

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 215/2022 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA quale mandatario della

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA sede Napoli

(Avv. Marco PESENTI e Romano PESCIAROLI)

Custode: Dott. Andrea USAI

UDIENZA DI RINVIO all'8 febbraio 2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del giorno 11 maggio 2023 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sottoscritto geom. Vincenzo MINELLA, regolarmente iscritto al n. 810 presso il Collegio dei Geometri 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 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 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 giudiziali, 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 ca-

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

**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 catastal-

mente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per

converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino even-

tualmente 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 mag-

giore 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 at-

tività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitati-

vi; -----

**13) indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento

urbanistico comunale; -----

**14) indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di

costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -

edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se

l'illecito sia stato sanato; -----

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

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

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

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

**19) dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natu-

ra e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove ne-

cessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento

allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tec-

nico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote

dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proce-

da, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio

di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577

c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; -----

**20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il

possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla

trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del

registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla

locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978,

n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di loca-

zione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla

trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il

rilascio e se sia ancora pendente il relativo giudizio; -----

**21) ove** il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie

proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pi-**

**gnorato**; 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 debi-

ASTE GIUDIZIARIE

tore 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); -----

ASTE GIUDIZIARIE

**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; -----

ASTE GIUDIZIARIE

**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 terri-

torio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati ac-

cessibili 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 specifi-

ca 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 con-

tratti 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 be-

ne 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 cano-

ne ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circo-

stanza 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 al-

legati 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 deposi-

tata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versio-

ne integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la pe-

rizia 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 chia-

rimenti 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 ap-

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

**35) alleggi** 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, l'Archivio Nota-

rile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, nonché presso gli Uffici del Comune di

Faleria (VT). -----

A seguito di formali comunicazioni date dal Custode alla Debitrice e al

sottoscritto C.T.U. è stato effettuato un primo sopralluogo in data 1° settembre

2023 che ha avuto esito negativo in quanto l'abitazione era chiusa e non era pre-

sente l'Esecutata. Esternamente inoltre appariva inutilizzata da tempo con la

cassetta della corrispondenza piena di lettere non ritirate e di pubblicità. -----

Nel secondo sopralluogo effettuato il 6 ottobre 2023, previa Autorizzazio-

ne del G.E. all'ausilio delle Forze dell'Ordine e con un fabbro che ha aperto il

portoncino e sostituito la vecchia serratura, è stato possibile entrare

nell'abitazione pignorata. -----

Nell'accesso eseguito è stato visionato l'immobile ai piani terreno, 1° e soppalco (abusivo da tombare) rilevando le caratteristiche, dimensioni ed acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegate copie dei Verbali (all. M.). -----

Procedeva con gli approfondimenti ed i controlli edilizio - urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Faleria (VT), con l'acquisizione dei necessari certificati e con le indagini dei valori del mercato immobiliare, consultando varie Agenzie Immobiliari che operano nella zona. -----

Stante le difficoltà ad accedere nel bene pignorato il 29 settembre 2023 chiedeva una proroga dei termini di consegna della presente Relazione. Proroga di quaranta giorni dalla data di accesso nel bene che è stata concessa. -----

Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente l'immobile pignorato sono allegati alla presente Relazione: -----

- un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, lo stralcio del foglio catastale d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), la planimetria catastale in atti e la distinta delle superfici utili dell'abitazione (all. B.); -----
- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna dell'unità immobiliare urbana oggetto della Consulenza Tecnica d'Ufficio (all. C.). -----

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

#### **DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENE PIGNORATO**

L'immobile oggetto di pignoramento è posto nel centro storico del Comune di Faleria (VT) e più nel dettaglio consiste in un'abitazione ubicata in via Scoperta n. 22, ai piani terreno, 1° e soppalco (da tombare). -----

L'accesso all'appartamento è dato da una piccola scala esterna che affaccia su via Scoperta al civico n. 22. Internamente mediante ripida scala si raggiunge il piano primo che è composto da un ampio vano ad uso cucina - soggiorno (mq 34,50), un bagno (mq 4,00) ed un balcone (mq 1,60). Da un'ulteriore scala leggera in legno (abusiva da rimuovere) si accedere al soppalco sottotetto (abusivo da tombare) dove è presente una camera da letto (mq 20,50). La superficie utile interna totale abitabile (regolare) è di mq 38,50 oltre al balcone di mq 1,60. --

Nel complesso l'abitazione versa in discrete condizioni di manutenzione con varie infiltrazioni provenienti dalla copertura formata da un'unica falda inclinata con pendenza verso nord, su via Scoperta. Il riscaldamento è dato da un piccolo camino ed una stufa. Pavimenti ceramici, pareti e soffitto inclinato, intonacati e tinteggiati ad esclusione nel bagno e nell'angolo cottura, rifiniti con parziali rivestimenti ceramici. Portoncino in legno massello, porte interne in legno. tamburato, finestrella del bagno e porta finestra del balcone in legno dotata di persiane sempre in legno. L'appartamento non è abitato e necessita di numerose opere di manutenzione anche del balcone esterno con una revisione della copertura e della gronda. -----

#### 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, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (2 gennaio 2023 – 2 gennaio 2003). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con la visura catastale storica di aggiornamento (all. E.), con la copia dell'atto di provenienza Notaio Claudio CERINI in Roma, rep. 205.746 del 13 febbraio 2007 (all. F1) e di quello ultraventennale dal pignoramento, Notaio Lina PERISSINOTTO in

Roma, rep. 9.258 del giorno 8 ottobre 1993 (all. F2). -----

Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli catastali: attuale (wegis),  
intermedio e d'impianto, nonché la planimetria dell'abitazione (all. B.). -----

**2) E' stata effettuata** la visura catastale storica di aggiornamento dell'abitazione  
nella Sezione Fabbricati (all. E.). -----

L'immobile pignorato è attualmente identificato nel **Catasto Fabbricati**  
del **Comune di Faleria (VT)**, al **foglio 13** con la **particella n. 218**, via Scoperta  
n. 18 piano T-1, categoria A/5 di classe 2, vani 2 e rendita di euro 79,53. -----

L'immobile è catastalmente intestato alla sola Esecutata per la piena pro-  
prietà, quale bene personale. -----

**3) Sono stati attentamente consultati** i documenti versati in atti e quelli integra-  
tivi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse le seguenti variazioni di  
proprietà relative al bene pignorato e che in ordine cronologico, in appresso si **in-**  
**dicano:** -----

- 13 febbraio 2007 atto di compravendita Notaio CERINI Claudio in Roma, rep. n.  
205.746, trascritto a Viterbo il 21 febbraio 2007 al n. 3.271 di formalità (all. F1) a  
favore dell'Esecutata, che acquistava come bene personale, da [REDACTED]

[REDACTED]; -----  
- 27 giugno 2003 atto di compravendita Notaio Pietro Lelio GIULIANI in Civita  
Castellana (VT), rep. n. 31.800, trascritto a Viterbo il giorno 11 luglio 2003 al n.  
12.004 di formalità, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]; -----

- 8 ottobre 1993 atto di compravendita Notaio Lina PERISSINOTTO in Roma,  
rep. n. 9.258, trascritto a Viterbo il 4 novembre 1993 al n. 9.988 di formalità (all.  
F2) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]. -----

**4) È stato predisposto**, sulla base dei documenti forniti, delle ulteriori visure e-

seguite e degli atti acquisiti, il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli a carico dell'Esecutata inerenti il bene pignorato: -----

**TRASCRIZIONI CONTRO** -----

- verbale di **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 13 aprile 2018 al n. 4.725 di formalità a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena, a carico dell'Esecutata per i diritti di piena proprietà sull'abitazione in Faleria (VT) distinta al foglio 13 con la particella 218; -----

- verbale di **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 2 gennaio 2023 al n. 12 di formalità a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Napoli, a carico dell'Esecutata per i diritti di piena proprietà sul medesimo immobile di cui sopra. -----

**ISCRIZIONI CONTRO** -----

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** stipulato dal Notaio Claudio CERINI in Roma, rep. 205.747 del 13 febbraio 2007, iscritta a Viterbo il 21 febbraio 2007 al n. 528 di formalità, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena, per un capitale di euro [REDACTED] e per una somma complessiva di euro [REDACTED]. Durata anni [REDACTED] a carico dell'Esecutata e gravante sull'immobile pignorato. -----

**5)** Non è stato **acquisito** il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto l'immobile pignorato non è un terreno ma un'abitazione. -----

**6)** Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile del Comune di Faleria (VT), Avezzano (AQ) e Civita D'Antino (AQ), acquisendo dell'Esecutata gli allegati certificati storici di residenza e di stato famiglia nonché gli estratti dell'atto di nascita e di matrimonio (all. I.), dai quale si evince che l'Esecutata ha contratto matrimonio dopo l'acquisto dell'immobile pignorato e che quindi il bene pignorato è di piena ed

esclusiva proprietà della medesima, quale bene personale. ....

7) È **stato descritto**, **previi necessari accessi** effettuati, nelle pagine n. 12 e 13 della Relazione che precedono, l'immobile pignorato. ....

8) È stata accertata la conformità tra la descrizione del bene data nel Pignoramento con quella attuale dello stesso con la precisazione che nella planimetria catastale in atti del 27 ottobre 1939 risulta anche un vano al piano terra, di fatto non presente, nonché una soffitta. ....

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 con la precisazione che la planimetria catastale in atti, risalente all'anno 1939, è difforme rispetto all'attuale consistenza dell'abitazione in quanto viene rappresentato anche un vano al piano terra che di fatto è di proprietà di altri. ....

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 il bene pignorato proviene da originaria unica consistenza che non è stata oggetto di variazione. ....

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Faleria (VT) alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare urbana pignorata in quanto al momento non indispensabile, con la precisazione che per la stessa necessita operare la variazione catastale per una completa e coerente rappresentazione planimetrica dello stato di fatto, previa regolarizzazione edilizia meglio descritta nelle risposte al successivo quesito 14) al quale si rinvia. ....

13) Al riguardo dell'utilizzazione del bene pignorato si indica che la destinazione

d'uso residenziale è compatibile con quella prevista per la zona urbanistica ove il bene ricade. -----

**14)** Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica della abitazione pignorata, dai controlli ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria (VT), è emersa la presenza della sola Autorizzazione n. 12/A prot. 197 del 3 febbraio 1994 concernente il rifacimento della copertura (all. N.). -----

Dal confronto dei grafici di progetto, in particolare delle planimetrie e della sezione dello stato finale, rispetto all'attuale stato di fatto, sono emerse varie difformità. Più specificatamente il piano 2° viene indicato nel progetto come sottotetto non praticabile, mentre di fatto è stata ricavata una camera da letto abusiva, quindi da tombare. -----

Dette difformità sono sanabili mediante rimozione della scala di legno di accesso al piano 2° - soppalco e chiusura dell'accesso allo spazio attualmente destinato a camera da letto. Sono state consultate alcune Imprese Edili della zona che hanno preventivato un costo complessivo a corpo di circa euro 4.000,00 = (quattromila/00) per l'esecuzione delle opere edili di cui sopra. -----

Si segnala infine al riguardo della finale variazione catastale di aggiornamento, la necessità di inserire per una rappresentazione grafica rispondente al reale stato di fatto, la scala di accesso al piano terra, il vano soggiorno/cucina, il bagno ed il balcone al piano 1°. -----

**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 Faleria (VT), non so-

no emersi gravami di uso civico (all. G.) o diritti di natura demaniale e dall'attenta lettura degli atti di provenienza e degli altri documenti è risultato che il bene è di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutata. ....

17) Nulla da riferire al riguardo degli oneri condominiali in quanto l'abitazione non è ricompresa in un condominio. ....

18) Si è ritenuto opportuno e conveniente formare un UNICO LOTTO consistente nell'abitazione posta ai piani terreno e 1° di via Scoperta n. 22, distinta al foglio 13 con la particella 218 della superficie utile interna di mq 38,50 oltre al balcone di mq 1,60. ....

19) L'immobile è stato pignorato per l'intera piena proprietà di spettanza dell'Esecutata in quanto acquistato da nubile come dichiarato nell'atto notarile di provenienza (all. F.1) e confermato dai certificati anagrafici (all. I.). ....

20) E' stato accertato al riguardo del possesso ed utilizzo dell'immobile pignorato che l'abitazione versa in condizioni di abbandono e non è utilizzata da vari anni. ....

Si evidenzia che dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate (all. O.) è emerso un solo contratto di locazione per finalità turistica registrato il 9 agosto 2011 presso l'Ufficio Territoriale di Roma 4 Collatino dell'Agenzia delle Entrate della durata di sei mesi, dal 1° agosto 2011 al 1° febbraio 2012, al complessivo canone di euro [REDACTED] e che quindi è ampiamente scaduto. ....

21) Viene indicato quale attuale valore locativo dell'abitazione, sulla base delle verifiche eseguite, un importo medio annuo di circa euro 3.000,00 = (tremila/00) pari ad euro ad 250,00 = (duecentocinquanta/00) mensili. ....

22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge dell'Esecutata in quanto l'abitazione non è oc-

|  |                                                                                               |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | cupata e di fatto abbandonata da diversi anni. -----                                          |  |
|  | <b>23)</b> Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli       |  |
|  | eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria (VT) è emerso che: -----              |  |
|  | - rispetto alla Tav. B del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale)              |  |
|  | approvato ricade nella "protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua", " beni               |  |
|  | d'insieme" e "università agrarie ed uso civico"; -----                                        |  |
|  | - è assente il vincolo idrogeologico; -----                                                   |  |
|  | - ricade nella zona A, sottozona A2 (vincolo di conservazione e restauro risana-              |  |
|  | mento conservativo) del P.R.G.. -----                                                         |  |
|  | Per una migliore visualizzazione si rinvia agli allegati stralci cartografici                 |  |
|  | e relativa normativa (all. G.). -----                                                         |  |
|  | <b>24)</b> E' stato <b>determinato</b> il valore dell'immobile pignorato previa individuazio- |  |
|  | ne delle superfici utili interne dell'abitazione a seguito dell'eseguito sopralluogo          |  |
|  | e dei rilievi dello stato di fatto, sulla base delle consistenze catastali e come me-         |  |
|  | glio visualizzato nell'allegato elaborato grafico (all. B.) e nella tabella di valuta-        |  |
|  | zione (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.), allo stralcio dei         |  |
|  | valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (1°                  |  |
|  | semestre 2023), dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari) della Camera                 |  |
|  | di Commercio I.A.A. di Viterbo (2° semestre 2022), del BorsinoImmobiliare.it. ---             |  |
|  | In particolare si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di                      |  |
|  | mercato dell'abitazione pignorata può essere fissato, con parametro al metro qua-             |  |
|  | drato di superficie utile, in euro 750,00 = (settecentocinquanta/00). -----                   |  |
|  | Per miglior dettaglio delle superfici e dei valori si rinvia all'allegata Ta-                 |  |
|  |                                                                                               |  |

bella (all. H) dalle quale scaturisce un valore arrotondato di **complessivi euro**

**25.200,00** = (venticinquemiladuecento/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 dei be-

ni pignorati. -----

Nel dettaglio sono state consultate quattro Agenzie Immobiliari che ope-

rano nella zona di Faleria (VT): Tecnocasa, MB Case, LR Immobiliare e Agenzia

Vista Immobiliare, tutte di Rignano Flaminio (RM). I valori acquisiti sono stati

poi comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, dell'OVI della Ca-

mera di Commercio I.A.A: di Viterbo e del BorsinoImmobiliare.it. -----

**26)** Considerando la consistenza e caratteristiche del bene pignorato si ritiene

che lo stesso può avere una discreta appetibilità commerciale, poiché l'abitazione

ha una buona e tranquilla ubicazione centrale, dotata in prossimità di vari spazi parcheggio e servita a breve distanza da attività commerciali, uffici pubblici e privati. ....

**27)** Nulla al riguardo della congruità del canone in quanto il contratto di locazione fornito dall'Agenzia delle Entrate, è ampiamente scaduto. ....

**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 Avvocati Marco PESENTI e Romano PESCIAROLI per la Parte Procedente e al Custode Dott. Andrea USAI, mentre per l'Esecutata verrà effettuato il deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari tramite UNEP, assegnando il termine di giorni quindici per far pervenire eventuali 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 Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza del giorno 8 febbraio 2024, fissata 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 ed i volti oscurati. ....

**31)** Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il giorno 8 febbraio 2024 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 della debitrice e degli altri dati personali. -----

**33) E' stata allegata alla Relazione una documentazione fotografica** esterna ed interna dell'immobile pignorato (all. C.) e un elaborato grafico contenente le foto aeree della zona, dei fogli catastali d'impianto, intermedio (wegis) ed attuale, nonché le planimetrie ed il computo delle superfici scaturite dai rilievi 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 le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. A).** -----

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

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

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

C. documentazione fotografica; -----

D. visure ipotecarie; -----

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

F. atti di provenienza: compravendita Notaio Claudio CERINI (all. F1) e Notaio

Lina PERISSINOTTO (all. F2); -----

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

H. tabella valutazione immobili e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023), valori OVI (2° semestre 2022) della Camera di Commercio di

Viterbo I.A.A. e Borsinoimmobilaire.it; -----

I. certificati storici di residenza e di stato famiglia, estratti degli atti di nascita e matrimonio dell'Esecutata; -----

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

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

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

O. copia contratto affitto. -----

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 ogni eventuale comunicazione e chiarimento. -----

Vignanello (VT) 8 novembre 2023

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA

  
