TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 177/2023 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. PER AZIONI, sede Viterbo **(Avv. Michele RANUCCI)**

contro

[redacted]

Custode: Avv. Elena BRAMA

UDIENZA DI RINVIO al 23 gennaio 2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AGGIORNATA

Il Tribunale di Viterbo con Decreto del 7 marzo 2024 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sottoscritto geom. Vincenzo MINELLA, regolarmente iscritto al n. 810 presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo. Prestato il giuramento di rito in modalità telematica, veniva affidato il seguente incarico: ----------

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

2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la corret-

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

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche

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

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

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

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

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

15) verifichi <u>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 ti-</u>

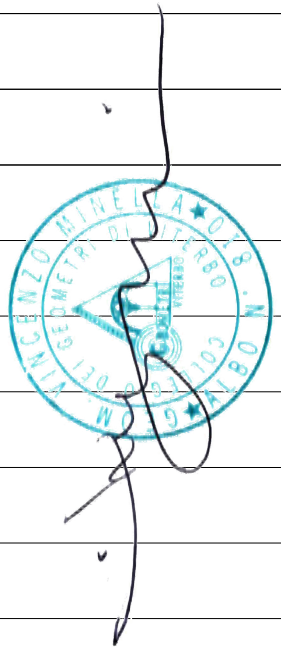
tolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 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 neglfi ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; ----------

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

19) dica, se l'immobile è pignorato solo ***pro quota***, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tec-



nico 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; ----------

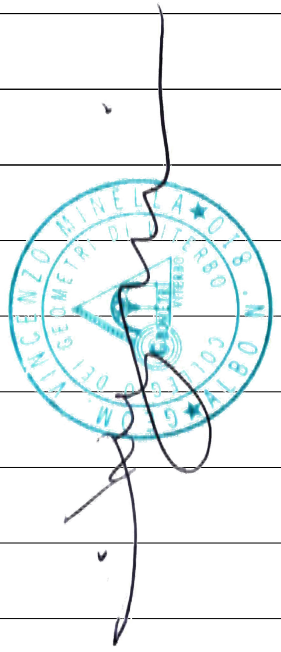
21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare**, indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore 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 regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute**; ----------



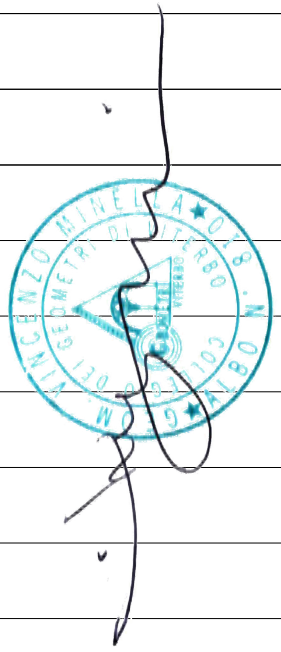
25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici 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 peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese di Giustizia); ----------



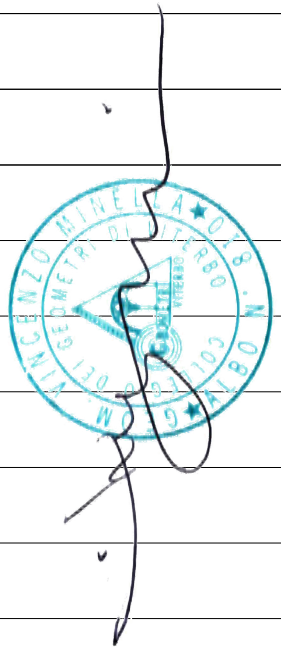
29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel ri-

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 **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso si lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;** ----------

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

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

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato



personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; ----------

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

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; ----------

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

a. la planimetria del bene; ----------
b. la visura catastale attuale; ----------
c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; ----------
d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenete il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; ----------

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); ----------

f. copia atto di provenienza; ----------

g. quadro sinottico in triplice copia; ----------

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. -----

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Ottemperando alle indicazioni date ed in risposta ai trentacinque punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. esaminata attentamente la certificazione ipo-catastale fornita dal Creditore, verificata preliminarmente la documentazione allegata al Pignoramento, procedeva nelle operazioni peritali iniziali, reperendo poi altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio e Pubblicità Immobiliare di Viterbo, l'Archivio Notarile dei Distretti riuniti di Viterbo e Rieti, nonché presso gli Uffici del Comune di Canepina (VT). ----------

A seguito di formali comunicazioni date dalla Custode alle Esecutate e al sottoscritto C.T.U. è stato effettuato il 19 aprile 2024 il sopralluogo sui beni. Nell'accesso è stato visionato tutto il compendio pignorato, rilevando caratteristiche, dimensioni, acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata copia della relazione della Custode (all. M.). ----------

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

Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente gli immobili pignorati sono stati allegati alla Relazione già depositata il 20 giugno 2024: ----------

- un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, lo stralcio dei

fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), le schede catastali delle unità immobiliari urbane con la distinta delle superfici utili rilevate (all. B.);

- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna dei beni (all. C.). ----

Successivamente all'Udienza in data 1° agosto 2024 il Giudice Dott. Federico BONATO disponeva la nomina di un Perito demaniale, quale ausiliario del C.T.U. al fine di accertare la presenza di diritti di uso civico o demaniale gravanti sui beni pignorati. L'ausiliario redigeva apposita Relazione in data 19 novembre 2024 con le conclusioni meglio descritte nelle risposte ai quesiti n. 16) e 23) che seguono. ----------

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel Comune di Canepina (VT) nella zona verso est, a valle dell'abitato, agevolmente raggiungibili carrabilmente dalla Strada Provinciale n. 25 Canepinese, che nel tratto urbano è denominata via Vallerano. Più nel dettaglio i beni pignorati consistono rispettivamente: ----------

- LOTTO n. 1 - abitazione (foglio 10 n. 440 sub 3, già 250 sub 3) al piano 1° accessibile pedonalmente dalla strada pubblica mediante una scala esterna scoperta ad uso comune con l'altra soprastante abitazione al piano 2°. Internamente si sviluppa su un unico livello con un soggiorno passante (mq 27,80), cucina (mq 11,85), una camera matrimoniale (mq 19,00), due camerette (mq 8,00 + 8,95), un bagno (mq 5,90), un locale di servizio (mq 9,00) e il corridoio (mq 6,35). Sono inoltre di fatto utilizzate quali pertinenze dell'abitazione pignorata, lo spazio esterno in parte porticato e un ripostiglio contiguo alla cucina e al bagno. Tali pertinenze non sono state considerate nella stima La superficie utile inter-

na rilevata dell'abitazione è di complessivi 96,35 mq e in generale versa in ottime condizioni di manutenzione stante la recente completa ristrutturazione interna, mentre esternamente sono state eseguite, da quanto riferito dall'Occupante, importanti opere di consolidamento strutturale delle fondazioni per pregressi cedimenti delle stesse. Le finiture interne sono di buona qualità con pavimenti in battuto alla veneziana, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati ad eccezione di parziali rivestimenti ceramici nel bagno e nella cucina. Il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in profilati d'alluminio verniciato con vetri termici e tapparelle esterne in pvc. L'abitazione infine, è dotata di impianto autonomo di riscaldamento con radiatori in ghisa, ma attualmente sprovvista di caldaia. ----------

- LOTTO n. 2 - locale rimessa al piano strada, civico n. 90 (foglio 10 n. 391 sub 3), formato da un unico ambiente (mq 23,10) posto controterra con un piccolo ripostiglio basso ricavato nel masso tufaceo (mq 2,20). Lo spazio ha una forma regolare con buona altezza e l'accesso carrabile sul fronte della strada pubblica è protetto da una saracinesca metallica avvolgibile. Il pavimento e in calcestruzzo lisciato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto con orditure lignee a vista e con alcune travi metalliche di consolidamento. Stante l'ubicazione controterra, sulle pareti più interne sono presenti manifestazioni di umidità. ----------

Entrambe le unità immobiliari urbane sono di fatto occupate e condotte dal [redacted]. ----------

RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) È stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti, costituita dalla certificazione ipo-catastale, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (12 settembre 2023 -

12 settembre 2003). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E.) e con la copia dell'atto di provenienza ultraventennale: donazione Notaio Paolo MEALE in Vignanello (VT), rep. 723 del 16 luglio 1958 (all. F.). Si evidenzia inoltre al riguardo della dichiarazione di successione testamentaria dal nonno materno delle Esecutate, che non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità. ----------

Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli catastali: attuale (wegis), intermedio e d'impianto, nonché le planimetrie delle due unità immobiliari pignorate (all. B.). ----------

2) Sono state **effettuate** le visure catastali storiche di aggiornamento di tutti i beni (all. E.) e acquisite le copie delle Partite d'impianto sia del Catasto Fabbricati, sia della Sezione Terreni (all. P.). ----------

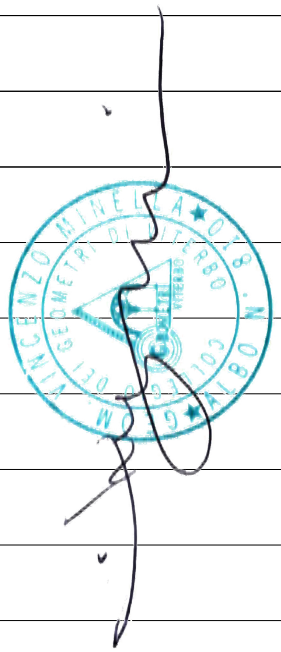
Gli immobili pignorati sono attualmente identificati nel C**atasto Fabbricati** del **Comune di Canepina (VT)** al **foglio 10**, rispettivamente: ----------

LOTTO n. 1 - abitazione **particella n. 440 sub 3** (già 250 sub 3), via Vallerano n. 98 (ora 114/T), piano T, categoria A/4 di classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale 130 mq, escluse aree scoperte 130 mq e rendita di euro 275,27; ----------

LOTTO n. 2 - locale rimessa **particella n. 391 sub 3**, via Vallerano n. 90, piano T, categoria C/6 di classe 4, mq 24, superficie catastale totale 34 mq e rendita di euro 42,14. ----------

Le unità due unità immobiliari urbane sopra elencate sono catastalmente intestate alle Esecutate per la quota di 1/2 indiviso ciascuna della piena proprietà.

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse le seguenti variazioni di proprietà relative ad entrambe i beni pignorati che in appresso si **indicano** rispet-



tivamente: ----------

13 gennaio 2003 - a seguito dell'apertura della successione testamentaria [redacted], Denuncia n. 52 vol. 1.211 del 30 luglio 2003 - Ufficio di Viterbo (all. Q.), ivi trascritta il 12 marzo 2005 al n. 3.062 di formalità, la proprietà degli stessi si è devoluta a favore delle Esecutate; ----------

16 luglio 1958 – con atto di donazione Notaio Paolo MEALE in Vignanello (VT), rep. 723, trascritto a Viterbo il 25 luglio 1958 al n. 1.846 di formalità (all. F.) a favore del [redacted], veniva trasferita la piena proprietà del terreno di maggiore consistenza (mq 10.236) in Canepina (VT), località Pianettello e distinto al foglio 10 con le particelle n. 169, 171, 172, 173 e 143. Su quest'ultima particella insistono unitamente ad altri, i fabbricati che ricomprendo l'abitazione ed il locale rimessa pignorati. ----------

4) È stato **predisposto**, sulla base dei documenti forniti, delle ulteriori visure eseguite e degli atti acquisiti, il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli a carico delle Esecutate. ----------

TRASCRIZIONI CONTRO ----------

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 13 novembre 2014 al n. 11.131 di formalità a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOP. SOC. COOP.VA PER AZIONI, sede Viterbo e contro le Esecutate. ----------

ISCRIZIONI CONTRO ----------

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 14 marzo 2011 al n. 501 di formalità, a garanzia di mutuo di 15 anni e 21 giorni, a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO - SCARL, sede Viterbo, contro le Esecutate e il [redacted] per un capitale di euro [redacted] e un totale di euro [redacted]; ----------



- Rettifica all'**Ipoteca volontaria** di cui sopra, iscritta il 21 marzo 2011 al n. 541 di formalità, relativamente alla corretta indicazione della "BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI"; ----------

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 2 dicembre 2013 al n. 1.516 di formalità, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Viterbo a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede Viterbo, contro le Esecutate e gravante sui beni pignorati per un capitale di euro [redacted] e un totale di euro [redacted] ----------

5) Non è stato **richiesto** il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto i beni pignorati non sono terreni. ----------

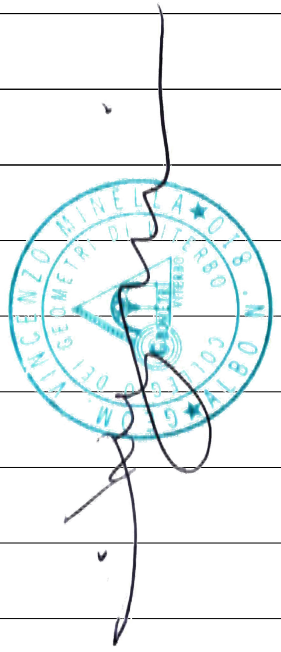
6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile dei Comuni di Canepina (VT) e Viterbo, acquisendo gli allegati certificati di residenza storici, di stato di famiglia, quelli anagrafici di stato civile e gli estratti degli atti di nascita dai quali risulta che le Esecutate sono entrambe di stato civile libero (all. I.). ----------

7) Sono stati descritti, previo necessario accesso effettuato il 19 aprile 2024, nelle pagine n. 12 e 13 della Relazione che precedono, gli immobili pignorati. ---------

8) È stata accertata la conformità tra la descrizione dei beni data nel Pignoramento con quella attuale degli stessi con la precisazione che l'attuale numero civico dell'abitazione è il n. 114/T (già n. 98). ----------

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

10) Si **segnala** che gli identificativi catastali dei beni pignorati, non includono porzioni aliene, né di fatto risultano usi con porzioni di unità immobiliari contigue, con la precisazione che per l'abitazione Lotto n. 1, di fatto contiguamente alla stessa,



sulla parete verso ovest dove è l'ingresso, è presente esternamente un portico e altresì a ridosso della parete verso sud, sul retro della cucina e in corrispondenza delle finestre del bagno e del locale di servizio - ripostiglio, di fatto è presente uno spazio chiuso coperto da una tettoia e accessibile dall'area scoperta comune con la soprastante abitazione al piano 2°. Si precisa infine, che sia il portico, sia lo spazio chiuso di cui sopra, non sono censiti catastalmente né riportati nella planimetria in atti dell'abitazione. ----------

11) Si **precisa** che i beni pignorati provengono da originarie uniche consistenze che non sono state oggetto di variazioni. ----------

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico dell'abitazione pignorata, pur se necessaria, in quanto è indispensabile procedere preliminarmente con la Sanatoria Edilizia delle opere difformi (diversa distribuzione degli spazi interni e modifica di alcune aperture finestrate) mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria. ----------

13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si indica che le destinazioni d'uso residenziale per l'abitazione e non residenziale per la rimessa, sono compatibili con quelle previste urbanisticamente per la zona urbana ove i beni ricadono. ---

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica degli immobili pignorati, dai controlli ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canepina (VT), come da allegata documentazione (all. N.), è risultato che il fabbricato principale nel quale è posta l'abitazione, è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967, ma non è stato rintracciato il relativo permesso, né i grafici di progetto con i quali il bene è stato edificato. Più nel dettaglio per pregressi problemi nell'Archivio dell'Ufficio Tecnico comunale, non sono stati individuati i

documenti di cui sopra, risultando a nome del [redacted] soltanto quanto segue: ----------

a) - febbraio 1967 - tettoia; ----------

b) - nulla osta per esecuzione lavori edili per "un portico balcone" rilasciato il 20 luglio 1976; ----------

c) - concessione edilizia n. 20/1978 del 24 febbraio 1978, per costruire un muro di sostegno e consolidamento; ----------

d) - concessione edilizia n. 44/1984 del 27 dicembre 1984, per installare una tettoia mobile nell'abitazione, richiesta avanzata dal [redacted] e rilasciata al medesimo. ----------

Anche per il locale rimessa al piano terra, civico n. 90, nonostante le attente e ripetute ricerche effettuate dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Canepina (VT), non sono stati individuati titoli edilizi. ----------

Dalle approfondite analisi e verifiche personalmente eseguite presso l'Archivio del Catasto Fabbricati di Viterbo, all'interno delle relative buste d'impianto è stato appurato che: ----------

- l'abitazione dichiarata il 24 giugno 1974 come nuova costruzione, era identificata inizialmente al foglio 10 con la particella n. 250 sub 3 ed ora con la particella n. 440 sub 3. Nella busta d'archivio non vi sono altri elementi utili per relazionare sull'aspetto edilizio. L'intestazione proprietaria era sin dall'impianto a nome del [redacted], già proprietario del terreno (foglio 10 n. 143) sul quale è stato realizzato l'edificio, come altresì desumibile dall'allegata copia della partita n. 1.276 del Catasto Terreni d'impianto (all. P.); ----------
- il locale rimessa è stato accatastato successivamente in data 13 luglio 1993,

previo tipo mappale (n. 750 del 29 aprile 1991) e sempre in Ditta al [redacted]. ----------

Si riferisce infine, che dal confronto dell'attuale stato di fatto con le due planimetrie catastali in atti è risultata una piena conformità per la rimessa, mentre per l'abitazione sono emerse delle difformità costituite nella parziale demolizione del tramezzo divisorio tra ingresso e soggiorno e nella modifica di alcune aperture finestrate: una chiusura nel soggiorno e una nuova piccola finestra nel locale di servizio - ripostiglio. ----------

Dalle verifiche operate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canepina (VT) è emerso che per le rilevate difformità sopra evidenziate nell'abitazione, è possibile regolarizzare l'aspetto edilizio – urbanistico, mediante presentazione di una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria. I costi preventivati per la redazione e presentazione della stessa e per la finale variazione d'aggiornamento catastale, sono stati computati in complessivi euro 3.700,00 = (tremilasettecento/00) circa e derivano dalle seguenti voci: ----------

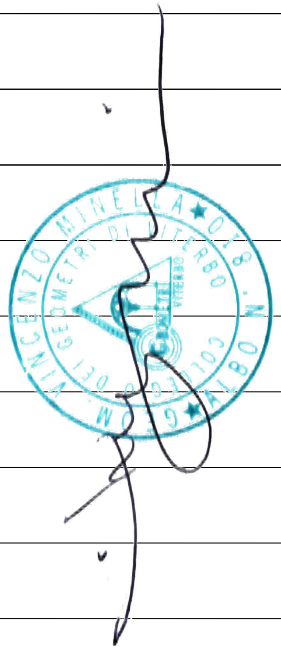
a. prestazioni professionali per redazione grafici, relazioni, tabelle, modulistica e varie per la S.C.I.A. in Sanatoria e per le finali variazioni catastali. Da un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla redazione di quanto sopra è stato preventivato a corpo un importo complessivo di circa euro 2.500,00 = (duemilacinquecento/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 Canepina (VT) e dei diritti catastali per il docfa di variazione, computati in circa euro 1.200,00 = (milleduecento/00). ----------

15) Dalle **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dai controlli ed approfondimenti non è risultata la presentazione di istanze di condono. ----------

16) Dalle **verifiche** effettuate inizialmente sempre presso il Comune di Canepina (VT) al riguardo della presenza o meno di diritti demaniali o di uso civico sugli immobili (all. G.), è emerso che il Comune non dispone di una specifica analisi del territorio comunale inerente detti diritti. Il Comune pertanto ha rinviato *per il rilascio della certificazione sulla inesistenza o esistenza degli usi civici […] agli organi regionali competenti.* ----------

Successivamente a seguito delle verifiche operate dalla Dott.ssa Antonella RANUCCI, iscritta al n. 240 dei Periti demaniali della Regine Lazio, per l'accertamento della *qualitas soli* dei beni ignorati, meglio relazionate nell'elaborato del 19 novembre 2024, è stato appurato e si può riferire che le aree di sedime e pertinenza dei due edifici che ricomprendono l'abitazione ed il locale pignorati, appartengono alle **terre private gravate dal diritto civico di pascolo annuale a favore della popolazione del Comune di Canepina**. Che le stesse sono alienabili (cfr. Sentenza della Corte Costituzionale n. 119/2023) e che possono essere oggetto di liquidazione e affrancazione. Sono stati quindi operati dei calcoli dei costi necessari al riscatto sulla scorta delle indicazioni fornite nella Relazione, determinandoli in circa euro 980,00 = (novecentoottanta/00) per l'abitazione ed euro 920,00 = (novecentoventi/00) per il locale. Tali importi sono relativi alla pratica del Perito demaniale per la richiesta di liquidazione e affrancazione alla Regione Lazio e al Comune di Canepina (VT), per il pagamento del capitale d'affrancazione e per i finali adempimenti di registrazione e trascrizione.



17) Si indica che non vi è presenza di amministrazioni di Condomini. ----------

18) Si è ritenuto opportuno e conveniente formare DUE LOTTI e più precisamente:

LOTTO n. 1 - abitazione in via Vallerano n. 114/T (già n. 98) posta al piano 1°, distinta al foglio 10 con la particella n. 440 sub 3, già n. 250 sub 3, di vani 6,5; ---------

LOTTO n. 2 - locale rimessa in via Vallerano n. 90 al piano T, censita al foglio 10 con la particella n. 391 sub 3 di mq 24. ----------

19) Gli immobili sono stati pignorati per l'intera piena proprietà spettante alle Esecutate per la quota di 1/2 indiviso ciascuna. ----------

20) È stato **accertato** al riguardo del possesso ed utilizzo degli immobili pignorati che entrambe i Lotti sono di fatto utilizzati dal [redacted], zio materno delle Esecutate. ----------

Si evidenzia inoltre, che dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, come da allegato riscontro (all. O.), non risultano contratti di locazione registrati. ----------

21) A seguito delle svolte attività di indagine dei valori del mercato immobiliare della zona, ponderato anche sulla base delle allegate tabelle (all. H.) OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023), OVI della C.C.I.A.A. (1° semestre 2023) e del BorsinoImmobiliare.it, viene **indicato** il valore locativo annuo degli immobili pignorati, rispettivamente in euro 4.200,00 = (quattromiladuecento/00) per l'abitazione, pari ad euro/mese 350,00 = (trecentocinquanta/00) e in euro 960,00 = (novecentosessanta/00) per la rimessa, pari ad euro/mese 80,00 = (ottanta/00). ----------

22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge in quanto entrambe le Esecutate sono di stato civile libero. ----------

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canepina (VT) è emerso che la zona ove sono posti i beni pignorati: ----------

- rispetto alla Tav. B del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale)

approvato ricade nella “fascia di rispetto dei 150 metri dei centri storici urbani” e “corsi delle acque pubbliche”; ----------

- non è gravata del vincolo idrogeologico; ----------

- ricade in parte nella zona B - sottozona B1 ristrutturazione edilizia del P.R.G..--

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

Al riguardo infine, delle verifiche sull’esistenza dei diritti demaniali, sulla base della relazione del Perito demaniale, Dott.ssa Antonella RANUCCI del 19 novembre 2024, si riferisce che l’area di sedime e pertinenza degli edifici che ricomprendono l’abitazione ed il locale pignorati, appartengono alle terre private gravate da diritti di uso civico di pascolo. Che le stesse sono alienabili e possono essere liquidate ed affrancate. I complessivi costi di riscatto sono stati computati rispettivamente in circa euro 980,00 = (novecentoottanta/00) per l’abitazione (Lotto n. 1) ed euro 920,00 = (novecentoventi/00) per il locale (Lotto n. 2). ----------

24) È stato **determinato** il valore degli immobili pignorati previa individuazione delle superfici utili interne a seguito dell’eseguito sopralluogo e dei rilievi di dettaglio dello stato di fatto, come meglio visualizzato nell’allegato elaborato grafico (all. B.) e nelle tabelle di valutazione (all. H.). ----------

Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo dei beni pignorati si rinvia alle tabelle di valutazione (all. H.), allo stralcio dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023), dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari) della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo (1° semestre 2023) e del BorsinoImmobiliare.it. ----------

I beni oggetto di pignoramento sono di piena proprietà delle Esecutate per la quota indivisa di 1/2 ciascuna, ed il valore è stato determinato come meglio indi-

cato nelle allegate tabelle aggiornate (all. H.) alle quali si rinvia per maggiori dettagli e dalle quali derivano i seguenti valori arrotondati rispettivamente in: --------

- euro 65.700,00 = (sessantacinquemilasettecento/00) per l'abitazione **LOTTO n. 1**, già detratti i costi di circa euro 4.680,00 = (quattromilaseicentoottanta/00) per la regolarizzazione edilizia, l'aggiornamento catastale, la liquidazione e affrancazione dei diritti di uso civico di pascolo; ----------

- euro 9.200,00 = (novemiladuecento/00) per il locale rimessa **LOTTO n. 2**, già detratti i costi di circa euro 920,00 = (novecentoventi/00) per la liquidazione e affrancazione dei diritti di uso civico di pascolo. ----------

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

Nel dettaglio sono state consultate quattro Agenzie Immobiliari che operano nella zona di Canepina (VT): Quadrifoglio Immobiliare, Media Casa di Vallerano, Tecnocasa di Fabrica di Roma e Immobiliare Roberta GRATTAROLA di Vignanello. Valori comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, dell'OVI della Camera di Commercio I.A.A: di Viterbo e del BorsinoImmobiliare.it. ----------

26) Considerando la consistenza e caratteristiche dei beni pignorati si ritiene che gli stessi possono avere una discreta appetibilità commerciale, poiché hanno una buona ubicazione ai margini dell'abitato, in una zona tranquilla posta a breve distanza dal centro storico, ben collegata carrabilmente e dotata nelle immediate vicinanze di servizi e attività commerciali. ----------

27) Nulla al riguardo della congruità dei canoni di locazione in quanto i beni sono utilizzati dal [redacted], [redacted]. ----------

28) È 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 aggiornata, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata all'Avvocato Michele RANUCCI per la Banca Procedente, alla Custode Dott.ssa Elena BRAMA e con Raccomandate A.R. alle Esecutate, invitando le Parti a far pervenire eventuali osservazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata lettera di trasmissione (all. L.). ----------

30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata in modalità telematica PCT presso la Cancelleria prima dell'udienza del 23 gennaio 2025, fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. ----------

Nel dettaglio saranno depositate le copie della Relazione complete degli al-

legati, anche in versione privacy con i nominativi ed i volti oscurati. ----------

31) Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 23 gennaio 2025 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza aggiornata. ---------

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

33) È stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna ed interna degli immobili pignorati (all. C.) e un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, dei fogli catastali d'impianto, intermedi (wegis) ed attuali, nonché le planimetrie ed il computo delle superfici scaturite dai rilievi dello stato di fatto (all. B). ----------

34) Sono stati **redatti** in triplice copia, su appositi fogli a parte, i riepiloghi aggiornati con a-deguata e dettagliata descrizione dei beni pignorati, le identificazioni catastali, i gravami e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. A.). ----------

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

A. fogli riepilogativi dei beni pignorati; ----------

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

C. documentazione fotografica; ----------

D. visure ipotecarie; ----------

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

F. atto di provenienza: Notaio Paolo MEALE, rep. 723 del 16 luglio 1958; ----------

G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, vincolo Idrogeologico, P.R.G. e dichiarazione del Comune per gli usi civici; ----------

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

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

I. certificato storico di residenza, stato di famiglia e anagrafico di stato civile delle Esecutate; ----------

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

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

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

O. attestazione Agenzia delle Entrate di assenza contratti d'affitto; ----------

P. mod. 55 del Catasto Fabbricati e Partita 1.276 del Catasto Terreni; ----------

Q. dichiarazione di successione del [redacted]. ----------

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

Vignanello (VT), 21 gennaio 2025

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA

