

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 287/2019 R.G.E.**

**Giudice E.I.: Dott. Antonino GERACI**

**promossa da**

**ARAGORN NPL s.r.l., sede ROMA**

**per essa CREDITO FONDARIO S.P.A. sede Roma**

**(Avv.ti Alberigo PANINI e Marta BRENCIAGLIA)**

**GIUDICE: Dott. Antonino GERACI**

**CUSTODE: Notaio Laretta CASADEI**

**UDIENZA DI RINVIO AL GIORNO 8 LUGLIO 2021**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento notificato mezzo PEC, 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 16 giugno 2020, prestato il giuramento di rito con la nuova formula telematica a mezzo PEC, veniva affidato il seguente testuale incarico: -----

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



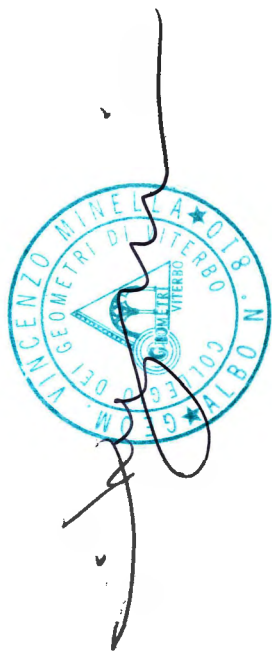
l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio:** .....

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

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

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

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



6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

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

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

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



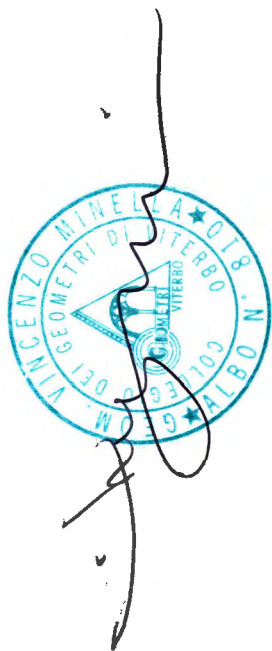
dominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando 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 l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; --**

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

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

18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in

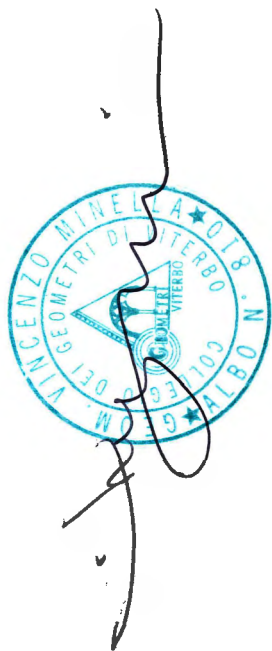


quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; -----

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

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

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in





cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa; -----

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

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

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



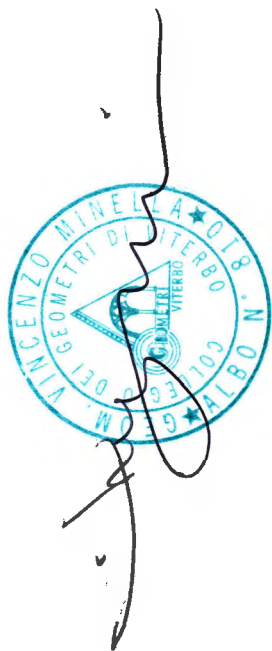
cisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regola-  
rizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di  
possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del  
procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali  
insolute; -----

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](http://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 date 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 Giustizia); .....

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

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



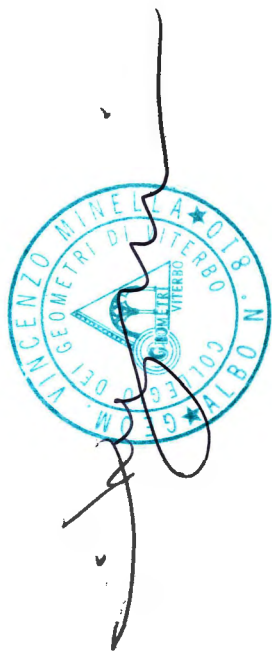
seguito indicati; -----

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

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

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

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



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

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

a. la planimetria del bene; -----

b. la visura catastale attuale; -----

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; -----

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; -----

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

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

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

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



### **SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA**

Ottemperando alle indicazioni date ed ai trentacinque punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. esaminato attentamente il certificato notarile 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 di Viterbo e gli Uffici dei Comuni di Vitorchiano (VT), Montopoli di Sabina (RI), Mentana (RM) e Roma. -----

A seguito delle comunicazioni date dal Custode Notaio Lauretta CASA-DEI tramite l'ASNOVIRI alla Debitrice ed al Creditore procedente presso l'Avv. Alberigo PANINI, il sottoscritto C.T.U. effettuava in data 21 settembre 2020 un

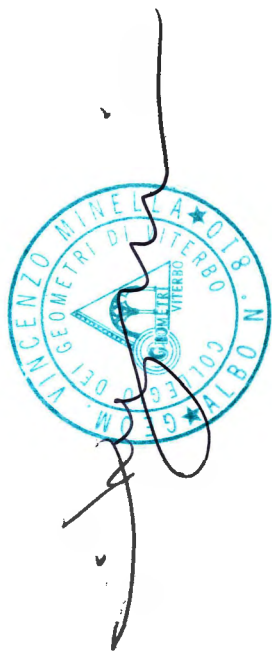


primo parziale sopralluogo limitato all'esterno dell'immobile pignorato posto in Vitorchiano (VT), via Vicolo Tortuoso n. 11, unitamente alla Custode, per acquisire gli elementi necessari alla redazione della Consulenza Tecnica. Come meglio risulta nell'allegato Verbale (all. D1), l'Esecutata non si è presentata all'appuntamento e quindi non si è potuto accedere internamente all'abitazione ma è stato possibile visionare l'immobile solo esternamente. -----

Proseguiva nello svolgimento delle attività il giorno stesso e nei giorni successivi con nuovi approfondimenti e controlli urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vitorchiano (VT) e per l'acquisizione dei certificati, procedeva poi con le indagini dei valori del mercato immobiliare presso Agenzie Immobiliari e Professionisti che esercitano nella zona di Vitorchiano (VT). -----

A seguito del primo accesso, previe nuove comunicazioni date dalla Custode alla Debitrice ed al Creditore, veniva effettuato il secondo sopralluogo in data 26 ottobre 2020.-----

Anche in questa data, come meglio risulta nell'allegato Verbale (all. D2), l'Esecutata non si è presentata all'appuntamento con l'impossibilità di accedere all'interno dell'abitazione. A seguito dei primi due infruttuosi sopralluoghi, è stata richiesta al G.E. l'autorizzazione per un accesso forzoso. A seguito delle proroghe concesse e dell'autorizzazione ad accedere forzosamente nell'immobile del 26 dicembre 2020, previa nuova ulteriore comunicazione data dal sottoscritto alla Debitrice presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, veniva eseguito il terzo sopralluogo il 1° febbraio 2021. In tale data con l'ausilio dei Carabinieri della Stazione di Vitorchiano e di un Tecnico che ha sostituito la serratura del portoncino di ingresso, è stato possibile accedere all'interno dell'abitazione, rilevando così le caratteristiche delle varie porzioni,



le dimensioni planimetriche ed acquisendo la documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata copia del terzo Verbale (all. D3). -----

Al fine di visualizzare ed individuare idoneamente l'abitazione pignorata, 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; -----
- una documentazione fotografica a colori, esterna ed interna dell'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento (all. C). -----

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

#### **DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI**

L'abitazione è ubicata nel cuore del centro storico del Comune di Vitorchiano (VT), al civico n. 11 di via Vicolo Tortuoso ed è raggiungibile solo pedonalmente dalla stessa via. -----

La struttura dell'edificio è in muratura portante in pietrame di peperino, solai piani in legno, copertura ad una falda inclinata verso la via pubblica rifinita con tegole in cotto. -----

Si sviluppa su più livelli collegati internamente da una scala in profilati metallici e pedate in legno massello. -----

In particolare l'abitazione, alla quale si accede mediante una piccola scala esterna scoperta in muratura, è formata al piano primo da un soggiorno-cucina passante (mq 26,85), al piano secondo da una camera matrimoniale (mq 14,65), un bagno (mq 4,70) e un disimpegno (mq 3,15), al piano terzo da un'altra camera (mq 15,35), un secondo bagno (mq 6,20) e disimpegno (mq 0,80). Infine



stante la notevole altezza utile interna nel 3° piano, accessibile da ripida scala in legno, è stato ricavato uno spazio soppalco di mq 7,65. Tutti i piani sono stati recentemente ristrutturati e presumibilmente sinora inutilizzati. -----

L'abitazione è dotata di un camino posto nella zona giorno al piano primo, mentre per la produzione di acqua calda ed il riscaldamento è presente una caldaia a gas metano con termosifoni in alluminio verniciato bianco che serve l'intero appartamento. Ha pavimenti in piastrelle di cotto in tutti gli ambienti ad esclusione nei due bagni e nell'angolo cottura rivestiti con materiale ceramico. -

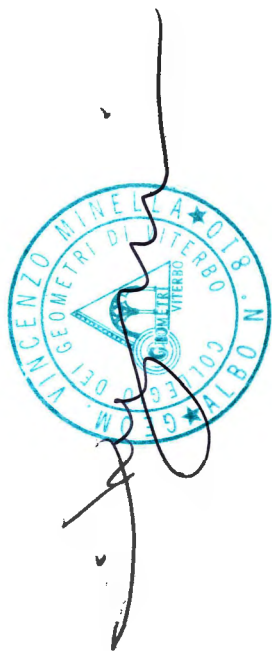
La porta d'ingresso è in legno massello mentre le porte interne sono di tipo legno tamburato. Le finestre e porte finestre sono in legno con vetri termici. Le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre i soffitti con elementi lignei a vista. -----

Nel complesso in generale l'abitazione versa in buone condizioni di manutenzione stante la recente ristrutturazione, ad esclusione di alcune infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura. Di fatto è inutilizzata da tempo. -----

La superficie utile interna rilevata è di complessivi mq 79,35. -----

### RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) E' stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti costituita dal certificato notarile del Dott. Francesco CASARINI, Notaio in Bologna, sostitutivo della certificazione ipo-catastale, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (20 febbraio 2020 – 20 febbraio 2000). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con la visura catastale storica di aggiornamento (all. E) e con la copia dell'atto di provenienza a favore dell'Esecutata (all. F1) compravendita Notaio Monica GIAN-





NOTTI in Roma, rep. n. 26.260 del 27 aprile 2011. Viene altresì allegato l'atto di Compravendita anteriore al ventennio a rogito Riccardo VANNINI in Viterbo, rep. 10.635 del 9 giugno 1948 (all. F2). -----

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

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

L'immobile pignorato è attualmente identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Vitorchiano (VT) al foglio 14 con la particella n. 169 sub 1**, via Vicolo Tortuoso, piano 1-2-3, categoria A/3 di classe 1<sup>^</sup>, vani 4,5 superficie catastale totale 123 mq e rendita di euro 178,95; -----

Le verifiche eseguite hanno confermato la correttezza dei dati identificativi riportati nel pignoramento. -----

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 20 febbraio 2020, le seguenti variazioni di proprietà che in appresso si **indicano** in ordine cronologico: -----

- 27 aprile 2011 – atto di Compravendita a rogito Monica GIANNOTTI, Notaio in Roma, rep. 26.260, Trascritto a Viterbo il 29 aprile 2011 al n. 4.552 di formalità contro la Società ----- con

sede in ----- (all. F1). L'acquisto è ad esclusivo favore dell'Esecutata in quanto il 5 gennaio 2011 con atto del Notaio Giorgio PERROTTA del Distretto Notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni come risulta nelle notazioni dell'allegato Estratto dell'Atto di Matrimonio (all. I); -----



- 3 dicembre 2007 – atto di Compravendita a rogito Maria Grazia CARTENI', rep. 4.614, Trascritto a Viterbo il 6 dicembre 2007 al n. 16.148 di formalità a favore la Società con sede in

; -----

- 24 giugno 1965 – Successione in morte della Signora titolare della piena proprietà, come da accettazione tacita dell'Eredità del Notaio Maria Grazia CARTENI' del 3 dicembre 2007 rep. 4.614 e Trascritta a Viterbo il 6 dicembre 2007 al n. 16.147 di formalità a favore del Signor

- 9 maggio 1953 – Successione in morte della

Trascritta a Viterbo il 25 novembre 1953 al n. 5.434 di formalità a favore della Signora -----

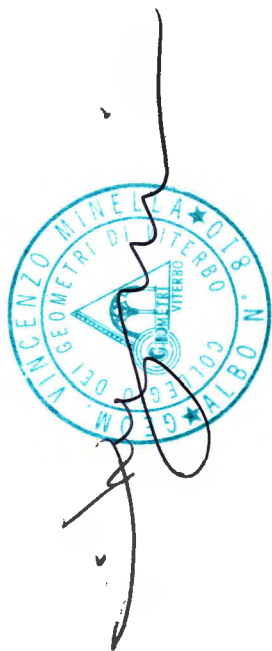
- 9 giugno 1948 – atto di Compravendita a rogito Riccardo VANNINI, Notaio in Viterbo, rep. 10.635, Trascritto a Viterbo il giorno 8 luglio 1948 al n. 2.243 di formalità a favore della

all. F2). -----

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

- **Trascrizione del 20 febbraio 2020, formalità n. 1.788** nascente dal Pignoramento n. 1.880 del 2 dicembre 2019 a favore della ARAGORN NPL srl con sede di Roma c.f. 14731771003 a carico della sola Esecutata quale titolare della piena proprietà; -----

- **Trascrizione del 7 febbraio 2020, formalità n. 1.364** nascente sempre dal Pignoramento n. 1.880 del 2 dicembre 2019 a favore della ARAGORN NPL srl con sede di Roma c.f. 14731771003 e contro l'Esecutata indicata come titolare



della quota di 1/2 di piena proprietà e il Signor ( ) come titolare della quota di 1/2 di proprietà; -----

- **Ipoteca volontaria iscritta il 29 aprile 2011 al n. 865 di formalità** a garanzia del Mutuo Notaio Monica GIANNOTTI in Roma del 27 aprile 2011, rep. 26.261 a favore della ( ) e contro l'Esecutata titolare della piena proprietà in regime di separazione dei beni. Mutuo con capitale di

Debitore non datore -----

5) Sono state **acquisite** le mappe d'impianto, quella intermedia e quella attuale (wegis) ove è evidenziata l'ubicazione dell'immobile pignorato (all. B). **Non** è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area poiché assente e stante che l'immobile Pignorato è un'abitazione. -----

6) Sono stati **consultati** i Registri dello Stato Civile del Comune di Montopoli in Sabina (RI), Mentana (RM) e Roma come da allegati Certificati di Residenza, Stato di Famiglia ed Estratto dell'Atto di Matrimonio dell'Esecutata (all. I). Dalle Certificazioni è emerso che l'Esecutata è attualmente residente all'estero.-----

7) E' stata **descritta, previi necessari accessi** effettuati in data 21 settembre 2020, 26 ottobre 2020 e 1° febbraio 2021, nelle pagine n. 13 e 14 della Relazione che precedono, l'abitazione pignorata. Si aggiunge a completamento, quale precisazione che l'immobile confina con via Vicolo Tortuoso, con le particelle 165, 166 e 167, salvo altri. -----

8) E' stata **accertata** una piena conformità tra la descrizione del bene e quella data nel Pignoramento. -----

9) E' stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa prodotta, la corrispondenza tra la descrizione del cespite ed i dati catastali. ---



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 un'originaria unica consistenza e non è stata oggetto di frazionamenti. -----

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vitorchiano (VT) alcuna variazione docfa in quanto l'attuale planimetria catastale coincide sostanzialmente con lo stato di fatto ad esclusione di una piccola imprecisione di ubicazione del tramezzo tra il bagno e la camera al piano terzo. -----

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

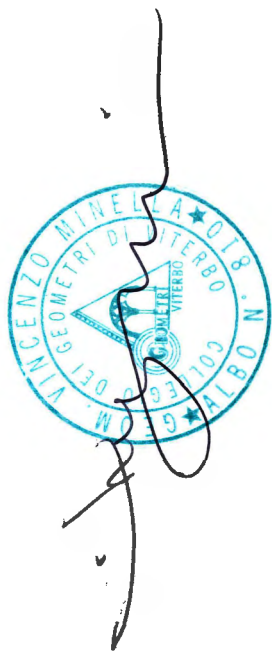
14) Al riguardo delle verifiche della conformità edilizio-urbanistica dell'abitazione pignorata sulla base delle ricerche eseguite e dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si riferisce che l'abitazione è stata edificata in data anteriore al 1° settembre 1967 e le opere realizzate successivamente sono state eseguite in base alla: -----

- D.I.A. prot. 1.604 del 21 febbraio 2008 (all. O); -----

- D.I.A. in Variante prot. 8.007 del 21 agosto 2009 (della quale non è stato possibile acquisire la copia completa in quanto non è stata rintracciata nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune). -----

Dagli ulteriori approfondimenti è stato reperito anche il Certificato di Agibilità n. 14 del 22 aprile 2011 (all. O). -----

15) Dai controlli ed approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono emerse pratiche edilizie e/o richieste di condono relative all'immobile pignorato, intestate all'attuale Esecutata o a precedenti proprietari. -----



16) Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Vitorchiano (VT) non sono emersi diritti demaniali o di uso civico (all. G) e dall'attenta lettura degli atti di provenienza non sono stati rilevati gravami di censo, livello e conseguentemente l'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutata. -----

17) Non viene **indicato** nessun importo annuo per eventuali spese di gestione o manutenzione condominiale non essendo il bene pignorato ricompreso in un condominio. -----

18) Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato, considerate le caratteristiche e la modesta consistenza del bene si è formato un LOTTO UNICO. -----

19) L'immobile è stato pignorato per l'intera piena proprietà quale bene personale dell'Esecutata in quanto il 5 gennaio 2011 con atto del Notaio Giorgio PERROTTA del Distretto Notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione legale dei beni come risulta nelle annotazioni dell'allegato Estratto dell'Atto di Matrimonio (all. I) e quindi antecedentemente al 27 aprile 2011, data dell'acquisto dell'abitazione pignorata. -----

20) E' stato **accertato** che l'unità immobiliare urbana pignorata di fatto è libera come constatato in sito e confermato dal certificato di residenza e stato di Famiglia dell'Esecutata nei quali risulta essere residente all'Estero (all. I). -----

21) A seguito di ricerche ed indagini presso le Agenzie Immobiliari di cui sopra, nonché dall'acquisizione dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2019 e dei valori OVI della Camera di Commercio di Viterbo 1° semestre 2019, si ritiene congruo un canone locativo annuale di euro 3.960,00 = (tremilanovecentosessanta/00), pari ad euro 330,00 = (trecentotrenta/00) mensili. -----



22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione dell'immobile da parte dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato in quanto il bene è inutilizzato. -----

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

a) ricade nella fascia di rispetto del fosso Lavatoio (art. 35) e di quella dei Centri Storici (art. 43) del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) del Lazio, Tavola B; -----

b) non ricade in area soggetta a Vincolo Idrogeologico; -----

c) rispetto al vigente P.R.G. ricade nella Zona A Centro Storico; -----

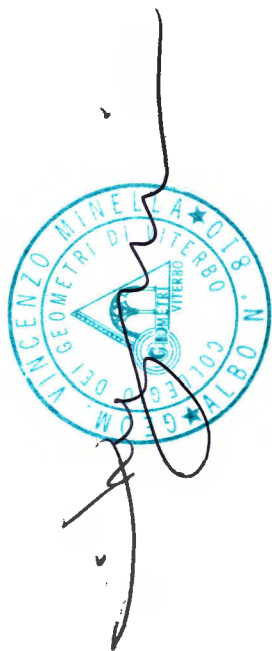
Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dall'attento esame degli atti notarili, dei certificati ipo-catastali e degli altri documenti acquisiti, è emerso inoltre che non sono presenti vincoli storici, artistici e monumentali formalmente trascritti o notificati, gravanti sul bene pignorato.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

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

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

Per maggior dettaglio del valore unitario euro/mq adottato dell'immobile pignorato si rinvia all'allegata tabella di valutazione (all. H) e agli stralci dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2019), OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2019). -----

In particolare, si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di





mercato dell'abitazione può essere arrotondato in **euro 60.000,00 = (sessantamila/00)**. -----

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

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

Nel dettaglio sono state consultate l'Agenzia Immobiliare ENTRA IN CASA di Vitorchiano (VT), l'Agenzia ANGELICA IMMOBILIARE di Viterbo, l'Agenzia Immobiliare REMAX di Viterbo, che operano nella zona ove ricade il bene pignorato. I valori raccolti sono stati poi comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2020), dell'OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2019). -----

**26)** L'abitazione può avere una discreta appetibilità sul mercato immobiliare in



quanto ubicata nel cuore del centro storico del Comune di Vitorchiano (VT), accessibile pedonalmente e più in prossimità della piazza principale interna. Nelle vicinanze dell'edificio sono presenti vari servizi, alcune attività commerciali e di piccolo artigianato ed a poche centinaia di metri sono presenti ampi spazi a parcheggio e la fermata del trasporto pubblico. Le caratteristiche e consistenza dell'abitazione sono ideali per una giovane coppia, una famiglia non numerosa o per uso turistico-ricettivo. -----

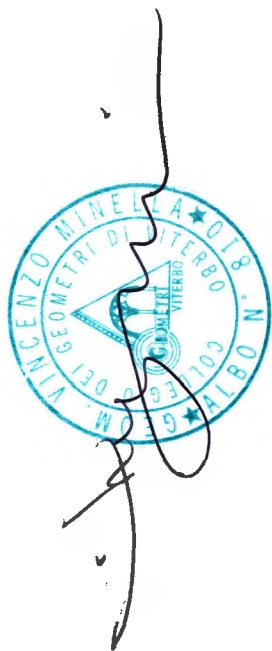
27) Nulla da segnalare al riguardo dell'inadeguatezza del canone locativo stante l'assenza di rapporti d'affitto come risulta dalla ricerca effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo (all. M). -----

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

29) La presente Relazione completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata agli Avv.ti Alberigo PANINI e Marta BREN-  
CIALGLIA per il Creditore Procedente, al Custode Notaio Lauretta CASADEI per tramite dell'ASNOVIRI e per raccomandata A.R. all'Esecutata, assegnando termine di giorni quindici per far pervenire eventuali **Osservazioni** alla Consu-  
lenza, 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 8 luglio 2021, 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 8 luglio 2021 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. -----

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

33) E' stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna ed interna dell'abitazione pignorata (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 dello stato di fatto (all. B). -----

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

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

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

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

C. documentazione fotografica; -----

D. copie dei tre verbali degli accessi; -----

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

F1. copia atto di Compravendita a rogito Monica GIANNOTTI, Notaio in Roma, rep. 26.260 del 27 aprile 2011; -----

F2. copia atto di Compravendita a rogito Riccardo VANNINI, Notaio in Viterbo, rep. 10.635 del 9 giugno 1948; -----

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



- H. tabella valutazione immobili, valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2019) e valori OVI (1° semestre 2019) della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo; -----
- I. certificati di residenza, Stato di Famiglia ed estratto dell'atto di matrimonio dell'Esecutata; -----
- L. trasmissione Relazione C.T.U. e richiesta Osservazioni; -----
- M. risposta 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 disposizione per eventuali comunicazioni e chiarimenti. -----

Vignanello 20 febbraio 2021

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA

