

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 21/2022 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

JULIET S.p.A. con sede in Siena quale mandataria della

SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma

(Avv. Davide PIRROTTINA)

contro



Ausiliare del Giudice e Custode:

Avv. Francesca CACALLORO

UDIENZA DI RINVIO al 12 ottobre 2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento notificato il giorno 04 dicembre 2019 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 della Provincia di Viterbo. In data 14 settembre 2022, prestato il giuramento di rito nella modalità telematica, veniva affidato il seguente testuale incarico: -----

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



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

d'ufficio; -----

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

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

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

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

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

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

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

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca 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 è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di 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 gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; -----

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

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

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

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

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

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

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

Testo Unico Spese di Giustizia); -----

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel ri-
spetto 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 **quin-**
dici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso si lui **note**
contenenti osservazioni al suo elaborato; -----

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

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

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

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

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

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai pre-

cedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; -----

35) allegghi alla relazione: -----

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

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA

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

Previe comunicazioni date dalla Custode Avv. Francesca CACALLORO al Debitore ed al Creditore procedente, il sottoscritto C.T.U. unitamente alla Custode effettuava più tentativi di accesso nell'immobile pignorato posto in

Bomarzo (VT), via Sandro Pertini (già località / via Verga snc), in data 3 ottobre, 7 novembre 2022 e 19 dicembre 2022. Tentativi che hanno avuto sempre esito negativo. Il sottoscritto chiedeva quindi in data 1° dicembre 2023 una proroga del termine per il deposito della Relazione Principale. Proroga successivamente accordata. In data 4 aprile 2023 è stato anche emesso dal G.E. un Ordine di Liberazione dell'immobile ex art. 560 C.P.C. ed infine soltanto il 20 luglio 2023 è stato possibile accedere nei beni pignorati per acquisire gli elementi necessari al completamento della Consulenza Tecnica. Come meglio risulta negli allegati Verbali (all. D), l'Esecutato non si è mai presentato ai sopralluoghi. -

Nel sopralluogo del 20 luglio 2023 ha presenziato all'accesso nell'abitazione, l'occupante che ne detiene il possesso senza titolo. -----

Proseguiva nei giorni successivi al sopralluogo con nuovi approfondimenti e controlli urbanistici degli elementi già acquisiti in precedenza dall'Ufficio Tecnico Comunale di Bomarzo (VT) e per l'acquisizione dei certificati presso gli Uffici Anagrafici di Bomarzo (VT), San Giovanni Valdarno (AR) e Terranuova Bracciolini (AR), completando poi le indagini dei valori del mercato immobiliare presso Agenzie Immobiliari e Professionisti che esercitano nella zona di Bomarzo (VT). -----

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

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

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI

L'abitazione (sub 9) e le aree pertinenziali ad uso esclusivo (sub 6 e 8), LOTTO UNICO, sono poste a sud rispetto al centro storico del Comune di Bommarzo (VT), in via Pertini n. snc (già località Verga n. snc). -----

La struttura dell'edificio è di tipo misto con murature portanti d'elevazione ed elementi in calcestruzzo armato, solai piani in latero-cemento, copertura a padiglione rifinita con tegole in cotto. Si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. -----

Antistante l'ingresso dell'abitazione è presente una piccola area a forma di quadrilatero irregolare ad uso giardino e vialetto d'accesso (sub 6), mentre più ad est si trova una porzione di terreno avente forma triangolare (sub 8). -----

In particolare l'abitazione è formata al piano primo da un soggiorno passante (mq 29,70), una piccola cucina (mq 2,90), due camere (mq 15,90 + 15,90), un bagno (mq 5,45) e tre balconi a livello (mq 9,05+6,15+3,70). E' presente anche una veranda (mq 4,50) che è stata chiusa abusivamente con una vetrata e della quale è stato richiesto un condono (mai rilasciato) e necessita quindi la rimozione della vetrata per ripristinare lo stato dei luoghi a quanto previsto negli elaborati progettuali approvati. -----

L'abitazione è dotata di una caldaia a gas per la produzione di acqua calda e per l'impianto di riscaldamento con termosifoni che serve l'intero appartamento. Ha pavimenti ceramici, la porta d'ingresso è in legno e protetta da un robusto cancello in ferro, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre e porte finestre sono in legno e vetri e sono dotate di persiane sempre in legno. Infissi che necessitano di una urgente manutenzione. Le pareti ed i



soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione nel bagno e nell'angolo cottura con pareti parzialmente rivestite con materiale ceramico. -----

Come risulta dall'allegato Verbale del 20 luglio 2023 (all. D), l'occupante ha dichiarato di aver installato sia la caldaia che la cancellata in ferro a protezione dell'ingresso all'abitazione e che pertanto le rimuoverà prima di rilasciare l'immobile, insieme anche alla palma presente in giardino (sub 6) ed ai mezzi collocati nell'area pertinenziale (sub 8). -----

Nel complesso l'abitazione versa in buone condizioni di manutenzione ed è utilizzata da un occupante senza titolo. La superficie utile interna rilevata dell'appartamento (sub 9) è di complessivi mq 70 oltre ai balconi e veranda (mq 23,40), al giardino di mq 26,00 circa (sub 6) e al terreno pertinenziale di mq 287,00 circa (sub 8). -----

Sul terreno pertinenziale (sub 8) è collocata un'automobile e un minie-scavatore cingolato che l'occupante si è impegnato a rimuovere entro il 1° novembre 2023, come da allegato Verbale d'accesso la data di Udienza (all. D). ----

RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) E' stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti costituita dal certificato notarile della Dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone (PA) del 2 marzo 2022, sostitutivo della certificazione ipo-catastale, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (21 febbraio 2022 – 21 febbraio 2002). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E) e con la copia dell'allegato atto di permuta a favore dell'Esecutato (all. F1) Notaio Paola LANZILLO in Ronciglione (VT), rep. n. 15.531 del 3 marzo 2003 e dell'atto sempre del Notaio Paola LANZILLO in Valentano (VT), rep. 5.599 del 2

marzo 1993 (all. F2), quale provenienza anteriore al ventennio rispetto al 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 aggiornate dell'unità immobiliare urbana e dell'area di sedime e pertinenza dell'edificio (all. E). -----

L'immobile pignorato è attualmente identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Bomarzo (VT)** al foglio 26 con la **particella n. 409 subalterni 6, 8 e 9 tra loro graffati**, via Verga snc, (ora via Sandro Pertini snc) piano 1°, categoria A/2 di classe 2^, vani 5, superficie catastale totale 100, escluse aree scoperte mq 89 e rendita di euro 413,17. L'area di sedime e pertinenza dell'edificio nel quale è compresa l'abitazione pignorata è distinta nel Catasto Terreni al foglio 26 con la particella n. 409 quale Ente Urbano della maggiore consistenza di mq 1.165. -----

Le verifiche eseguite hanno confermato la correttezza dei dati indicati nel pignoramento con la sola precisazione che l'attuale toponomastica è via Sandro Pertini snc e che l'esatta indicazione dei piani è Terra-1° in quanto i sub 6, 8 e la scala di accesso del sub 9 sono al piano Terra mentre l'abitazione si sviluppa al piano 1°. -----

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 12 febbraio 2022, le seguenti variazioni di proprietà relative ai beni pignorati che in appresso si **indicano**: -----

3 marzo 2003 – atto di Permuta a rogito Paola LANZILLO, Notaio in Ronciglione (VT), rep. 15.530 (all. F1), Trascritta a Viterbo il 20 marzo 2023 al n. 4.452 di

formalità contro [REDACTED], ad esclusivo favore dell'Esecutato in quanto coniugato in separazione dei beni come dal medesimo dichiarato nell'atto e confermato nell'Annotazione dell'allegato Estratto dell'atto di matrimonio (all. I). -----

26 novembre 2002 - Successione a [REDACTED] deceduto il 26 novembre 2002, devoluta per legge a [REDACTED] per la quota di 1/2, trascritta a Viterbo il 27 settembre 2004 al n. 11.816 di formalità e con rinuncia del coniuge [REDACTED] con atto a rogito Notaio Paola LANZILLO in Ronciglione (VT) trascritto a Viterbo il 20 marzo 2003 al n. 4.452. -----

L'accettazione tacita dell'eredità di cui sopra è stata trascritta a Viterbo il 21 gennaio 2016 al n. 487 di formalità. -----

2 marzo 1993 - Atto di Compravendita a rogito Paola LANZILLO, Notaio in Valentano (VT), rep. 5.599, contro [REDACTED] e [REDACTED], ed a favore di [REDACTED] che si dichiaravano in atto coniugi in regime di comunione dei beni (all. F2). -----

4) E' 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'Esecutato (all. N): -----

- **Ipoteca volontaria iscritta il 30 maggio 2006 al n. 1.707 di formalità derivante dall'atto di Mutuo Notaio Adriano CASTALDI del 23 maggio 2006, rep. 11.710 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA con sede in Siena a carico dell'Esecutato e quali debitori non datori d'ipoteca, dei Signori [REDACTED] [REDACTED] Capitale di euro [REDACTED] durata [REDACTED] anni per un totale di euro [REDACTED]. -----**

- **Ipoteca giudiziale iscritta il 22 febbraio 2016 al n. 263 di formalità deri-**

-vante dal Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Brescia, rep. 6.587 del 6 agosto

2012 a favore della FINECO LEASING SPA con sede in Brescia a carico
dell'Esecutato e gravante sugli immobili oggetto di Esecuzione ed altri, per un
capitale di [REDACTED] e per un totale di [REDACTED] euro. -----

- **Ipoteca giudiziale iscritta il 22 febbraio 2016 al n. 264 di formalità de-**
rivante dal Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Brescia rep. 6.890 del 4 ottobre

2011 a favore della FINECO LEASING SPA con sede in Brescia ed a carico
dell'Esecutato e gravante sugli immobili oggetto di Esecuzione ed altri. Capitale
di [REDACTED] euro e per un totale di [REDACTED] euro. -----

- **Ipoteca giudiziale iscritta il 5 giugno 2017 al n. 1.042 di formalità a fa-**
vore di Equitalia Servizi di Riscossione SPA, sede Roma derivante da Ruolo e
avviso di accertamento esecutivo a carico dell'Esecutato e gravante sugli immo-
bili oggetto di Esecuzione. Capitale di [REDACTED] euro e per un totale di
[REDACTED] euro. -----

- **Trascrizione del 21 febbraio 2022, formalità n. 2.080** nascente dal Verbale
di Pignoramento Immobili n. 2.081 del 24 gennaio 2022 a favore della SIENA
NPL 2018 SRL sede Roma e contro l'Esecutato gravante sugli immobili oggetto
di esecuzione. -----

5) Non è stato acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bomarzo (VT) il
Certificato di Destinazione Urbanistica (all. G) in quanto i terreni pignorati sono
di superficie inferiore a 5.000 mq. -----

6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile ed Anagrafe del Comune di
Bomarzo (VT), San Giovanni Valdarno (AR) e Terranuova Bracciolini (AR), come
da allegati Certificati di Residenza, Stato di Famiglia ed Estratto dell'Atto di Ma-
trimonio dell'Esecutato (all. I). -----



7) E' stata **descritta**, **previo necessario accesso** effettuato in data 20 luglio 2023, nelle pagine n. 13 e 14 della Relazione che precedono, l'abitazione e gli accessori pignorati. -----

Si aggiunge a completamento, quale precisazione che l'abitazione confina con il sub 10, mentre le aree pertinenziali i sub 6 e 8 confinano con i sub 5 e 7, particelle n. 209 e 1209 foglio 26, salvo altri. -----

8) E' stata **accertata** una piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella data nel Pignoramento con la sola precisazione che in base alla nuova toponomastica, l'attuale indirizzo dell'abitazione è via Sandro Pertini snc, già via Verga snc. -----

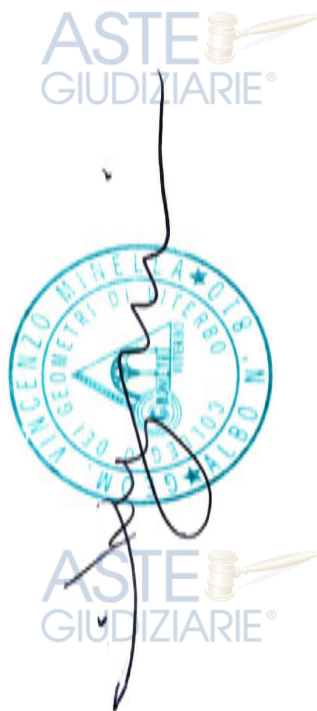
9) E' stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa prodotta, la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti ed i dati catastali con la precisazione di cui sopra. -----

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

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

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bomarzo (VT) alcuna variazione docfa in quanto l'attuale planimetria catastale coincide pienamente con lo stato di fatto anche se è difforme dai grafici della Concessione Edilizia depositata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale. -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si **indica** che la destinazione residenziale dell'abitazione e delle aree pertinenziali, è compatibile con quanto previsto urbanisticamente per la zona B4 (ristrutturazione – saturazione e sostituzione edilizia) ove ricadono i beni. -----



14) Al riguardo delle verifiche della conformità edilizio-urbanistica dell'abitazione pignorata (LOTTO UNICO) sulla base delle ricerche eseguite e dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si indica che l'edificio in cui è ricompresa l'abitazione è stato edificato in base alla Concessione Edilizia n. 32/88 del 6 ottobre 1988. Dopo tale data non sono stati reperiti altri Permessi, Autorizzazioni e/o Licenze. Al riguardo della dichiarazione di agibilità è stata verificata l'inesistenza. -----

Da quanto emerso nel sopralluogo del 20 luglio 2023 nel confronto tra le planimetrie di progetto con lo stato di fatto, sono scaturite alcune difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interne, in un modesto ampliamento (che può rientrare nel 2%), nell'ubicazione di una finestra sul lato nord e di una sul lato sud. Anche la vetrata della veranda è stata posta in opera abusivamente e deve quindi essere rimossa. -----

Dalle verifiche operate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bomarzo (VT) è emerso che è possibile regolarizzare tali difformità dell'abitazione mediante presentazione di una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria. -----

I costi stimati per la regolarizzazione edilizio – urbanistica e per opere di demolizione e ripristino, sono stati computati in complessivi euro 5.300,00 = (cinquemilatrecento/00) circa e derivano dalle seguenti voci: -----

a. redazione grafici, relazioni, tabelle, modulistica, variazioni catastali e varie per predisporre tutta la documentazione per la S.C.I.A. in Sanatoria. Da un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla redazione di quanto sopra è stato preventivato un costo complessivo a corpo di circa euro 3.000,00 = (tremila/00) compresi oneri fiscali e contributivi; -----

b. pagamento dei diritti comunali, bolli, sanzioni e varie per la S.C.I.A. in Sanatoria a favore del Comune di Bomarzo (VT), computati in euro 1.300,00 = (milletrecento/00) circa; -----

c. costi riguardanti l'esecuzione delle attività di rimozione della vetrata della veranda, compreso il carico, trasporto e scarico e smaltimento dei materiali di risulta nonché per lo spostamento del portone d'ingresso. Da un consulto avuto con alcune Imprese Edili della zona, i costi preventivati per le opere di demolizione e rimozione di cui sopra, sono stati computati in complessivi euro 1.000,00 = (mille/00), compresi gli oneri fiscali. -----

15) Sono state eseguite le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Dai controlli ed approfondimenti è emerso che per l'immobile oggetto di esecuzione sono state avanzate, ma mai rilasciate, due domande di condono ai sensi dell'art. 32 del D.L. 30/09/09 n. 269 come modificato dalla legge 24/11/2003 ed in particolare: -----

- domanda prot. 2300 del 12/07/2004 avente ad oggetto la sanatoria di opere che consistono in modifiche prospettiche eseguite riguardanti la trasformazione di una finestra in porta-finestra e chiusura di una veranda sul prospetto principale; -----

- domanda prot. 2298 del 12/07/2004 avente ad oggetto la sanatoria di opere che consistono in ampliamento di un'abitazione, per la chiusura di una veranda ed ampliamento del vano ingresso e del vano cucina. -----

16) Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Bomarzo (VT) al riguardo della presenza o meno di diritti demaniali o di uso civico sull'immobile (all. G) è emerso che il Comune non dispone di una specifica analisi del territorio comunale inerente detti diritti. Il Comune per il rilascio della certificazione

prevede la presentazione da parte del proponente di un accurato studio e relazione sui terreni interessati a firma di un perito demaniale, previa approvazione dell'Ente. Pertanto il sottoscritto C.T.U. non è in grado di riferire sulla presenza o meno di tali diritti. Precisa inoltre che sulla base dall'attenta lettura degli atti di provenienza, non è emersa l'indicazione di diritti demaniale o di uso civico. -----

17) Non viene **indicato** nessun importo annuo per eventuali spese di gestione o manutenzione condominiale non essendo i beni pignorati ricompresi in un condominio. -----

18) Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato, si è ritenuto opportuno e conveniente formare un LOTTO UNICO (foglio 26 particella n. 409 sub 9 (abitazione), sub 6 (giardino) e sub 8 (terreno) tra loro graffati). -----

19) Gli immobili sono stati pignorati per l'intera piena proprietà quale bene personale dell'Esecutato in quanto alla data dell'atto notarile di provenienza era coniugato in regime di separazione dei beni come confermato dall'allegato estratto dell'atto di matrimonio (all. I). -----

20) E' stato **accertato** che l'unità immobiliare urbana pignorata di fatto è occupata ed utilizzata da un soggetto senza titolo che si è impegnato al rilascio del bene entro il 1° novembre 2023. -----

21) Il valore locativo annuo dell'abitazione e degli accessori pignorati secondo quanto emerso nell'attività di indagine del mercato immobiliare e ponderato anche nei valori delle tabelle dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022), OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2020) può essere stimato in euro 3.600,00 = (tremilaseicento/00)/ anno pari ad euro 300,00 = (trecento/00) mensili. -----



22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato in quanto l'abitazione è di fatto attualmente utilizzata da un soggetto privo di titolo. -----

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bomarzo (VT) si **indica** che il bene:-----

- ricade in quanto previsto nell'art. 8 delle NTA lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) del Lazio, Tavola B; -----
- è assente il Vincolo Idrogeologico; -----
- che rispetto al vigente P.R.G. ricade nella zona B4 ristrutturazione- saturazione e sostituzione edilizia. -----

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

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

24) E' stato **determinato** il valore degli immobili pignorati, previa individuazione delle superfici utili interne delle diverse porzioni dell'abitazione e delle aree scoperte pertinentziali, sulla base dei rilievi dello stato di fatto e come meglio visualizzato nell'elaborato grafico (all. B.) e nella tabella di stima (all. H.). -

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

In particolare, si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato dei beni pignorati può essere arrotondato rispettivamente: -----

- **LOTTO UNICO** – foglio 26 particella n. 409 sub 9 (abitazione), sub 6 (giardino), sub 8 (terreno), tra loro graffate, **euro 66.000,00 = (sessantaseimila/00),**

già detratti i costi di euro 5.300,00 = (cinquemilatrecento/00) preventivati per

la regolarizzazione edilizia e le opere di demolizione e ripristino. -----

25) Il valore dell'immobile pignorato è stato determinato adottando il criterio di stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni simili. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si richiamano i seguenti testi: *“CORSO DI ESTIMO” Estimo generale, civile, legale, rurale. Ambientale e catastale con matematica finanziaria – Autore Stefano AMICABILE – Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n. 181 a 192 terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed azienda); “ELEMENTI DI ESTIMO URBANO” Biblioteca legale, Tributaria e di Tecnica Professionale – Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. da n. 83 a 167 valore di mercato; da n. 167 a 219 valore di costo; da n. 220 a 251 valore complementare e da n. 252 a 277 valore di trasformazione).* -----

Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente trattato anche nella letteratura sopra indicata, è stato considerato più opportuno ed ai valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite presso Agenzie e professionisti della zona, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità dei beni pignorati. -----

Nel dettaglio sono state consultate quattro Agenzie Immobiliari in particolare: Agenzia Immobiliare TECNOCASA di Soriano nel Cimino (VT), Agen-



zia Immobiliare EDILCASALI di Grotte Santo Stefano (VT), sede di Bomarzo (VT), CASATUA servizi Immobiliari di Attigliano (TR), FRIMM IMMOBILIARE di Soriano nel Cimino (VT) che esercitano nella zona ove ricade il bene pignorato. I valori raccolti sono stati poi comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022), dell'OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2020) e del BorsinoImmobiliare.it. -----

26) L'abitazione può avere una discreta appetibilità sul mercato immobiliare locale, in quanto ubicata in una zona tranquilla, con la presenza a poche centinaia di metri di vari servizi quali palestre, scuole, parco giochi, negozi, raggiungibili da via Salvator Allende che è asfaltata e mediante un brevissimo tratto sterrato (via Pertini). Le caratteristiche e consistenza dell'abitazione sono ideali per una famiglia di due o tre persone con piccoli animali domestici. -----

27) Nulla da segnalare al riguardo dell'inadeguatezza del canone locativo stante l'assenza di rapporti d'affitto come risulta dalla ricerca effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo (all. M). L'occupante che attualmente utilizza l'abitazione, è senza titolo. -----

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 all'Avv. Davide PIRROTTINA per il Creditore Procedente, al Custode Avv. Francesca CACALLORO e all'UNEP del Tribunale di Viterbo per l'Esecutato, nonché ai creditori Intervenuti Agenzia Entrate e Riscossione, sede Roma e BRAMITO SPV, sede Roma, assegnando 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 inviata in **modalità telematica** PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'Udienza fissata per il giorno 12 ottobre 2023, per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----

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

31) Il sottoscritto **interverrà** all'Udienza fissata per il giorno 12 ottobre 2023 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza Tecnica. -----

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

33) E' stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna ed interna dell'abitazione e delle aree pertinenziali pignorate (all. C) ed un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, i fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), nonché le planimetrie e la distinta delle superfici utili interne scaturite dal rilievo diretto 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 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. copie dei verbali degli accessi; -----



E. visure aggiornate Catasto Fabbricati e Terreni;

F. copia atti di provenienza: Permuta (all. F1) e Compravendita (all. F2) Notaio

Paola LANZILLO;

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

H. tabella valutazione immobili, valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° se-
mestre 2022) e valori OVI (1° semestre 2020) della Camera di Commercio
I.A.A. di Viterbo e BorsinoImmobilaire.it;

I. certificati di residenza, Stato di Famiglia ed estratto dell'atto di matrimonio
dell'Esecutato;

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

M. interrogazione anagrafe tributaria per ricerca contratti di locazione;

N. visure ipotecarie;

O. grafici urbanistici.

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

Vignanello 19 agosto 2023

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA

