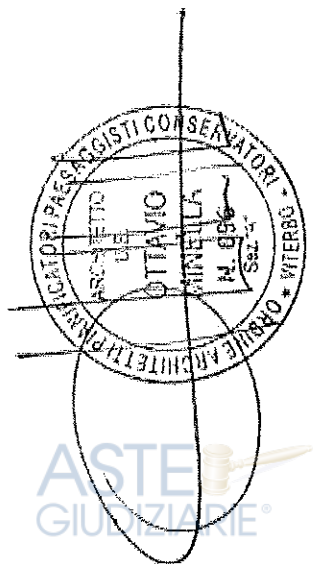
- **Trascrizione del 7 gennaio 2022, formalità n. 759** nascente dal Pignoramento a favore del "Condominio Palazzo Modanesi" con sede in Monte Romano (VT), c.f. 90058900565 e contro l'Esecutato. -----

5) Non è stato **acquisito** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Romano (VT) il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene pignorato non è un terreno ma un'abitazione. -----

6) Sono stati **consultati** i Registri dello Stato Civile dei Comuni di Monte Romano (VT), Ceccano (RM) e Bevagna (PG), come da allegati Certificati di Residenza, Stato di Famiglia, [REDACTED] ed Estratto dell'Atto di Nascita (all. I). -----

7) E' stata **descritta**, **previo necessario accesso** effettuato il giorno 24 febbraio 2023, nelle pagine n. 12 e 13 della Relazione che precede, l'abitazione pignorata. Si aggiunge a completamento, quale precisazione, che la stessa confina con il vano scala e le abitazioni subalterni n. 4 e 15, salvo altri. -----

8) E' stata **accertata** una sostanziale conformità tra la descrizione attuale del bene e quella data nel Pignoramento con la precisazione che l'indirizzo attuale



dell'abitazione è via Aurelia Nord n. 59 anziché via Aurelia Bis n. 59 e una diversa indicazione dei soli dati censuari rispetto alla visura catastale (piano, categoria, classe, vani e rendita) meglio espressi nelle risposte al soprastante quesito 2).

Le descritte difformità riscontrate riguardano solo i dati censuari dell'immobile indicati nell'Atto di Pignoramento ma consentono comunque una identificazione idonea e corretta dell'immobile stesso come previsto al *punto 8) lettera b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.* -----

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

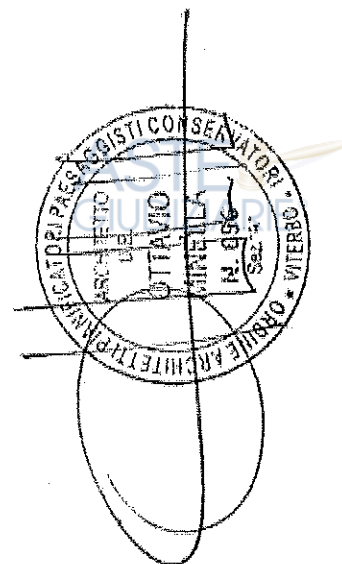
10) Si **segnala** che gli identificativi catastali del bene pignorato, non includono porzioni aliene, né di fatto risultano usi con porzioni di unità immobiliari contigue. -----

11) Si **precisa** che il bene pignorato proviene da una originaria unica consistenza che non è stata oggetto di frazionamenti. -----

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Monte Romano (VT) alcuna variazione docfa in quanto l'attuale planimetria catastale coincide con lo stato di fatto. -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione del bene pignorato si **indica** che la destinazione residenziale è compatibile con quanto previsto urbanisticamente per la zona ove ricade l'immobile. -----

14) Al riguardo delle verifiche della conformità edilizio - urbanistica dell'abitazione pignorata, sulla base delle ricerche eseguite e dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si indica che la stessa è stata edificata



in base ai seguenti titoli: -----

- Concessione Edilizia n. 106/70 del 14 aprile 1970; -----

- Concessione Edilizia n. 133 del 23 marzo 1971; -----

- Concessione Edilizia n. 152 del 15 settembre 1971; -----

- Concessione Edilizia n. 175 del 5 aprile 1972; -----

- Condono Edilizio n. 66/86 / Concessione n. 012 del 7 gennaio 1992; -----

- DIA prot. 10.888 del 10 agosto 2010. -----

Dopo tale data non sono stati reperiti altri Permessi, Autorizzazioni e/o
Licenze riguardanti il bene pignorato. -----

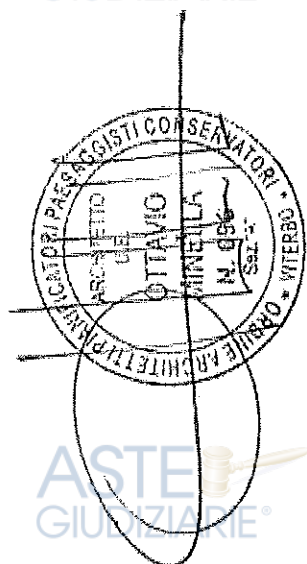
Al riguardo della dichiarazione di agibilità è stata verificata l'inesistenza.

Da quanto emerso nel sopralluogo del 24 febbraio 2023 i grafici di progetto coincidono con lo stato di fatto. -----

15) Sono state eseguite le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Dai controlli ed approfondimenti è emersa la pratica edilizia di Condono Edilizio n. 66/86 definita con il rilascio della Concessione n. 012 del 7 gennaio 1992 intestata ai precedenti proprietari. -----

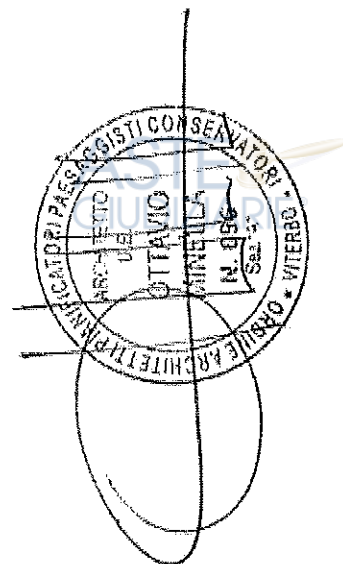
16) Dalle **verifiche** effettuate presso l'Università Agraria di Monte Romano (VT) non sono emersi diritti demaniali o di uso civico (all. G) e dall'attenta lettura degli atti di provenienza non sono risultati gravami di censo, livello e conseguentemente l'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato. -----

17) Al riguardo della richiesta indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, delle eventuali spese straordinarie, delle spese condominiali non pagate e delle altre pendenze nei confronti del Condominio, il sottoscritto CTU, può integrare queste informazioni solo a ridosso della immi-



nente udienza del 14 settembre 2023 in quanto l'Amministratore p.t. del Condominio, Signor Paolo MARZOLI, non ha comunicato tempestivamente le informazioni richieste prima della scadenza del termine di consegna della Perizia. Ad integrazione della Relazione già depositata si riferisce che dalla "Ripartizione spese bilancio consuntivo" del periodo dal 1° gennaio 2022 – 31 dicembre 2022 e "Ripartizione spese bilancio preventivo" del periodo 1° gennaio 2023 – 31 dicembre 2023 si deduce che "normalizzando" la somma delle spese riportate l'importo annuo di quelle fisse di gestione o di manutenzione è di circa euro 610,00 = (seicentodieci/00). Non sono previste spese straordinarie ad eccezione di quelle "Legali" che nella proporzione millesimale di 82,43 in quota all'unità oggetto di Relazione ammontano a euro 164,86 = (centosessantaquattro/86). Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia nella "Ripartizione spese bilancio consuntivo" del periodo 1° gennaio 2022 – 31 dicembre 2022 per l'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare viene indicato un "Saldo di fine Esercizio precedente" di euro 437,12 = (quattrocentotrentasette/12) che va a sommarsi con "Debito Anni Precedenti [REDACTED]" di euro 6.779,50 = (seimilasettecentosettantanove/50) e l'importo della gestione dell'anno 2022 di euro 758,30 = (settecentocinquanta/30) per un totale di euro 7.977,22 = (settemilanovecentosettantasette/22). È da evidenziare che il "Debito Anni Precedenti [REDACTED]" di euro 6.779,50 = (seimilasettecentosettantanove/50 euro) è relativo al debito dal quale è scaturita la presente procedura esecutiva. -----

- 18) IL LOTTO UNICO è composto dall'abitazione posta al piano 4°, int. 13. -----
- 19) L'immobile è stato pignorato per l'intera piena proprietà, quale bene personale dell'Esecutato, pervenuto al medesimo per successione alla Madre, giu-



sto testamento olografo (all. F3). -----

20) E' stato accertato che l'unità immobiliare urbana pignorata di fatto è occupata ed utilizzata dall'Esecutato come constatato in sito e confermato dal certificato di residenza e stato di famiglia (All. I). -----

21) Non viene indicato il valore locativo annuo dell'abitazione pignorata in quanto utilizzata direttamente dall'Esecutato per le proprie esigenze abitative primarie. -----

22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione dell'immobile da parte [REDACTED] quanto è stata pronunciata cessazione degli effetti civili con Sentenza del Tribunale di Velletri (RM) n. 189/2012 come riportato ne [REDACTED] I). -----

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli operati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Romano (VT) si indica: --
-a) che ricade nella fascia di rispetto del nucleo del centro storico (art. 35) del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) del Lazio, Tavola B, nonché nella zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani; -----

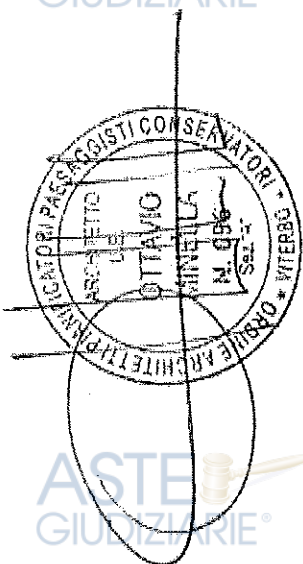
b) che è assente il Vincolo Idrogeologico; -----

c) che rispetto al vigente P.R.G. ricade nella Sottozona B1, nucleo urbano. -----

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

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

24) E' stato determinato il valore dell'immobile pignorato, previa individua-



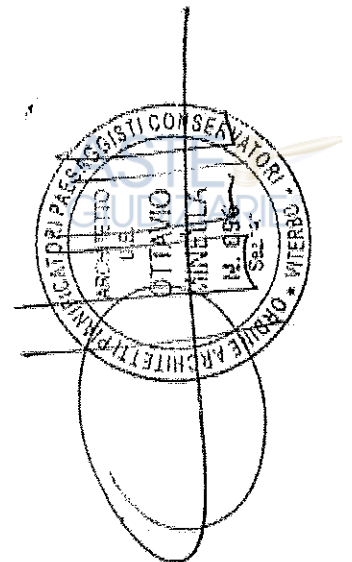
zione delle superfici utili interne delle diverse porzioni dell'abitazione, sulla base dei rilievi dello stato di fatto e come meglio visualizzato nell'elaborato grafico (all. B.) e nella tabella di stima (all. H.). -----

Per maggior dettaglio dei valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo dell'immobile pignorato si rinvia all'allegata tabella di valutazione (all. H) e agli stralci dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022), OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2020) e BorsinoImmobiliare.it. -----

In particolare, si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato del bene pignorato quale LOTTO UNICO può essere arrotondato in euro 80.900,00 = (ottantamilanovecento/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 simili. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si richiamano i seguenti testi: "CORSO DI ESTIMO" *Estimo generale, civile, legale, rurale. Ambientale e catastale con matematica finanziaria* - Autore Stefano AMICABILE - Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n. 181 a 192 terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed azienda); "ELEMENTI DI ESTIMO URBANO" Biblioteca legale, Tributaria e di Tecnica Professionale - Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. da n. 83 a 167 valore di mercato; da n. 167 a 219 valore di costo; da n. 220 a 251 valore complementare e da n. 252 a 277 valore di trasformazione). -----

Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente trattato anche nella letteratura sopra indicata, è stato considerato più opportuno ed ai valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite presso Agenzie e profes-



sionisti della zona, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità dei beni pignorati. -----

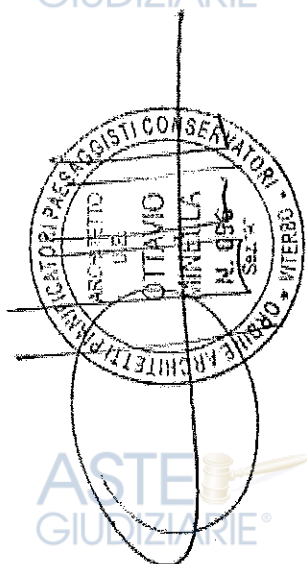
Nel dettaglio sono state consultate cinque Agenzie Immobiliari, in particolare: MEDIA-RE MEDIAZIONI IMMOBILIARI, RE/MAX BEST, R&L IMMOBILIARE, COLDWELL BANKER, AGENZIA IMMOBILIARE TEMPOCA-SA tutte con sede in Tarquinia (VT) che esercitano nella zona ove ricadono i beni pignorati. I valori raccolti sono stati poi comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2022), dell'OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2020) e del BorsinoImmobiliare.it. -----

26) L'abitazione può avere una discreta appetibilità sul mercato immobiliare, in quanto ubicata in una zona tranquilla e di passaggio verso il mare, ben collegata e dotata a breve distanza di servizi e parcheggi. Le caratteristiche e consistenza dell'abitazione sono ideali per una famiglia anche con piccoli animali domestici. -----

27) Nulla da segnalare al riguardo dell'inadeguatezza del canone locativo in quanto come risulta dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo è presente solo un contratto di locazione stipulato il giorno 01 luglio 2011 ed attualmente scaduto (all. M) a favore dell'Esecutato. -----

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

29) La presente Relazione completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata agli Avv.ti Stefano TRIPPANERA e Antonello Roberto PIFERI per il Creditore Procedente, al Custode Dott. Giulio PICCIONI e per raccomandata A.R. all'Esecutato, assegnando termine di giorni quindici per



far pervenire eventuali **osservazioni** alla Consulenza, come da allegata lettera di trasmissione (all. L). -----

30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata in **modalità telematica** PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza fissata per il giorno 14 settembre 2023, per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----

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

31) Il sottoscritto **interverrà** all'Udienza fissata per il giorno 14 settembre 2023 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. -----

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

33) E' stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna ed interna dell'abitazione pignorata (all. C), e un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis) nonché la planimetria con la distinta delle superfici utili interne scaturite dal rilievo dello stato di fatto (all. B). -----

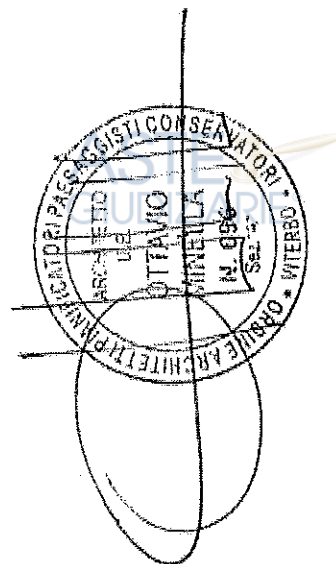
34) E' stato **redatto** in triplice copia su apposito foglio a parte, il riepilogo con adeguata e dettagliata descrizione del bene pignorato, l'identificazione catastale e la trascrizione pregiudizievole. -----

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

A. foglio riepilogativo del bene pignorato; -----

B. elaborato grafico con planimetrie; -----

C. documentazione fotografica; -----



D. copia verbali di accesso; -----

E. visura storica aggiornata Catasto Fabbricati; -----

F1. [REDACTED] -----

F2. [REDACTED] -----

F3. copia Verbale pubblicazione Testamento Olografo Notaio Fernando Rosario

GIAMPIETRO del 24 marzo 2017; -----

F4. nota di trascrizione [REDACTED] -----

G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, Vincolo Idrogeologico, P.R.G. con
dichiarazione inesistenza usi civici; -----

H. tabella valutazione immobile, valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° se-
mestre 2022) e valori OVI (1° semestre 2020) della Camera di Commercio

I.A.A. di Viterbo e del BorsinoImmobiliare.it; -----

I. certificati di residenza, Stato di Famiglia, estratto dell'atto di matrimonio e
di nascita dell'Esecutato; -----

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

M. copia contratto di locazione immobile pignorato; -----

N. visura ipotecaria; -----

O. grafici urbanistici; -----

P. attestazione Amministratore Condominio; -----

Q. copia corrispondenza Archivio Notarile di Roma; -----

R. schema spese condominiali. -----

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

Vignanello 5 settembre 2023

Arch. Ottavio MINELLA

