

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 134/2018 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Antonino GERACI

promossa dalla

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA

(Avv. Davide PIROTTINA - Studio Legale FALIVENA e PIR-
ROTTINA di Roma e Avv. Alessandro CARAVELLO)

contro

(Avv. Stefano PANICCIA)

Custode: Avv. Andrea GNIGNERA

UDIENZA DI RINVIO al 09 maggio 2019

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento notificato il giorno 19 settembre 2018 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra, il sottoscritto Architetto Ottavio MINELLA, regolarmente iscritto al n. 696 presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo. In data 27 settembre 2018, prestato il giuramento di rito, 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 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 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 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 dei luoghi, 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 so-



vrapponibili) 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 conces-

sioni 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 conguagli 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 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 locazione 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 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 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 pre-

cisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regola-
rizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di
possessione, 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 per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati
accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendi-
ta di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con
specifiche indicazioni delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche date na-
zionali 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 qualsi-
asi 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 120 dal giuramento; -----

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 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, 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, 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) **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 ritraente 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 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 in risposta ai trentacinque punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. esaminata attentamente la relazione notarile sostitutiva della certificazione ipo-catastale e gli altri documenti forniti dal Creditore, verificata preliminarmente la completezza della documentazione allegata al Pignoramento, procedeva nelle operazioni peritali iniziali acquisendo poi altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Romano (VT) e la locale Università Agraria. -----

Previe comunicazioni date dal Custode al Legale Rappresentante della Società Esecutata ed al sottoscritto C.T.U, veniva effettuato congiuntamente ai medesimi in data 26 ottobre 2018 il primo sopralluogo negli immobili pignorati posti nel Comune di Monte Romano (VT), via del Pascolaro n. 43, per acquisire gli elementi necessari alla redazione della Consulenza Tecnica. Successivamente effettuava un ulteriore accesso il giorno 06 novembre 2018 con il Custode per ultimare le operazioni peritali visionando la unità immobiliari in precedenza non accessibili. Ritornava ulteriormente in zona per le attività di verifica urbanistica, di acquisizione dei relativi documenti nonché per le indagini dei valori medi del mercato immobiliare. Nei sopralluoghi eseguiti sono state visionate le



abitazioni ed i box, rilevando le caratteristiche delle varie porzioni, le dimensioni planimetriche, acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata copia dei Verbali (all. M). -----

Al fine di visualizzare ed individuare idoneamente gli immobili pignorati la presente Relazione viene corredata da: -----

- un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, gli stralci dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e la distinta delle superfici utili (All. B.); -----
- una documentazione fotografica a colori, esterna ed interna delle n. 27 unità immobiliari urbane oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio All. C.). -----

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel Comune di Monte Romano (VT), nella zona centrale dell'abitato. Sono agevolmente accessibili sia pedonalmente che carrabilmente da via del Pascolaro n. 43. -----

La struttura dell'edificio è formata da una intelaiatura in calcestruzzo armato, solai piani in latero-cemento e coperture in parte piane e in sommità a più falde inclinate rifinite con tegole in cotto. Si sviluppa su cinque livelli tra loro sfalsati, le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono prevalentemente in profilati di pvc con vetrocamera, dotate di persiane, mentre i portoncini d'ingresso sono di tipo blindato. -----

L'edificio è articolato in tre distinti vani scala (A, B e C) dotati di ascensori per l'accesso agli appartamenti ai vari piani e ai box posti al piano seminterrato. Gli ingressi ai vani scala sono protetti da portoncini in alluminio e ve-

tro, internamente tinteggiati e rifiniti con scale e pavimenti in travertino. -----

Il piano seminterrato dei box ha il pavimento in calcestruzzo liscio di tipo industriale, impianto elettrico con fotocellule e accesso protetto da infisso di tipo sezionale motorizzato in profilati metallici; -----

Le aree perimetrali esterne sono delimitate da recinzioni in muretti con soprastanti ringhiere metalliche. -----

I ventisette beni pignorati sono formati più nel dettaglio da: -----

- 1) box (sub 9) posto al piano S1°; -----
- 2) box (sub 11) posto al piano S1°; -----
- 3) box (sub 14) posto al piano S1°; -----
- 4) box (sub 16) posto al piano T; -----
- 5) box (sub 17) posto al piano T; -----
- 6) box (sub 19) posto al piano T; -----
- 7) box (sub 20) posto al piano T; -----
- 8) box (sub 21) posto al piano T; -----
- 9) box (sub 23) posto al piano T; -----
- 10) box (sub 24) posto al piano T; -----
- 11) box (sub 25) posto al piano 1°; -----
- 12) box (sub 28) posto al piano 1°; -----
- 13) box (sub 30) posto al piano 1°; -----
- 14) abitazione (sub 33) posta al piano 1°, int. 3, scala A; -----
- 15) abitazione (sub 34) posta al piano 1°, int. 4, scala A; -----
- 16) abitazione (sub 35) posta al piano 1°, int. 1, scala B; -----
- 17) abitazione (sub 36) posta al piano 1°, int. 2, scala B; -----
- 18) abitazione (sub 37) posta al piano 1°, int. 3, scala B; -----



19) abitazione (sub 38) posta al piano 1°, int. 4, scala B;

20) abitazione (sub 39) posta al piano 2°, int. 5, scala A;

21) abitazione (sub 40) posta al piano 2°, int. 6, scala A;

22) abitazione (sub 41) posta al piano 2°, int. 5, scala B;

23) abitazione (sub 42) posta al piano 2°, int. 6, scala B;

24) abitazione (sub 45) posta al piano 2°, int. 2, scala C;

25) abitazione (sub 46) posta al piano 3°, int. 8, scala B;

26) abitazione (sub 50) posta al piano 3°, int. 4, scala C;

27) abitazione (sub 52) posta al piano 4°, int. 6, scala C.

I box posti al piano S1° (sub 9, 11 e 14) hanno accesso dall'area sub 1 (B.C.N.C.) quale Bene Comune Non Censibile ed hanno una superficie utile interna rilevata di: mq 29,20 il sub 9, mq 25,57 il sub 11, mq 18,86 il sub 14.

I box posti al piano T (sub 16, 17, 19, 20, 21, 23 e 24) hanno accesso dall'area sub 5 (B.C.N.C.) quale Bene Comune Non Censibile ed hanno rispettivamente una superficie utile interna rilevata di: mq 90,31 il sub 16, mq 28,89 il sub 17, mq 24,78 il sub 19, mq 25,29 il sub 20, mq 43,23 il sub 21, mq 37,89 il sub 23 e mq 25,96 il sub 24.

I box al piano 1° (sub 25, 28 e 30) hanno accesso dall'area sub 6 (B.C.N.C.) quale Bene Comune Non Censibile ed hanno una superficie utile interna rilevata di: mq 22,34 il sub 25, mq 30,14 il sub 28 e mq 21,57 il sub 30.

In generale tutte le porte d'ingresso ai box sono di tipo basculante in profilati metallici, pavimenti in calcestruzzo liscio, pareti in blocchi di gasbeton a vista e tutti versano in buone condizioni di manutenzione stante la recente costruzione. Solo alcuni box sono dotati d'impianto elettrico.

L'abitazione al piano 1° (sub 33), scala A, int. 3 è formata da cucin-

na/soggiorno (mq 22,98), una camera (mq 14,24) ed un bagno (mq 4,10) per una superficie utile interna rilevata di mq 41,32 oltre ad un balcone a livello (mq 5,85) e al vanetto termico esterno (mq 1,12). -----

L'abitazione al piano 1° (sub 34), scala A, int. 4 è formata da cucina/soggiorno (mq 28,53), due camere (mq 11,16+15,51), un bagno (mq 4,72) e disimpegno (mq 1,34) per una superficie utile interna rilevata di mq 61,26 oltre ad un balcone a livello (mq 25,68) e al vanetto termico esterno (mq 0,80). -----

L'abitazione al piano 1° (sub 35), scala B, int. 1 è formata da cucina/soggiorno (mq 23,76), una camera (mq 14,39), un bagno (mq 4,71) per una superficie utile interna rilevata di mq 42,86 oltre al terrazzo a livello (mq 52,21) e al vanetto termico esterno (mq 1,05). -----

L'abitazione al piano 1° (sub 36), scala B, int. 2 è formata da un soggiorno (mq 21,43), una cucina (mq 4,97), due camere (mq 10,23+16,23), un bagno (mq 5,04) ed un disimpegno (mq 4,72) per una superficie utile interna rilevata di mq 62,62 oltre al terrazzo a livello (mq 62,24) e al vanetto termico esterno (mq 1,20). -----

L'abitazione al piano 1° (sub 37), scala B, int. 3 è formata da cucina/soggiorno (mq 28,02), un bagno (mq 6,99), un lavatoio (mq 5,63), un disimpegno (mq 17,22), un locale (mq 15,02), un ripostiglio (mq 8,15) ed uno stenditoio (mq 15,02) per una superficie utile interna rilevata di mq 96,05 oltre al terrazzo a livello (mq 50,48) e al vanetto termico esterno (mq 0,80). -----

L'abitazione al piano 1° (sub 38), scala B, int. 4 è formata da una cucina (mq 7,63), un soggiorno (mq 20,66), uno stenditoio (mq 15,64), un lavatoio (mq 6,06), un bagno (mq 4,69), un disimpegno (mq 8,82) ed un ripostiglio (mq 3,42) per una superficie utile interna rilevata di mq 66,92 oltre al terrazzo a livello



(mq 51,41) e al vanetto termico esterno (mq 0,90). -----

L'abitazione al piano 2° (sub 39), scala A, int. 5 è formata da soggiorno/cucina (mq 22,98), un bagno (mq 4,10) ed una camera (mq 14,24) per una superficie utile interna rilevata di mq 41,32 oltre ad un balcone a livello (mq 14,06) e al vanetto termico esterno (mq 1,12). -----

L'abitazione al piano 2° (sub 40), scala A, int. 6 è formata da soggiorno/cucina (mq 28,66), un bagno (mq 4,72), due camere (mq 11,16+15,51) ed un disimpegno (mq 1,34) per una superficie utile interna rilevata di mq 61,39 oltre ad un balcone a livello (mq 25,68) e al vanetto termico esterno (mq 0,80). -----

L'abitazione al piano 2° (sub 41), scala B, int. 5 è formata da soggiorno/cucina (mq 23,70), un bagno (mq 4,71) ed una camera (mq 14,39) per una superficie utile interna rilevata di mq 42,80 oltre ad un balcone a livello (mq 15,30) e al vanetto termico esterno (mq 0,80). -----

L'abitazione al piano 2° (sub 42), scala B, int. 6 è formata da soggiorno/cucina (mq 26,67), un bagno (mq 5,04), due camere (mq 10,23+16,23) ed un disimpegno (mq 4,70) per una superficie utile interna rilevata di mq 62,87 oltre ad un balcone a livello (mq 29,84) e al vanetto termico esterno (mq 1,20). -----

L'abitazione al piano 2° (sub 45), scala C, int. 2 è formata da un soggiorno (mq 21,67), una cucina (mq 5,48), un bagno (mq 3,78), due camere (mq 9,09+14,28) ed un disimpegno (mq 1,26) per una superficie utile interna rilevata di mq 55,56 oltre ad un terrazzo e giardino a livello (mq 217,51) e al vanetto termico esterno (mq 0,80). -----

L'abitazione al piano 3° (sub 46), scala B, int. 8 è formata da soggiorno/cucina (mq 22,15), un bagno (mq 3,01) ed una camera (mq 17,49) per una superficie utile interna rilevata di mq 42,65 oltre ad un balcone a livello (mq

15,78) e al vanetto termico esterno (mq 1,22). -----

L'abitazione al piano 3° (sub 50), scala C, int. 4 è formata da soggiorno/cucina (mq 27,41), un bagno (mq 3,78), due camere (mq 14,28+9,09) ed un disimpegno (mq 1,28) per una superficie utile interna rilevata di mq 55,84 oltre ad un balcone a livello (mq 16,21) e al vanetto termico esterno (mq 0,80). -----

L'abitazione al piano 4° (sub 52), scala C, int. 6 è formata da soggiorno (mq 21,67), cucina (mq 5,48), un bagno (mq 3,78), due camere (mq 9,09+14,28) ed un disimpegno (mq 1,28) per una superficie utile interna rilevata di mq 55,58 oltre ad un balcone a livello (mq 16,21) e al vanetto termico (mq 0,80). ----

Tutte le abitazioni hanno simili finiture. Sono dotate di impianto di riscaldamento autonomo con caldaie a gas e radiatori in alluminio (circa uno per vano), pavimenti in gres porcellanato o cotto, finestre in pvc con vetrocamera e persiane, porte interne tamburate, porte d'ingresso di tipo blindato. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti ceramici. -----

Le ventisette unità immobiliari urbane versano tutte in buone condizioni di manutenzione stante la loro recente realizzazione e sono in parte occupate da varie persone come meglio precisato nelle risposte al quesito 20. -----

RISPOSTE AL 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) È stata verificata con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti, costituita dal certificato notarile del Dott. Silvio SCAGLIA in Agrigento, sostitutivo della certificazione ipo-catastale, che copre il periodo ventennale

anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (19 giugno 2018 – 19 giugno 1998). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure ca-

stali storiche di aggiornamento (All. E), con le visure ipotecarie di controllo (All. D) e con la copia degli Atti di Compravendita Notaio Claudio GALLUCCI in Ro-



ma, repertori n. 24.226 (All. F3) e n. 24.227 (All. F4) del 05 giugno 2007 a favore della Società Esecutata, con la copia della nota di trascrizione della eseguita Accettazione Tacita dell'Eredità inerente la successione alla Signora

apertasi il 26 gennaio 2002 (All. D) e la copia conforme dell'atto di Affrancazione del Notaio Giuseppe TOGANDI, in Orte in data 11 giugno 1984 (All. F2) ed il Decreto dell'Assessore degli Usi Civici del Lazio del 15 aprile 1982 (All. F1), quali provenienze anteriori al ventennio dal pignoramento.

Sono stati acquisiti inoltre, gli stralci dei fogli di mappa catastale: attuale (wegis), intermedio e d'impianto (All. B).

2) Sono state effettuate le visure catastali storiche aggiornate delle ventisette unità immobiliari urbane nella Sezione Catasto Fabbricati e le visure storiche nella Sezione Terreni (all. E.) dell'area sulla quale è stato realizzato l'edificio.

Le unità immobiliari urbane sono tutte intestate alla

con sede in Roma, p. IVA e sono identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte Romano (VT) come segue:

1. box, foglio 21 particella n. 355 sub 9, via del Pascolaro snc, piano S1, categoria C/6 di classe 8^a, mq 29, superficie catastale totale mq 34 e rendita di euro 43,43;
2. box, foglio 21 particella n. 355 sub 11, via del Pascolaro snc, piano S1, categoria C/6 di classe 8^a, mq 26, superficie catastale totale mq 29 e rendita di euro 38,94;
3. box, foglio 21 particella n. 355 sub 14, via del Pascolaro snc, piano S1, categoria C/6 di classe 8^a, mq 19, superficie catastale totale mq 23 e rendita di euro 28,46;



4. box, foglio 21 particella n. 355 sub 16, via del Pascolaro snc, piano T, categoria C/6 di classe 8^a, mq 90, superficie catastale totale mq 103 e rendita di euro 134,80; -----
5. box, foglio 21 particella n. 355 sub 17, via del Pascolaro snc, piano T, categoria C/6 di classe 8^a, mq 24, superficie catastale totale mq 32 e rendita di euro 35,95; -----
6. box, foglio 21 particella n. 355 sub 19, via del Pascolaro snc, piano T, categoria C/6 di classe 8^a, mq 25, superficie catastale totale mq 28 e rendita di euro 37,44; -----
7. box, foglio 21 particella n. 355 sub 20, via del Pascolaro snc, piano T, categoria C/6 di classe 8^a, mq 25, superficie catastale totale mq 30 e rendita di euro 37,44; -----
8. box, foglio 21 particella n. 355 sub 21, via del Pascolaro snc, piano T, categoria C/6 di classe 8^a, mq 43, superficie catastale totale mq 48 e rendita di euro 64,40; -----
9. box, foglio 21 particella n. 355 sub 23, via del Pascolaro snc, piano T, categoria C/6 di classe 8^a, mq 38, superficie catastale totale mq 42 e rendita di euro 56,91; -----
10. box, foglio 21 particella n. 355 sub 24, via del Pascolaro snc, piano T, categoria C/6 di classe 8^a, mq 26, superficie catastale totale mq 30 e rendita di euro 38,94; -----
11. box, foglio 21 particella n. 355 sub 25, via del Pascolaro snc, piano 1, categoria C/6 di classe 8^a, mq 22, superficie catastale totale mq 26 e rendita di euro 32,95; -----
12. box, foglio 21 particella n. 355 sub 28, via del Pascolaro snc, piano 1, cate-



goria C/6 di classe 8[^], mq 26, superficie catastale totale mq 28 e rendita di euro 38,94; -----

13. box, foglio 21 particella n. 355 sub 30, via del Pascolaro snc, piano 1, categoria C/6 di classe 8[^], mq 21, superficie catastale totale mq 26 e rendita di euro 31,45; -----

14. abitazione, foglio 21 particella n. 355 sub 33, via del Pascolaro snc, piano 1, categoria A/2 di classe 2[^], vani 3,5, superficie catastale totale mq 56, escluse aree scoperte mq 52 e rendita di euro 343,44; -----

15. abitazione, foglio 21 particella n. 355 sub 34, via del Pascolaro snc, piano 1, categoria A/2 di classe 2[^], vani 4,5, superficie catastale totale mq 82, escluse aree scoperte mq 74 e rendita di euro 441,57; -----

16. abitazione, foglio 21 particella n. 355 sub 35, via del Pascolaro snc, piano 1, categoria A/2 di classe 2[^], vani 2,5, superficie catastale totale mq 63, escluse aree scoperte mq 53 e rendita di euro 245,32; -----

17. abitazione, foglio 21 particella n. 355 sub 36, via del Pascolaro snc, piano 1, categoria A/2 di classe 2[^], vani 5, superficie catastale totale mq 90, escluse aree scoperte mq 79 e rendita di euro 490,63; -----

18. abitazione, foglio 21 particella n. 355 sub 37, via del Pascolaro snc, piano 1, categoria A/2 di classe 2[^], vani 5, superficie catastale totale mq 127, escluse aree scoperte mq 116 e rendita di euro 490,63; -----

19. abitazione, foglio 21 particella n. 355 sub 38, via del Pascolaro snc, piano 1, categoria A/2 di classe 2[^], vani 4,5, superficie catastale totale mq 94, escluse aree scoperte mq 83 e rendita di euro 441,57; -----

20. abitazione, foglio 21 particella n. 355 sub 39, via del Pascolaro snc, piano 2, categoria A/2 di classe 2[^], vani 3,5, superficie catastale totale mq 56, escluse

aree scoperte mq 52 e rendita di euro 343,44; -----

21. **abitazione, foglio 21 particella n. 355 sub 40, via del Pascolaro snc, piano**

2, categoria A/2 di classe 2[^], vani 4,5, superficie catastale totale mq 82, escluse

aree scoperte mq 74 e rendita di euro 441,57; -----

22. **abitazione, foglio 21 particella n. 355 sub 41, via del Pascolaro snc, piano**

2, categoria A/2 di classe 2[^], vani 3, superficie catastale totale mq 59, escluse

aree scoperte mq 54 e rendita di euro 294,38; -----

23. **abitazione, foglio 21 particella n. 355 sub 42, via del Pascolaro snc, piano**

2, categoria A/2 di classe 2[^], vani 4,5, superficie catastale totale mq 86, escluse

aree scoperte mq 78 e rendita di euro 441,57; -----

24. **abitazione, foglio 21 particella n. 355 sub 45, via del Pascolaro snc, piano**

2, categoria A/2 di classe 2[^], vani 5, superficie catastale totale mq 100, escluse

aree scoperte mq 68 e rendita di euro 490,63; -----

25. **abitazione, foglio 21 particella n. 355 sub 46, via del Pascolaro snc, piano**

3, categoria A/2 di classe 2[^], vani 3,5, superficie catastale totale mq 59, escluse

aree scoperte mq 54 e rendita di euro 343,44; -----

26. **abitazione, foglio 21 particella n. 355 sub 50, via del Pascolaro snc, piano**

3, categoria A/2 di classe 2[^], vani 4,5, superficie catastale totale mq 73, escluse

aree scoperte mq 67 e rendita di euro 441,57; -----

27. **abitazione, foglio 21 particella n. 355 sub 52, via del Pascolaro snc, piano**

4, categoria A/2 di classe 2[^], vani 4,5, superficie catastale totale mq 74, escluse

aree scoperte mq 68 e rendita di euro 441,57. -----

Il terreno di sedime dell'edificio e le aree scoperte pertinenziali sono distin-

te attualmente nel Catasto Terreni al foglio 21 con la particella n. 355 di mq

1.770 quale Ente Urbano, senza reddito. -----



3) Sono stati attentamente consultati i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse, per il periodo superiore al ventennio dal pignoramento del 09 giugno 2018, le variazioni di proprietà relative dei beni pignorati che la Società Esecutata ha edificato sul terreno ora distinto con la particella n. 355 del foglio 21. Detta particella n. 355 di mq 1.770 è stata originata dalla soppressione della preesistente n. 335 con Tipo Mappale del 25 luglio 2012 prot. n. VT 111.758. Quest'ultima particella n. 335 con Tipo Mappale del 05 luglio 2012 Prot. n. VT 104.194 ha ricompreso le particelle n. 200 di mq 168 e n. 201 di mq 2, entrambe derivate dal frazionamento (tipo n. 12.1/1975 del 19 maggio 1975) dell'originaria particella n. 168 avente una consistenza iniziale di mq 5.350.

In appresso si indicano in ordine cronologico le seguenti variazioni di proprietà rispettivamente per: -----

a) la particella n. 168 di mq 5.180 è stata acquisita dalla Società Esecutata in data 05 giugno 2007 con Atto di compravendita a rogito Notaio Claudio GAL-
LUCCI in Roma, rep. 24.227 (All. F4), trascritto a Civitavecchia il giorno 08 giugno 2007 al n. 3.989 di formalità contro i Signori

. Ai venditori era pervenuta in forza della successione legittima alla Signora
aper-
tasi il 26 gennaio 2002, denuncia n. 42 volume 1.176, trascritta a Civitavecchia il
24 febbraio 2004 al n. 1.498 di formalità. Per detta successione è stata trascritta il
07 marzo 2013 al n. 1.238 di formalità, l'Accettazione Tacita dell'Eredità. (All. D).

A favore della Signora inoltre, è stato individuato
l'atto di provenienza anteriore al ventennio, costituito dall'Affrancazione a rogito
Notaio TOGANDI Giuseppe in Orte, rep. 24.947, trascritto a Civitavecchia in da-

ta 11 giugno 1984 al n. 4.261 di formalità, inerente sempre la particella n. 168 del foglio 21 di are 51,80 (All. F2). Si precisa infine che il terreno oggetto di affranca-
zione era stato concesso alla medesima in enfiteusi perpetua con Decreto
dell'Assessore degli Usi Civici del Lazio in data 15 aprile 1982 trascritto a Civita-
vecchia il 14 giugno 1982 al n. 3.534 di formalità (All. F1); -----

b) le particelle n. 200 e 201 di complessivi mq 170, entrambe derivate dalla ex
n. 168, sono state acquisite dalla Società Esecutata mediante compravendita del
05 giugno 2007 a rogito Notaio GALLUCCI Claudio in Roma, rep. 24.226 (All.
F3), trascritto a Civitavecchia il giorno 08 giugno 2007 al n. 3.988 di formalità
contro i Signori

i quali erano divenuti proprietari per averle ac-
quistate con Atto di Compravendita in data 01 giugno 2007 a rogito Notaio Clau-
dio GALLUCCI in Roma, rep. 24.210 trascritto a Civitavecchia il giorno 08 giugno
2007 al n. 3.985 di formalità, contro -----

era proprietaria dell'originaria
particella n. 168 di are 53,80 anteriormente al giorno 01 ottobre 1971, data
dell'impianto meccanografico del Catasto Terreni. -----

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 della Società Esecutata: -----

- **Ipoteca volontaria** derivante dal mutuo edilizio del 20 ottobre 2010 Notaio
Claudio GALLUCCI in Roma, rep. 27.863, iscritta a Civitavecchia il 27 ottobre
2010 n. 2.937 di formalità a favore della Banca Monte Paschi di Siena Spa, sede
Siena e contro la Società Esecutata per un capitale di euro

per un montante ipotecario di euro



e gravante sul terreno distinto in Catasto al foglio

21 con le particelle n. 315, 200 e 201, sul quale è stato realizzato l'edificio che ri-
comprende i beni oggetto di Esecuzione.

In calce a detta iscrizione risultano cinque annotazioni di erogazione par-
ziale della somma mutuata con le formalità n. 1.638 del 07 luglio 2011, n. 2.493
del 15 novembre 2011, n. 123 del 19 gennaio 2012, n. 738 del 04 maggio 2012 e n.
1.305 del 07 agosto 2012, nonché la formalità n. 424 del 09 aprile 2013 con
l'annotazione del frazionamento in quote dell'originaria ipoteca, derivante
dall'atto del 13 marzo 2013 del Notaio Claudio GALLUCCI in Roma, rep. 29.936. -

A seguito di detto frazionamento le unità immobiliari urbane oggetto di
Esecuzione Immobiliare sono gravate rispettivamente:

a) i sub 20 e 35 da una quota capitale di euro

a fronte di un montante ipotecario di euro

b) il sub 33 da una quota capitale di euro

fronte

di un montante ipotecario di euro

c) i sub 16, 19, e 37 da una quota capitale di euro

a fronte di un montante ipotecario di euro

d) il sub 41 da una quota capitale di euro

fronte di un montante ipotecario di euro

e) i sub 30 e 50 da una quota capitale di euro

a fronte di un montante ipotecario di euro

f) i sub 11 e 34 da una quota capitale di euro

mila/00) a fronte di un montante ipotecario di euro



g) i sub 17 e 36 da una quota capitale di euro
a fronte di un montante ipotecario di euro

h) i sub 23 e 38 da una quota capitale di euro
la/00) a fronte di un montante ipotecario di euro

i) i sub 14 e 39 da una quota capitale di euro a
fronte di un montante ipotecario di euro

j) i sub 9 e 40 da una quota capitale di euro
a fronte di un montante ipotecario di euro

k) i sub 21 e 42 da una quota capitale di euro
a fronte di un montante ipotecario di euro

l) i sub 28 e 45 da una quota capitale di euro
a fronte di un montante ipotecario di euro

m) i sub 24 e 46 da una quota capitale di euro
la/00) a fronte di un montante ipotecario di euro

n) i sub 25 e 52 da una quota capitale di euro
mila/00) a fronte di un montante ipotecario di euro

- Atto di Pignoramento immobiliare trascritto a Civitavecchia il 19 giu-



gno 2018 al n. 3.993 di formalità a favore della _____, sede

Roma e contro la Società Esecutata (All. D). -----

5) Non è stato **acquisito** il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno ove insistono i beni pignorati poiché non necessario in base all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, essendo l'area di ridotta superficie (1,170 mq < 5.000 mq) e di fatto pertinenziale ai beni stessi. -----

6) È stata acquisita l'allegata Visura della Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di Roma (All. I) della Società Esecutata. -----

7) Sono stati descritti, **previ necessari accessi** effettuati in data 26 ottobre e 06 novembre 2018, nelle pagine da n. 12 a n. 18 della Relazione che precedono, gli immobili pignorati. Si aggiunge a completamento e precisazione che l'area sulla quale insiste l'edificio ove sono posti i beni pignorati, confina per più lati con la strada pubblica, ad ovest con la particella 167 (

), a nord con la particella 316 (Società Esecutata) e salvo altri. -----

8) È stata accertata una piena conformità tra le descrizioni attuali dei beni e quelle date nel Pignoramento. -----

9) È stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa acquisita, la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti pignorati ed i dati catastali. -----

10) Si **segnala** che gli identificativi catastali dei beni pignorati, non includono porzioni aliene, ne di fatto risultano usi con porzioni immobiliari contigue. -----

11) Si **precisa** che i beni pignorati sono stati edificati su un terreno proveniente da un'originaria unica consistenza (particella 168 di mq 5.350) che è stata oggetto dei Frazionamenti del 19 maggio 1975 prot. n. 12.1/1975 e del 07 gennaio 2010 prot n. 1219.1/2010 e da ultimo dei tipi mappali del 05 e 25 luglio 2012. -----



12) Non si è proceduto ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Monte Romano (VT) alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico delle unità immobiliari urbane pignorate in quanto non necessario. -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione degli immobili pignorati si indica che le destinazioni d'uso residenziale dei sub 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 46, 50 e 52 e di rimessa-deposito dei box sub 9, 11, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 28 e 30, sono compatibili con quelle previste urbanisticamente per la zona ove ricadono i beni. -----

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità urbanistica degli immobili pignorati, dai controlli ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Romano, nella persona del Responsabile Ing. ----- sono emerse diverse richieste e documenti inerenti (All. N) ed in particolare: -----

- Permesso di Costruire n. 09/2009 del 24 giugno 2009; -----
- D.I.A. in Variante al P.D.C. 9/2009 prot. n. 7.193 del 07 giugno 2010; -----
- S.C.I.A. prot. n. 14.590 del 13 ottobre 2010; -----
- S.C.I.A. prot. n. 17.399 del 27 dicembre 2010; -----
- S.C.I.A. in Variante al P.D.C. 9/2009 prot. n. 3.554 del 19 giugno 2012; -----
- S.C.I.A. "Piano Casa" prot. n. 3.688 del 30 maggio 2017. -----

Dal punto di vista urbanistico, a meno di piccole difformità di modestissima entità sulla posizione delle pareti divisorie interne, quanto realizzato è conforme agli elaborati dei titoli abitativi che sono stati analizzati. Le uniche eccezioni sulla conformità si sono evidenziate presso le unità individuate ai sub 37 e 38 (int. B3 e B4) in quanto le porzioni indicate dal P.d.C. n. 9/2009 e dalle successive varianti come locali accessori che non sviluppano "cubatura" sono invece a tutti gli effetti utilizzate ed integrate nell'uso residenziale abitativo dell'unità di



cui fanno parte. In particolare sono utilizzate in difformità al P.d.C. n. 9/2009 le porzioni distinte al: -----

- sub 37 (int. B3) indicate con "Locale" (15,02 mq) utilizzato come camera da letto, "Stenditoio" (15,01 mq) utilizzato come camera da letto, "Lavatoio" (5,64 mq) utilizzato come bagno; -----
- sub 38 (int. B4) indicato come "Stenditoio" (16,61 mq) utilizzato come camera da letto, "Lavatoio" (6,06 mq) utilizzato come bagno. -----

Le unità immobiliari sopra individuate sono oggetto della già elencata S.C.I.A. "Piano Casa" prot. n. 3.688 del 30 maggio 2017 che vede i sub 37 e 38 oggetto di cambio di destinazione d'uso da ambienti accessori a superfici residenziali proprio delle porzioni sopra elencate. L'iter di detto titolo abitativo però non è stato portato a termine in quanto, condizione necessaria anche per sanare le difformità prima evidenziate, deve essere fornita all'Ufficio Tecnico Comunale di Monte Romano come già richiesto dall'Ufficio stesso, la seguente documentazione: -----

- *Dichiarazione di liceità urbanistico-edilizia ed elenco di tutti i titoli abilitativi edilizi riguardanti l'immobile, sottoscritta dal richiedente e dal tecnico progettista;* -----
- *Dichiarazione sottoscritta dal tecnico progettista e dal direttore dei lavori che attesti l'assenza di opere strutturali per le quali sia necessaria specifica autorizzazione ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.;* -----
- *Dichiarazione sottoscritta dal tecnico progettista e dal direttore dei lavori attestante la non assoggettabilità dell'intervento proposto all'obbligo degli adempimenti di cui al D.Lgs. 192/05 e all'art. 125 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. (deposito relazione tecnica e progetto di cui all'art. 28 della L. 10/91), in materia di risparmio energetico;* -----



- Dichiarazione sottoscritta da tutti i proprietari di presa visione ed accettazione degli elaborati grafici di progetto, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, corredata dai relativi documenti di riconoscimento in corso di validità e scrittura privata autenticata sottoscritta dai proprietari e dal richiedente per la cessione dei diritti edificatori derivanti dalla L.R. 21/09 e ss.mm.ii;
- Relazione tecnica asseverata dal tecnico progettista contenente la descrizione dettagliata di tutti gli interventi che dovranno essere eseguiti, comprese le eventuali opere funzionali al cambio della destinazione d'uso, corredata da computo metrico estimativo propedeutico alla determinazione del costo di costruzione;
- Adempimenti in ordine al reperimento della superficie da destinare a parcheggio di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 e relativo schema grafico indicante l'ubicazione della predetta area;
- Chiarimenti in merito alla destinazione d'uso del vano appartenente all'unità immobiliare sub 37 indicato in planimetria con la dicitura "Locale";
- Le planimetrie e le sezioni riportate nell'elaborato grafico inerenti lo stato "progetto approvato" debbono essere rappresentate in scala grafica adeguata e debitamente quotate;
- Due sezioni (trasversale e longitudinale) in scala 1:100 ed adeguatamente quotate, passanti per gli ambienti oggetto del cambio d'uso, sia nello stato ante operam, che in quello post operam.

I costi previsti per la "sanatoria" del sub 37 sono complessivamente circa

- euro 29.700,00 (ventinovemilasettecento/00) riconducibili alle seguenti voci:
- Contributo sul costo di costruzione, oneri delle Urbanizzazioni primarie e secondarie euro 424,47 = (quattrocentoventiquattro/47);
 - Onorari del tecnico euro 2.000,00 = (duemila/00) circa;



- Diritti per Docfa di variazione euro 50,00 = (cinquanta/00); -----

- Sanzioni amministrative e oblazioni per la sanatoria euro 27.183,85 = (ventisettemilacentottantatre/85). -----

I costi che per la "sanatoria" del sub 38 sono complessivamente circa euro 45.100,00 = (quarantacinquemilacento/00) rintracciabili in: -----

- Contributo sul costo di costruzione, oneri delle Urbanizzazioni primarie e secondarie euro 820,04 = (ottocentoventi/04); -----

- Diritti per Docfa di variazione euro 50,00 = (cinquanta/00); -----

- Sanzioni amministrative e oblazioni 42.210,00 = (quarantaduemiladuecentodieci/00); -----

- Onorario del tecnico euro 2.000,00 = (duemila/00) circa. -----

Al riguardo dell'Agibilità attualmente non è stato rilasciato alcun Certificato ma si precisa che è stata reperita una richiesta di Certificato di Agibilità prot. 1.077 del 25 febbraio 2013 non ancora definita. È indispensabile per l'agibilità o la conclusione dell'iter della S.C.I.A. "Piano Casa" prot. n. 3.688 del 30 maggio 2017 o il ripristino delle difformità elencate per i subalterni n. 37 e 38.

Per ottenere l'Agibilità tramite la richiesta già presentata è necessario fornire all'Ufficio Tecnico Comunale di Monte Romano, oltre ad una marca da bollo ed al versamento di euro 100,00 = (cento/00) per diritti per singola unità, la seguente documentazione: -----

- copia fotostatica del documento di identità del richiedente; -----

- titolo di proprietà dell'immobile; -----

- certificato di avvenuta denuncia di accatastamento, con relative planimetrie; -----

- certificato di collaudo statico; -----

- attestazione di certificazione energetica dell'edificio; -----



- dichiarazione a firma del direttore dei lavori che attesti la conformità delle opere

al progetto di isolamento termico redatto ai sensi del D.Lgs 311/2006 e s.m.i.; ----

- dichiarazione delle imprese installatrici che attestano la conformità e la regolare

installazione degli impianti presenti nell'edificio; -----

- documentazione relativa al rispetto delle norme di prevenzione incendi completa

del certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vi-

gili del Fuoco. Qualora non vi sia l'obbligatorietà al deposito della documenta-

zione deve essere allegata una dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato

attestante l'esenzione della presentazione del certificato di prevenzione incendi. --

15) dalle verifiche eseguite non risultano essere state presentate istanze di con-

dono. -----

16) Dalle verifiche effettuate sempre presso il Comune di Monte Romano e

presso la locale Università Agraria, per il terreno sul quale sono stati edificati i

beni pignorati non sono presenti gravami di uso civico (all. G.) e dall'attenta let-

tura degli atti di provenienza non sono emersi altri gravami di censo, livello e

conseguentemente gli immobili risultano di piena ed esclusiva proprietà della

Società Esecutata. -----

17) Non viene indicato nessun importo annuo per spese di gestione o manu-

tenzione condominiale, essendo i beni pignorati privi di condominio. -----

18) Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato,

considerata la consistenza ed il numero dei beni, si è ritenuto più opportuno e

conveniente formare ventisette lotti. Nel dettaglio; -----

LOTTO n. 1 - box sub 9 p. S1°; -----

LOTTO n. 2 - box sub 11 p. S1°; -----

LOTTO n. 3 - box sub 14 p. S1°; -----



LOTTO n. 4 - box sub 16 p. T; -----

LOTTO n. 5 - box sub 17 p. T; -----

LOTTO n. 6 - box sub 19 p. T; -----

LOTTO n. 7 - box sub 20 p. T; -----

LOTTO n. 8 - box sub 21 p. T; -----

LOTTO n. 9 - box sub 23 p. T; -----

LOTTO n. 10 - box sub 24 p. T; -----

LOTTO n. 11 - box sub 25 p. 1°; -----

LOTTO n. 12 - box sub 28 p. 1°; -----

LOTTO n. 13 - box sub 30 p. 1°; -----

LOTTO n. 14 - abitazione sub 33 p. 1° scala A int. 3; -----

LOTTO n. 15 - abitazione sub 34 p. 1° scala A int. 4; -----

LOTTO n. 16 - abitazione sub 35 p. 1° scala B int. 1; -----

LOTTO n. 17 - abitazione sub 36 p. 1° scala B int. 2; -----

LOTTO n. 18 - abitazione sub 37 p. 1° scala B int. 3; -----

LOTTO n. 19 - abitazione sub 38 p. 1° scala B int. 4; -----

LOTTO n. 20 - abitazione sub 39 p. 2° scala A int. 5; -----

LOTTO n. 21 - abitazione sub 40 p. 2° scala A int. 6; -----

LOTTO n. 22 - abitazione sub 41 p. 2° scala B int. 5; -----

LOTTO n. 23 - abitazione sub 42 p. 2° scala B int. 6; -----

LOTTO n. 24 - abitazione sub 45 p. 2° scala C int. 2; -----

LOTTO n. 25 - abitazione sub 46 p. 3° scala B int. 8; -----

LOTTO n. 26 - abitazione sub 50 p. 3° scala C int. 4; -----

LOTTO n. 27 - abitazione sub 52 p. 4° scala C int. 6; -----

19) Gli immobili sono stati pignorati per l'intera piena proprietà della Società



Esecutata.

20) Al riguardo delle verifiche inerenti l'occupazione delle ventisette unità immobiliari urbane, dalle ricerche effettuate con formali richieste avanzate via pec alle Agenzie delle Entrate, Uffici di Viterbo, Civitavecchia e Frascati, con le richieste presso la Società Esecutata ed i vari possessori dei beni stessi, salvo la presenza di documenti non comunicati, è stato accertato rispettivamente quanto segue:

- 1) box sub 9 posto al piano seminterrato è libero;
- 2) box sub 11 posto al piano seminterrato è libero;
- 3) box sub 14 posto al piano seminterrato è occupato dalla Signora
in assenza di contratto di locazione;
- 4) box sub 16 posto al piano T è libero;
- 5) box sub 17 posto al piano T è libero;
- 6) box sub 19 posto al piano T è in locazione alla Signora
come meglio precisato nel successivo punto 17;
- 7) box sub 20 posto al piano T è libero;
- 8) box sub 21 posto al piano T è in locazione al Signor come
meglio precisato nel successivo punto 23);
- 9) box sub 23 posto al piano T è occupato dal Signor in
assenza di contratto di locazione;
- 10) box sub 24 posto al piano T è occupato dal Signor in
assenza di contratto di locazione;
- 11) box sub 25 posto al piano 1° è occupato dal Signor in as-
senza di contratto di locazione;
- 12) box sub 28 posto al piano 1° è in locazione alla Signora

come meglio precisato nel successivo punto 24); -----

13) box sub 30 posto al piano 1° è libera; -----

14) abitazione sub 33 posta al piano 1° è in locazione alla Signora

con contratto ad uso abitativo (All. O1) sottoscritto in data
01 dicembre 2016 e registrato telematicamente il 02 febbraio 2017 al n.

1.991 serie 3T, presso l'Ufficio Territoriale di Roma 3 Settebagni, quindi an-
teriormente al Pignoramento del 19 giugno 2018. Prevede una decorrenza
dal giorno 01 dicembre 2016 al 31 marzo 2018. -----

Il canone annuo è di euro

mensili; -----

15) abitazione sub 34 posta al piano 1° è libera; -----

16) abitazione sub 35 posta al piano 1° è in locazione al Signor

con contratto ad uso abitativo (All. O2) sottoscritto in data 01 ago-
sto 2017 e registrato telematicamente il 09 agosto 2017 al n. 12.533 serie 3T,
presso l'Ufficio Territoriale di Roma 3 Settebagni, quindi anteriormente al
Pignoramento del 19 giugno 2018. Prevede una decorrenza dal giorno 01 a-
gosto 2017 al 31 luglio 2021. -----

L'importo previsto per il canone annuo è di euro

pari ad euro

mensili; -----

17) abitazione sub 36 posta al piano 1° insieme al box sub 19 al piano T sono in

locazione alla Signora
con con-
tratto ad uso abitativo (All. O3) sottoscritto il 12 marzo 2018 e registrato te-
lematicamente il 25 marzo 2018 al n. 4.965, serie 3T, presso l'Ufficio Territo-
riale di Roma 3 Settebagni, quindi anteriormente al Pignoramento del 19
giugno 2018. Prevede una decorrenza dal giorno 01 maggio 2018 al 30 aprile



L'importo previsto per il canone annuo è di euro

pari ad euro

mensili; -----

18) abitazione sub 37 posta al piano 1° è libera; -----

19) abitazione sub 38 posta al piano 1° è in locazione ai Signori

con contratto ad uso abitativo (All. 04) sottoscritto dalle

Parti il 23 giugno 2018, quindi successivamente al Pignoramento del 19 giu-

gno 2018. Prevede una decorrenza dal giorno 01 luglio 2018 al 30 giugno

2022. -----

L'importo previsto per il canone annuo è di euro

pari ad euro

mensili; -----

20) abitazione sub 39 posta al piano 2° è in locazione al Signor

con contratto transitorio ad uso abitativo (All. 05) sottoscritto il 23 di-

cembre e registrato telematicamente il 03 gennaio 2018 al n. 122, serie 3T

presso l'Ufficio Territoriale di Roma 3 Settebagni, quindi anteriormente al

Pignoramento del 19 giugno 2018. Prevede una decorrenza dal giorno 02

gennaio 2016 al 01 gennaio 2023. -----

L'importo previsto per il canone annuo è di euro

pari ad euro

mensili; -----

21) abitazione sub 40 posta al piano 2° è in locazione al Signor

con contratto ad uso abitativo (All. 06) sottoscritto il 17 marzo

2018 e registrato telematicamente il 18 marzo 2018 al n. 4.528 serie 3T,

presso l'Ufficio Territoriale di Roma 3 Settebagni, quindi anteriormente al

Pignoramento del 19 giugno 2018. Prevede una decorrenza dal giorno 17

marzo 2018 al 16 settembre 2019. -----



L'importo previsto per il canone è di euro

pari ad euro

mensili; -----

22) abitazione sub 41 posta al piano 2° è in locazione al Signor

con contratto ad uso abitativo (All. 07) sottoscritto il 30 aprile 2018 e registrato telematicamente il 02 maggio 2018 al n. 6.959 serie 3T

presso, l'Ufficio Territoriale di Roma 3 Settebagni, quindi anteriormente al Pignoramento del 19 giugno 2018. Prevede una decorrenza dal giorno 01 maggio 2018 al 30 aprile 2022. -----

L'importo previsto per il canone annuo è di euro

pari ad euro

mensili; -----

23) abitazione sub 42 posta al piano 2° insieme al box sub 21 al piano T sono in locazione al Signor con contratto ad uso abitativo (All.

08) sottoscritto il 11 marzo 2017 e registrato telematicamente il 12 giugno 2017 al n. 9.101, serie 3T presso l'Ufficio Territoriale di Roma 3 Settebagni, quindi anteriormente al Pignoramento del 19 giugno 2018. Prevede una decorrenza dal giorno 01 maggio 2017 al 31 ottobre 2018. -----

L'importo previsto per il canone è di euro

pari ad

euro

mensili; -----

24) abitazione sub 45 posta al piano 2° (sub 45) è in locazione alla Signora

, con contratto ad uso abitativo (All. 09) sottoscritto

il 02 giugno 2017, registrato telematicamente il 07 agosto 2017 al n. 12.451 serie 3T, presso l'Ufficio Territoriale di Roma 3 Settebagni, quindi anteriormente al Pignoramento del 2018. Prevede una decorrenza dal giorno 02 giugno 2017 al 01 giugno 2021. -----

L'importo previsto per il canone annuo è di euro



25) abitazione sub 46 posta al piano 3° è in locazione al Signor

con contratto ad uso abitativo (All. O10) sottoscritto il 27 novem-

bre 2016 e registrato telematicamente il 20 gennaio 2017 al n. 1.033 serie

3T, presso l'Ufficio Territoriale di Roma 3 Settebagni, quindi anteriormente

al Pignoramento del 19 giugno 2018. Prevede una decorrenza dal giorno 01

dicembre 2016 al 31 maggio 2018. -----

L'importo previsto per il canone è di euro

ri ad euro

mensili; -----

pa-

26) abitazione sub 50 posta al piano 3° è libera; -----

27) abitazione sub 52 posta al piano 4° è in locazione al Signor

con contratto ad uso abitativo (All. O11) sottoscritto il 23 novembre

2017 e registrato telematicamente il 29 novembre 2017 al n. 14.805 serie 3T,

presso l'Ufficio Territoriale di Roma 3 Settebagni, quindi anteriormente al

Pignoramento del 19 giugno 2018. Prevede una decorrenza dal giorno 16 ot-

tobre 2017 al 15 ottobre 2021. -----

L'importo previsto per il canone annuo è di euro

ad euro

mensili; -----

pari

21) Per quanto concerne i valori locativi dei beni Pignorati si rimanda al prece-

dente punto 20) precisando che gli stessi sono congrui rispetto ai valori medi di

mercato; -----

22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte

del coniuge separato o dall'ex coniuge dell'Esecutato in quanto la proprietà de-

gli immobili pignorati è di una Società; -----

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli



presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Romano (VT) è emerso:

a) che l'edificio in cui sono compresi i beni oggetto della presente Relazione, ricade nella fascia di Rispetto Centri Storici (art. 43 delle Norme del P.T.P.R.) e nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) del Lazio, Tavola B;

b) che è assente il Vincolo Idrogeologico;

c) che ricade nella zona B1 (Nucleo Urbano) rispetto al Vigente P.R.G.

Per una migliore visualizzazione si rinvia agli allegati stralci cartografici e relativa normativa (All. G).

24) È stato determinato il valore dei beni pignorati, previa individuazione delle superfici utili interne delle singole porzioni delle abitazioni e dei locali, sulla base dei rilievi dello stato di fatto e come meglio visualizzato nell'allegato elaborato grafico (All. B).

Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo dei beni pignorati si rinvia all'allegata tabella di valutazione (All. H) e allo stralcio dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2018) e dell'OVI (Osservatorio Valori Immobiliari) della Camera di Commercio di Viterbo (2° semestre 2017).

In particolare, si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato dei beni pignorati può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile in euro 1.050,00 = (millecinquanta/00) per le abitazioni ed in euro 450,00 = (quattrocentocinquanta/00) per i box.

Conseguentemente il valore arrotondato dei lotti è il seguente:

LOTTO n. 1 - box sub 9 p. S1° euro 13.100,00 = (tredicimilacento/00);

LOTTO n. 2 - box sub 11 p. S1° euro 11.500,00 = (undicimilacinquecento/00); ..



LOTTO n. 3 - box sub 14 p. S1° euro 8.500,00 = (ottomilacinquecento/00); -----

LOTTO n. 4 - box sub 16 p. T euro 37.900,00 = (trentasettemilanovecento/00); -

LOTTO n. 5 - box sub 17 p. T euro 13.000,00 = (tredicimila/00); -----

LOTTO n. 6 - box sub 19 p. T euro 11.200,00 = (undicimiladuecento/00); -----

LOTTO n. 7 - box sub 20 p. T euro 11.400,00 = (undicimilaquattrocento/00); ---

LOTTO n. 8 - box sub 21 p. T euro 19.500,00 = (diciannovemilacinquecento/00); -----

LOTTO n. 9 - box sub 23 p. T euro 17.100,00 = (diciassettemilacento/00); -----

LOTTO n. 10 - box sub 24 p. T euro 11.700,00 = (undicimilasettecento/00); ----

LOTTO n. 11 - box sub 25 p. 1° euro 10.100,00 = (diecimilacento/00); -----

LOTTO n. 12 - box sub 28 p. 1° euro 13.600,00 = (tredicimilaseicento/00); -----

LOTTO n. 13 - box sub 30 p. 1° euro 9.700,00 = (novemilasettecento/00); -----

LOTTO n. 14 - abitazione sub 33 p. 1° scala A int. 3 euro 45.200,00 = (quarantacinquemiladuecento/00); -----

LOTTO n. 15 - abitazione sub 34 p. 1° scala A int. 4 euro 71.300,00 = (settantunomilatrecento/00); -----

LOTTO n. 16 - abitazione sub 35 p. 1° scala B int. 1 euro 59.000,00 = (cinquantanovemila/00); -----

LOTTO n. 17 - abitazione sub 36 p. 1° scala B int. 2 euro 82.400,00 = (ottantaduemilaquattrocento/00); -----

LOTTO n. 18 - abitazione sub 37 p. 1° scala B int. 3 euro 114.300,00 = (centoquattordicimilatrecento/00), ma in considerazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica di euro 29.700,00 = (ventinovemilasettecento/00) il conseguente prezzo netto è di euro 84.600,00 = (ottantaquattromilaseicento/00); ----

LOTTO n. 19 - abitazione sub 38 p. 1° scala B int. 4 euro 84.000,00 = (ottanta-



quattromila/00), ma in considerazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica di euro 45.100,00 = (quarantacinquemilacenti/00) il conseguente prezzo netto è di euro 38.900,00 = (trentottomilanovecento/00);

LOTTO n. 20 - abitazione sub 39 p. 2° scala A int. 5 euro 47.400,00 = (quarantasettemilaquattrocento/00); -----

LOTTO n. 21 - abitazione sub 40 p. 2° scala A int. 6 euro 71.400,00 = (settantunomilaquattrocento/00); -----

LOTTO n. 22 - abitazione sub 41 p. 2° scala B int. 5 euro 49.200,00 = (quarantavemiladuecento/00); -----

LOTTO n. 23 - abitazione sub 42 p. 2° scala B int. 6 euro 74.200,00 = (settantaquattromiladuecento/00): _____

LOTTO n. 24 - abitazione sub 45 p. 2° scala C int 2 euro 92.800,00 = (novanta-
duemilaottocento/00); -----

LOTTO n. 25 - abitazione sub 46 p. 3° scala B int. 8 euro 49.200,00 = (quarantavemiladuecento/00);

LOTTO n. 26 - abitazione sub 50 p. 3° scala C int. 4 euro 63.100,00 = (sessantatremilacento/00);

LOTTO n. 27 - abitazione sub 52 p. 3° scala C int. 6 euro 62.800,00 = (sessantadueemilaottocento/00).

Il valore complessivo, ridotto dei costi per i lotti n. 18 e 19, è di euro
1.079.800,00 = (unmilionesettantanovemilaottocento/00).

25) Il valore degli immobili pignorati 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 va-

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

Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente trat-

tato 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 ca-

ratteristiche e peculiarità dei beni pignorati. -----

Nel dettaglio sono state consultate l'Agenzia Immobiliare MEDIA-RE di

Tarquinia (VT), presso la sede di Monte Romano (VT), l'Agenzia Immobiliare

Coldwell Banker, corso Vittorio Emanuele 25 di Tarquinia e l'Agenzia Immobiliare

Etruscasa, via Giuseppe Garibaldi di Tarquinia, nonché i Geometri Anto-

nella RANUCCI e Gianluca FOCIANI, che esercitano nella zona ove ricadono i

beni pignorati e comparati con i valori dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (1°

semestre 2018) ed i valori dell'OVI della Camera di Commercio di Viterbo (2°

semestre 2017). -----

-26) Considerando la consistenza e caratteristiche dei beni pignorati (abitazioni

di piccola e media pezzatura con box) si ritiene che gli stessi possono avere una

discreta appetibilità sul mercato locale in quanto ubicati in una zona tranquilla

nel Comune di Monte Romano (VT), ben collegata come viabilità con contigue

ampie aree di verde e presenza di servizi. Le caratteristiche e la consistenza dei



beni sono ideali per una famiglia con uno o due figli ed animali domestici. Per un migliore collocamento nel mercato immobiliare si è ritenuto opportuno formare ventisette singoli lotti.

27) A seguito delle ricerche ed indagini presso le Agenzie Immobiliari e Professionisti di cui al punto 25) che precede per i contratti di locazione di cui al punto 20a) (All. da O1 ad O11) della presente Relazione, si ritengono congrui i valori del canone locativo annuale medio di euro 370,00 = (trecentosettanta/00) per i bilocali ammobiliati e di euro 430,00 = (quattrocentotrenta/00) per i trilocali ammobiliati.

Alla luce di ciò, il sottoscritto C.T.U. ha quindi provveduto a precisare nel quadro sinottico che i canoni previsti nei contratti di locazione sono congrui rispetto al giusto canone stimato nel presente elaborato e che pertanto l'acquirente sarà tenuto a rispettare le suddette locazioni ai sensi ex art. 2923 comma 3 c.c. Si precisa inoltre, che i contratti del sub 33 (All. O1), sub 42-21 (All. O8) e 46 (All. O10) sono scaduti mentre il contratto del sub 38 (All. O4), è stato stipulato il 23 giugno 2018 e quindi successivamente alla data di Trascrizione del Pignoramento del 19 giugno 2018.

28) È stata fornita compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a tutti i singoli quesiti 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 all'Avv. Davide PIRROTTINA dello Studio Legale FALIVENA e PIRROTTINA di Roma e al domiciliatario Avv. Alessandro CARAVELLO di Viterbo per il Creditore Procedente, al Custode Avv. Andrea GNI-
GNERA ed all'Avv.to Stefano PANICCIA per la Società Esecutata, assegnando il

termine di giorni quindici per far pervenire eventuali osservazioni alla Consulenza Tecnica, come da allegata lettera di trasmissione (All. L). -----

30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà depositata in modalità telematica PCT e consegnata altresì in copia cartacea presso la Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza del 09 maggio 2019, fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----

Sarà depositata la copia della Relazione completa degli allegati, anche in versione privacy con i nominativi e volti oscurati. -----

31) Il Sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 09 maggio 2019 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 dei debitori e degli altri dati personali. -----

33) È stata allegata alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna ed interna degli immobili pignorati (All. C) ed un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, dei fogli catastali d'impianto, intermedio (wegis) ed attuale, nonché le planimetrie, l'elaborato planimetrico catastale ed il computo dei rilievi dello stato di fatto (All. B). -----

34) È stato redatto in triplice copia su apposito foglio a parte, il riepilogo con adeguata e dettagliata descrizione dei beni pignorati, l'identificazione catastale e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. -----

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

A. foglio riepilogativo dei beni pignorati; -----

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

C. documentazione fotografica; -----



- D. visure ipotecarie e note di trascrizione; -----
- E. visure storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni; -----
- F1. Decreto dell'Assessore agli Usi Civici del Lazio del 15 aprile 1982; -----
- F2. atto di Affrancazione a rogito Notaio Giuseppe TOGANDI in Orte (VT), rep.
24.947 del giorno 11 giugno 1984; -----
- F3. atto di compravendita a rogito Notaio Claudio GALLUCCI in Roma, rep.
24.226 del giorno 05 giugno 2007; -----
- F4. atto di compravendita a rogito Notaio Claudio GALLUCCI in Roma, rep.
24.227 del giorno 05 giugno 2007; -----
- G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, Vincolo Idrogeologico, P.R.G. e
dichiarazione dell'inesistenza di usi civici; -----
- H. tabella valutazione immobili, valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° se-
mestre 2018) e valori OVI (2° semestre 2017) della Camera di Commercio di
Viterbo; -----
- I. visura Camerale della Società Esecutata; -----
- L. lettera trasmissione Relazione C.T.U. e richiesta Osservazioni; -----
- M. copia dei verbali del 1° e del 2° accesso; -----
- N. grafici e documenti urbanistici; -----
- O1-O11, copie contratti di locazione. -----

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 dicembre 2018



Arch. Ottavio MINELLA

piazza della Repubblica, 3
01039 VIGNANELLO (VT)
tel. 0761 754 705
cell. 339 8417 643
E-Mail: studio.minella@libero.it
posta certificata: ottavio.minella@archiworldpec.it

alla cortese attenzione dell'Egregio Giudice Dott.ssa Roberta CRESCENTINI
via Falcone e Borsellino n. 41
01100 V I T E R B O
per posta elettronica certificata: tribunale.viterbo@civile.ptel.giustiziacert.it

e alla Spettabile [REDACTED] A

00198 R O M A
presso l'Avv. Stefano PANICCIA
via Riccardo Grazioli Lante n. 15/A
00195 R O M A
per posta elettronica certificata: stefanopaniccia@ordineavvocatiroma.org

e alla Spett.le BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
S.p.a.

piazza Salimbeni n. 3
53100 S I E N A
presso lo Studio Legale FALIVENA e PIRROTTINA
via Federico Cesi n. 72
00139 R O M A
per posta elettronica certificata: davidepirrottina@ordineavvocatiroma.org
e presso l'Avv. Alessandro CARAVELLO

via G. Mancini n. 34
01100 V I T E R B O
per posta elettronica certificata: alessandrocaravello@pec.ordineavvocativiterbo.it

e al Custode Avv. Andrea GNIGNERA
via Antonio Pacinotti n. 5
01100 V I T E R B O

per posta elettronica certificata: andreagnignera@pec.gnignera.it

oggetto: Tribunale di Viterbo - Esecuzione Immobiliare n. 134/2018 RGE
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro

[REDACTED]
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Chiarimenti richiesti dal Giudice

Egregio Signor Giudice dell'Esecuzione, Gentili Avvocati e Spettabile Società procedente,
il sottoscritto Arch. Ottavio MINELLA quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento in oggetto, in
riscontro ed evasione agli ulteriori chiarimenti richiesti nel provvedimento de 4 giugno 2022 e più in detta-
glio testualmente concernenti:

*"... rilevato che dalla relazione dell'esperto, emergono possibili criticità in ordine al regime giuridico dei
beni pignorati; ritenuta l'esigenza che l'ausiliario approfondisca la risposta diacronica ai quesiti nn. 16 e
23, in particolare, in ordine alla presenza, o meno, di usi civici o diritti di natura demaniale gravanti sul
compendio pignorato e chiarisca se, dalle ricerche effettuate, siano emersi atti, aventi oggetto - in tutto o in*



parte - il compendio stesso, posti in essere alla luce della legge regionale del Lazio n. 1/1986 (art. 8) e successive modifiche; viste le variazioni tabellari sopravvenute; così provvede: fissa l'udienza del 20.7.2022 per la comparizione dell'esperto affinché renda i chiarimenti richiesti, previo deposito di una relazione integrativa entro il 10.7.2022; ..."

In riscontro a quanto richiesto dalla S.V. riprendendo quanto già esposto nella Relazione Principale e nei precedenti Chiarimenti al riguardo in particolare ai quesiti nn. 16 e 23, relaziona quanto segue:

- le unità immobiliari urbane pignorate sono comprese nell'edificio sito nel Comune di Monte Romano (VT) che unitamente alle circostanti aree pertinenziali comuni è identificato nel Catasto Terreni al foglio 21 con la particella n. 355 di mq 1.170 quale Ente Urbano. L'attuale particella n. 355 deriva dalla fusione di tre preesistenti particelle: n. 200 di mq 168, n. 201 di mq 2 e n. 315 di mq 1.600, avvenuta con il Tipo Mappale n. 111758.1/2012 del 25 luglio 2012;
- che le particelle n. 200, 201 e 315 del foglio 21, sono a loro volta derivate dai frazionamenti n. 12.1/1975 e n. 1219.1/2010, dell'originaria particella n. 168 avente un'iniziale superficie di mq 5.350.

Le sopra citate particelle sono state interessate dai seguenti atti pubblici. Più nel dettaglio, rispettivamente:

- la particella n. 168 di mq 5.180 è stata oggetto dell'Atto di affrancazione stipulato dal Notaio TOGANDI Giuseppe in Orte, rep. 24.947, trascritto a Civitavecchia in data 11 giugno 1984 al n. 4.261 di formalità (all. A) a favore dello [REDACTED]. Si precisa che il terreno affrancato era stato già concesso alla medesima in enfiteusi perpetua con Decreto dell'Assessore degli Usi Civici del Lazio del 15 aprile 1982, trascritto a Civitavecchia il 14 giugno 1982 al n. 3.534 di formalità;
- le particelle n. 200 e 201 di complessivi mq 170 sono state acquistate dalla Società "Quarta Prospettiva Immobiliare s.r.l." con atto di compravendita del 5 giugno 2007, rep. n. 24.226 del Notaio GALLUCCI Claudio in Roma, (all. B), trascritto a Civitavecchia il giorno 8 giugno 2007 al n. 3.988 di formalità contro i S. [REDACTED] IA, A [REDACTED], come da copia dell'atto pubblico allegato alla lettera F3 nella Relazione principale depositata. [REDACTED] i diritti di piena proprietà della superficie di mq 170, sono pervenuti con la compravendita del 1° giugno 2007, rep. 24.210 del Notaio Claudio GALLUCCI in Roma (all. C), trascritto a Civitavecchia il giorno 8 giugno 2007 al n. 3.985 di formalità contro l'Università Agraria di Monte Romano. Si evidenzia che quest'ultimo atto contro l'Università Agraria è stato effettuato ai sensi e per gli effetti delle Leggi Regionali del Lazio n. 1 del 3 gennaio 1986 (all. D), n. 57 del 17 dicembre 1996 e n. 6 del 27 gennaio 2005 citate nel rogito stesso all'art. 1. Si evidenzia inoltre che le disposizioni di cui all'Art. 8 della legge regionale del Lazio 1/1986 sono state successivamente all'atto dichiarate incostituzionali con Sentenza n. 113 del 31 maggio 2018 della Corte Costituzionale.

Riferisce altresì, che a seguito di specifiche richieste, l'Università Agraria di Monte Romano ha rilasciato due Certificazioni (all. E1 e E2) nelle quali attesta l'inesistenza di diritti di uso civico e dalle ulteriori ricerche effettuate, non sono emersi altri atti, provvedimenti o decreti che hanno interessato le particelle n.

Riferisce da ultimo che il quesito inoltrato per posta elettronica certificata agli Uffici della Regione Lazio (all. I), inerente i diritti di uso civico e di natura demaniale sul terreno pignorato, a tutt'oggi non ha ottenuto risposta. Si impegna a comunicare prontamente l'eventuale riscontro della Regione Lazio.

CONCLUSIONI

Che infine la fusione delle particelle n. 200 e 201 alla n. 168 per la formazione dell'attuale n. 355, ha prodotto effetti sui titoli abilitativi che hanno permesso la realizzazione dello stabile e contribuito alla formazione delle quantità urbanistiche e l'estensione dell'area edificabile.

Vignanello 7 luglio 2021

all. A - atto di Affrancazione a rogito Notaio TOGANDI Giuseppe in Orte, rep. 24.947 dell'11 giugno 1984;
all. B - atto Notaio Claudio GALLUCCI in Roma, rep. 24.226 del 5 giugno 2007;
all. C - atto di Alienazione a rogito Notaio Claudio GALLUCCI in Roma, rep. 24.210 del 1° giugno 2007;
all. D - stralcio dell'Art. 8 della Legge Regione Lazio 1/1986;
All. E1 - Certificazione Università Agraria del 2018;
All. E2 - Certificazione Università Agraria del 2019;
all. F - parere del Perito Demaniale del 14 novembre 2006;
all. G. - schema storia catastale delle particelle di terreno;
all. H - verbale Udienza del 13 maggio 2021;
all. I - quesito Usi Civici alla Regione Lazio;
all. L - stralci planimetrie catastali esplicative delle particelle del fabbricato;
all. M – Provvedimento 4 giugno 2022.

il C.T.U.
Arch. Ottavio MINELLA

OTTA VIO
MINELLA
N. 696
1984

GIUSEPPE IN ORTE, rep. 24.947 dell' 11/05/1984
226 del 5 giugno 2007:

ASTE GIUDIZIARIE
Arch. Ottavio MINELLA

piazza della Repubblica, 3
01039 VIGNANELLO (VT)
tel. 0761 754 705
cell. 339 8417 643
E-Mail: studio.minella@libero.it
posta certificata: ottavio.minella@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE

alla cortese attenzione dell'Egregio Giudice Dott.ssa Roberta CRESCENTINI
via Falcone e Borsellino n. 41
01100 V I T E R B O
per posta elettronica certificata: tribunale.viterbo@civile.ptel.giustiziacerit.it

e alla Spettabile [REDACTED] A

via Gaspare Spontini n. 22
00198 R O M A

presso l'Avv. Stefano PANICCIA
via Riccardo Grazioli Lante n. 15/A
00195 R O M A

per posta elettronica certificata: stefanopaniccia@ordineavvocatiroma.org

e alla Spett.le BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
S.p.a.

piazza Salimbeni n. 3
53100 S I E N A

presso lo Studio Legale FALIVENA e PIRROTTINA
via Federico Cesi n. 72
00139 R O M A

per posta elettronica certificata: davidepirrottina@ordineavvocatiroma.org
e presso l'Avv. Alessandro CARAVELLO

via G. Mancini n. 34
01100 V I T E R B O

per posta elettronica certificata: alessandrocaravello@pec.ordineavvocativiterbo.it

e al Custode Avv. Andrea GNIGNERA
via Antonio Pacinotti n. 5
01100 V I T E R B O

per posta elettronica certificata: andreagnignera@pec.gnignera.it

oggetto: Tribunale di Viterbo - Esecuzione Immobiliare n. 134/2018 RGE

[REDACTED]
Consulenza Tecnica d'Ufficio - invio ulteriori chiarimenti richiesti dal Giudice

Egregio Signor Giudice dell'Esecuzione, Gentili Avvocati e Spettabile Società procedente,
il sottoscritto Arch. Ottavio MINELLA quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento in oggetto, in
riscontro ed evasione agli ulteriori chiarimenti richiesti nell'Udienza del 13 maggio 2021 e più nel dettaglio
testualmente riferiti:

"... tenuto conto che il compendio pignorato è interessato da atti di compravendita e affrancazione e ritenuta l'opportunità che l'esperto approfondisca la risposta al quesito n. 23 assegna all'ausiliario termine di giorni 60 per il deposito e invio alle parti di una relazione sul punto, sentiti gli uffici preposti al riguardo all'eventuale esistenza di usi civici o diritti di natura demaniale ...".

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINELLA Ottavio Emesso Da: MINELLA Ottavio Data: 2021.05.13 10.42.00

In riferimento e riscontro a quanto richiesto dalla S.V. riprendendo quanto già esposto nella Relazione Principale e nei precedenti Chiarimenti ed Integrazioni, premette:

- che l'edificio nel quale sono ubicate le unità immobiliari urbane pignorate, è sito nel Comune di Monte Romano (VT), ed il fabbricato unitamente alle circostanti aree pertinenziali è attualmente identificato nel Catasto Terreni al foglio 21 con la particella n. 355 di mq 1.170 quale Ente Urbano. L'attuale particella n. 355 di mq 1.170 è scaturita dal Tipo Mappale n. 111758.1/2012 del 25 luglio 2012 a seguito della fusione di tre particelle: n. 315 di mq 1.600, n. 200 di mq 168 e n. 201 di mq 2;
- le particelle di cui sopra derivano dai frazionamenti (n. 12.1/1975 e n. 1219.1/2010) dell'originaria particella n. 168 avente un'iniziale complessiva consistenza mq 5.350.

Più nel dettaglio:

- la **particella n. 168** di mq 5.180 è stata oggetto dell'Atto di affrancazione stipulato dal Notaio TOGANDI Giuseppe in Orte, rep. 24.947, trascritto a Civitavecchia in data 11 giugno 1984 al n. 4.261 di formalità (all. A) a favore della Signora [REDACTED]. Si precisa che il terreno affrancato era stato già concesso alla medesima in enfiteusi perpetua con Decreto dell'Assessore degli Usi Civici del Lazio del 15 aprile 1982, trascritto a Civitavecchia il 14 giugno 1982 al n. 3.534 di formalità.

- le **particelle n. 200 e 201** di complessivi mq 170 sono state acquisite dalla Società "Quarta Prospettiva Immobiliare s.r.l." con atto di compravendita del 5 giugno 2007 a rogito Notaio GALLUCCI Claudio in Roma, rep. 24.226 (all. B), trascritto a Civitavecchia il giorno 8 giugno 2007 al n. 3.988 di formalità contro i Signori [REDACTED] come da copia dell'atto allegata alla lettera F3 nella Relazione principale depositata.

Ai Signori [REDACTED] a piena proprietà della superficie di mq 170 è pervenuta con atto di compravendita del 1° giugno 2007 a rogito Notaio Claudio GALLUCCI in Roma, rep. 24.210 e trascritto a Civitavecchia il giorno 8 giugno 2007 al n. 3.985 di formalità (all. C), contro l'Università Agraria di Monte Romano. Si evidenzia che il citato atto contro l'Università è stato effettuato ai sensi e per gli effetti delle Leggi Regionali del Lazio n. 1 del 3 gennaio 1986 (all. D), n. 57 del 17 dicembre 1996 e n. 6 del 27 gennaio 2005 citate nell'atto stesso all'art. 1. In particolare evidenzia alla S.V. che le disposizioni di cui all'Art. 8 della L.R. del Lazio 1/1986 sono state successivamente dichiarate incostituzionali con Sentenza n. 113 del 31 maggio 2018 della Corte Costituzionale.

Riferisce inoltre, che a seguito di specifiche richieste, l'Università Agraria di Monte Romano ha rilasciato due Certificazioni (all. E1 e E2) nelle quali attesta l'inesistenza di diritti di uso civico e dalle ulteriori ricerche eseguite, non sono stati individuati altri atti, provvedimenti o decreti che hanno interessato le particelle n. 200 e 201 di mq 170 ad esclusione dell'allegato parere (all. F) del Perito Demaniale Luigi RANUCCI del 14 novembre 2006 che precede l'atto stipulato il 1° giugno 2007 in forza delle disposizioni dell'Art. 8 della Legge Regionale del Lazio n. 1/1986 e ss.mm.ii. Legge poi dichiarata incostituzionale.

Riferisce altresì di aver avanzato per posta elettronica agli Uffici della Regione Lazio (all. I), un quesito inerente i diritti di uso civico e di natura demaniale sui terreni di cui sopra, ma di non aver ancora ottenuto risposta. Si impegna a comunicare prontamente eventuali riscontri della regione Lazio.

Per una migliore visualizzazione si allegano uno schema esplicativo della storia delle particelle catastali del terreno di cui sopra (all. G) e delle planimetrie esplicative (all. L).

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. con la presente integrazione in riferimento agli aspetti di cui al quesito n. 23 ritiene di aver chiarito quanto richiesto, ringrazia della fiducia accordata e resta a completa disposizione.

Vignanello 10 luglio 2021

il C.T.U.
Arch. Ottavio MINELLA



Allegati:

- all. A - atto di Affrancazione a rogito Notaio TOGANDI Giuseppe in Orte, rep. 24.947 dell'11 giugno 1984;
- all. B - atto Notaio Claudio GALLUCCI in Roma, rep. 24.226 del 5 giugno 2007;
- all. C - atto di Alienazione a rogito Notaio Claudio GALLUCCI in Roma, rep. 24.210 del 1° giugno 2007;
- all. D - stralcio dell'Art. 8 della Legge Regione Lazio 1/1986;
- All. E1 - Certificazione Università Agraria del 2018;
- All. E2 - Certificazione Università Agraria del 2019;
- all. F - parere del Perito Demaniale del 14 novembre 2006;
- all. G. - schema storia catastale delle particelle di terreno;
- all. H - verbale Udienza del 13 maggio 2021;
- all. I - quesito Usi Civici alla Regione Lazio;
- all. L - stralci planimetrie catastali esplicative delle particelle del fabbricato.