



Tribunale di Viterbo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

* * *

Esecuzione Immobiliare n° 167/2009 r.g.e.

(riunita con la n° 97/10 r.g.e)

MPS GESTIONE CREDITI BANCA spa / MECALI DOMENICO

* * *

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

(Integrazione)

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Clelia TESTA PICCOLOMINI

1. Premessa e precisazioni importanti

In merito all'esecuzione immobiliare in epigrafe la dott.ssa Silvia Albano all'udienza del 05/05/2011, alla luce delle allegate richieste di chiarimento del Custode nominato avv. Giuseppe Mariottini (**Cfr. All. HH**), ha disposto che lo scrivente c.t.u.: *"provveda ad integrare la propria relazione secondo le indicazioni di cui al presente verbale"*, rinviando per il prosieguo all'udienza del 13/10/2011.

In conseguenza delle richieste di integrazioni alla relazione di consulenza tecnica d'Ufficio depositata dallo scrivente c.t.u. in data 03/05/2011 si rendono, pertanto, necessarie le seguenti aggiunte e sostituzioni.

La relazione di consulenza tecnica d'Ufficio depositata in data 03/05/2011 è integrata dalla presente relazione di consulenza tecnica



d'Ufficio "integrativa".

Si precisa, inoltre, che:

- i capitoli 3.7 e 3.8, pagg. 44÷48, della relazione di consulenza tecnica d'Ufficio depositata in data 03/05/2011 sono annullati e sostituiti dai corrispondenti cap. 3.7 e 3.8 della presente relazione di consulenza tecnica d'Ufficio integrativa.

- il paragrafo "Riepilogo Stima per Lotti" di cui al cap. 3.12, pagg. 65 e 66, della suesposta relazione depositata il 03/05/2011 è annullato e sostituito dal corrispondente paragrafo "Riepilogo Stima per Lotti" di cui al cap. 3.12 della presente relazione integrativa;

- la descrizione sintetica dei beni immobiliari posta in allegato "EE" alla predetta relazione del 03/05/2011 è annullata e sostituita dalla descrizione sintetica dei beni immobiliari posta in allegato "EE bis" alla presente relazione integrativa.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

(Integrazione)

Richiesta ed acquisizione documenti integrativi

In relazione al mandato integrativo ricevuto si è effettuato un accesso presso l'Ufficio dei Servizi catastali di Viterbo, nonché un accesso presso lo studio del notaio Giardino in Montefiascone, come appresso sinteticamente esposto.

All'Ufficio dei Servizi catastali dell'Agenzia del territorio di Viterbo dove si è acquisita la visura catastale storica della particella 283 del foglio 47 al fine di meglio lumeggiare sulla natura della superficie del terreno pignorato, censito in Comune di Montefiascone al foglio 47 particella 740; poiché tale terreno pignorato, in base all'estratto di mappa catastale risulta



interposto tra la particella 283 di parte aliena alla presente procedura e la strada pubblica antistante **(Cfr. All. E bis)**.

Conseguentemente, alla luce delle risultanze della suesposta visura catastale, al fine di appurare con maggiore certezza le circostanze di luogo e di spazio, si è richiesta ed acquisita copia dal notaio Giardino dell'atto di vendita rep. 78327 del 11/03/2004 relativo all'acquisto da parte di terzi della suesposta particella 283 del foglio 47 **(Cfr. All. GG)**.

Infine in data 04/10/2011 si è effettuato un accesso presso il competente Ufficio tecnico comunale al fine di acquisire ulteriori e più precise informazioni in merito alla mutua ubicazione della strada comunale Fiordini-Poggeri-Commenda e del terreno pignorato censito alla particella 740 del foglio 47.

Sopralluoghi peritali aggiuntivi

In relazione al mandato integrativo conferito i sopralluoghi peritali sugli immobili pignorati sono proseguiti nei giorni 03/08/2011 e 04/10/2011 **(Cfr. All. B bis)**.

Al sopralluogo del 03/08/2011, alla presenza del sig. Federico Mecali, figlio del debitore esecutato, alle ore 15,00 circa ci si è recati presso i terreni pignorati siti in loc. Martimonti (o Marimonti, ovvero Martimondi, censiti al foglio 74 particelle 54, 55 e 98; in tale occasione si è effettuata una ispezione sommaria ed un rilievo fotografico degli stessi.

Infine stante la reiterata, temporanea, indisponibilità del sig. Federico Mecali, figlio del debitore esecutato, alla cui esclusiva presenza sono stati effettuati i sopralluoghi peritali sugli altri beni immobiliari pignorati, alla luce dell'estratto di mappa già acquisito all'Agenzia del territorio, in data



04/10/2011 alle ore 12,00 circa si sono dapprima esperite le opportune verifiche metriche della piattaforma stradale in corrispondenza del terreno pignorato, censito alla particella 740 del foglio 47; successivamente, alle ore 12,30 circa, si è effettuato il sopralluogo con rilievo fotografico del terreno pignorato sito in loc. Poggio della Noce, censito al foglio 57 con le particelle 228 e 229 **(Cfr. All. B bis)**.

3. Risposta ai quesiti

In conseguenza delle richieste di integrazioni alla relazione di consulenza tecnica d'Ufficio depositata dallo scrivente c.t.u. in data 03/05/2011 si rendono, pertanto, necessarie le seguenti aggiunte e sostituzioni.

3.2 – Quesito n° 2

(Integrazione)

Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

Terreni pignorati in Comune di Montefiascone

I terreni pignorati sono censiti al catasto terreni del Comune di Montefiascone al foglio 47 particella 740; al foglio 57 particelle 163, 164, 165, 192, 228, 229, 362, 399 e 672; al foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98; ed al foglio 75 particelle 105 e 106.

Appresso si illustrano i terreni che non si sono potuti ispezionare nel corso delle operazioni peritali, di cui alla relazione depositata in data



03/05/2011.

Per i restanti immobili pignorati, non illustrati nella presente relazione integrativa, si rinvia alla relazione di c.t.u. già depositata in data 03/05/2011.

Terreni F. 57 part. lle 228 e 229 (sup. tot. mq 6.740)

I terreni pignorati sono censiti in Comune di Montefiascone al foglio 57 particelle 228 e 229 (**Cfr. CTU 03/05/2011: All. C**); essi sono ubicati in loc. Poggio della Noce.

I terreni sono tra di loro finitimi con morfologia leggermente acclive e sono coltivati a viti (**Cfr. All. DD ter**).

Essi sono raggiungibili, per esempio, percorrendo la strada Fiordini-Poggeri-Commenda e, quindi, la strada vicinale del Maestro ove si devia per il passaggio presente sulla porzione al margine delle particelle 610, 612 e 613 di parte terza, salvo altro.

Catastalmente i terreni hanno superficie rispettivamente di mq 3.520 (part. 228), mq 3.220 (part. 229) per complessivi catastali mq 6.740 (**Cfr. CTU 03/05/2011: All. E**).

Confini

La particella 228 (pignorata) del foglio 57 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 613, a est con particella 229 (pignorata), a ovest in parte con particella 757, salvo altri (**Cfr. CTU 03/05/2011: All. C**).

La particella 229 (pignorata) del foglio 57 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 613, a est con particelle 230, 231 e 232, a ovest con particella 228 (pignorata), salvo altri (**Cfr. CTU 03/05/2011:**

**AII. C).**

Terreni F. 74 part. Ile 54, 55 e 98 (sup. tot. mq 10.810)

I terreni pignorati, censiti in Comune di Montefiascone al foglio 74 particelle 54, 55 e 98 sono ubicati in loc. Martimonti o Marimonti, ovvero Martimondi **(Cfr. CTU 03/05/2011: AII. C).**

I terreni particelle 54 e 98 sono tra di loro finitimi e coltivati a viti, mentre la particella 55 (anch'essa coltivata a viti) è separata dalla particella 98 dalla strada vicinale del Buranello **(Cfr. CTU 03/05/2011:**

AII. C).

Essi sono raggiungibili tramite la strada vicinale del Buranello.

Catastalmente i terreni hanno superficie rispettivamente di mq 1.440 (part. 54, a vigneto), mq 6.700 (part. 55: di cui mq 5.300 a vigneto e mq 1.400 a uliveto), mq 2.670 (part. 98, a vigneto), per complessivi catastali mq 10.810 **(Cfr. CTU 03/05/2011: AII. E).**

Confini

La particella 54 (pignorata) del foglio 74 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 98 (pignorata), a sud con particella 56, a est con particella 98 (pignorata), a ovest con fosso del Marimonti, salvo altri **(Cfr. CTU 03/05/2011: AII. C).**

La particella 55 (pignorata) del foglio 74 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 53, a sud con particella 57, a ovest con particella strada vicinale del Buranello, salvo altri **(Cfr. CTU 03/05/2011:**

AII. C).

La particella 98 (pignorata) del foglio 74 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 52, a sud con particelle 56, a est con



strada vicinale del Buranello, a ovest con particella 54 (pignorata) e con fosso deil Marimonti, salvo altri **(Cfr. CTU 03/05/2011: All. C)**.

Terreno F. 47 part. 740 (sup. mq 140)

Il terreno pignorato, censito in Comune di Montefiascone al foglio 47 particella 740 è ubicato in loc. Fiordini **(Cfr. All. C bis)**.

Catastalmente il terreno ha superficie di mq 140, con qualità seminativo arborato **(Cfr. All. E bis)**.

In base all'estratto di mappa catastale il predetto terreno pignorato è formato da una esigua striscia di terreno interposta tra la strada comunale denominata Fiordini-Poggeri-Commenda e l'area censita al foglio 47 particella 283 di pertinenza e di parziale insistenza di un fabbricato di parte terza **(Cfr. All. C bis)**.

In base alla visura catastale il suesposto terreno pignorato censito al foglio 47 particella 740 è intestato a Mecali Antonio in usufrutto e Mecali Domenico in proprietà, nonché è stato originato con frazionamento del 05/01/1978 n. 150.79/1978 in atti dal 19/08/1993 TF. 150/88-89A **(Cfr. All. E bis)**.

Con tale frazionamento si è, in particolare, rettificata ed ampliata la strada comunale Fiordini-Poggeri-Commenda nel tratto interessante la suesposta particella 740.

Per cui, in buona sostanza, la suesposta particella 740 pignorata costituisce parte della strada comunale Fiordini-Poggeri-Commendo e/o della relativa pertinenza stradale, come visibile anche dall'allegata documentazione fotografica **(Cfr. All. DD bis)**.

Inoltre, si precisa che attraverso tale particella 740 avviene l'accesso



diretto all'immobile di parte terza, parzialmente insistente sulla particella 283 che è posta finitima alla suesposta particella pignorata 740 dello stesso foglio 47.

Confini

La particella 740 (pignorata) del foglio 47 confina nello stesso foglio catastale a nord con particella 741, a est con strada, a ovest con particella 283, salvo altri (Cfr. All. C).

3.7 – Quesito n° 7

(Annulla e sostituisce il cap. 3.7, pagg. 44÷47, della CTU 03/05/2011)

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Con verbale di pignoramento immobiliare del 22/06/2009 rep. n. 243, trascritto a Viterbo il 18/09/2009 r.p. 10864 r.g. 15291, la Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena ha colpito il diritto dell'intera piena nuda proprietà di Mecali Domenico sui beni immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

Con verbale di pignoramento immobiliare del 12/04/2010 rep. n. 217, trascritto a Viterbo il 22/04/2010 r.p. 4745 r.g. 6603, la Banca Cattolica spa con sede in Montefiascone ha colpito il diritto di usufrutto di Mecali Antonio su alcuni beni immobiliari oggetto della presente relazione



peritale, specificatamente sull'immobile censito in Comune di Montefiascone al catasto fabbricati al foglio 57 particella 616 e sull'area di pertinenza e di parziale insidenza censita al catasto terreni al foglio 57 particella 616.

Dal fascicolo di Cancelleria si rileva inoltre che in data 19/01/2011 è stata disposta la riunione della procedura esecutiva di cui sopra, promossa dalla Banca Cattolica spa (n. 97/10 r.g.e.), alla presente procedura esecutiva n. 167/09 r.g.e.

Pertanto, in relazione alla natura, all'ubicazione e alle caratteristiche dei beni immobiliari pignorati, nonché in considerazione della riunione dei due suddetti pignoramenti immobiliari, appare possibile mettere in vendita i beni immobiliari pignorati suddividendoli in più di lotti di cui appresso se ne propone la relativa composizione.

Precisazioni

I terreni pignorati, censiti in Comune di Montefiascone al foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98 ed al foglio 75 particelle 105 e 106, sono stati concessi in affitto alla sig.ra Bertuccini Paola, moglie del debitore esecutato, con contratto del 01/01/2003 con scadenza 31/12/2017, (Cfr. CTU 03/05/11: All. S; All. H), registrato in data 06/01/2003 al n. 105 e, quindi, in data anteriore alla data del 18/09/2009 di trascrizione del pignoramento di cui trattasi promosso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, nonché in data anteriore alla data del 22/04/2010 di trascrizione del suesposto pignoramento promosso dalla Banca Cattolica spa n. 97/10 r.g.e. (riunito al presente pignoramento n. 167/09 r.g.e.).



I terreni pignorati censiti in Comune di Montefiascone al foglio 57 particelle 163, 164, 165, 192, 228, 229, 362 e 399 sono stati concessi in affitto alla sig.ra Bertuccini Paola, moglie del debitore esecutato, con contratto del 10/11/2004 con scadenza 31/12/2017, **(Cfr. CTU 03/05/11: All. T; All. H)**, registrato in data 26/11/2004 al n. 9088/1 e, quindi, in data anteriore alla data del 18/09/2009 di trascrizione del pignoramento di cui trattasi promosso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, nonché in data anteriore alla data del 22/04/2010 di trascrizione del predetto pignoramento promosso dalla Banca Cattolica spa n. 97/10 r.g.e. (riunito al presente pignoramento n. 167/09 r.g.e.).

Per il terreno pignorato censito in Comune di Montefiascone al foglio 47 particella 740, di catastali mq 140, l'estratto di mappa e le visure catastali storiche, già acquisite in ambito alla precedente relazione di consulenza tecnica d'Ufficio depositata in data 03/05/2011 e, per comodità di esposizione, nuovamente allegate alla presente relazione integrativa, indicano quanto segue **(Cfr. All. C bis; All. E bis)**.

In base all'estratto di mappa catastale, di cui sopra, il terreno pignorato è formato da una esigua striscia di terreno interposta tra la strada comunale denominata Fiordini-Poggeri-Commenda e l'area censita al foglio 47 particella 283 di pertinenza e di parziale insistenza di un fabbricato di parte terza **(Cfr. All. C bis)**.

In base alla suesposta visura catastale il suesposto terreno pignorato censito al foglio 47 particella 740 è intestato a Mecali Antonio in usufrutto e Mecali Domenico in proprietà, nonché è stato originato con frazionamento del 05/01/1978 n. 150.79/1978 in atti dal 19/08/1993 TF.



150/88-89A (**Cfr. All. E bis**).

Con tale frazionamento si è, in particolare, rettificata ed ampliata la strada comunale Fiordini-Poggeri-Commenda nel tratto interessante la suesposta particella 740.

Per cui, in buona sostanza, la suesposta particella 740 pignorata costituisce parte della strada comunale Fiordini-Poggeri-Commendo e/o della relativa pertinenza stradale; a tal fine si allega la documentazione fotografica dell'area di interesse (**Cfr. All. DD bis**).

Inoltre si precisa che attraverso tale particella 740 avviene l'accesso diretto all'immobile di parte terza, parzialmente insistente sulla particella 283 che è posta finitima alla suesposta particella pignorata 740 dello stesso foglio 47.

Sulla scorta della visura catastale storica effettuata dallo scrivente c.t.u. in data 04/08/2011 si evince che l'area di pertinenza e di parziale insistenza del suesposto fabbricato di parte terza, censita al foglio 47 particella 283, di mq 1.020, è intestata in proprietà per 1/1, in regime di comunione dei beni, a Mecali Costantino nato a Montefiascone il 28/04/1956 (**Cfr. All. E bis**).

Detta area è pervenuta in proprietà a Mecali Costantino (coniugato in regime di comunione legale di beni) per atto a rogito notaio Furio Giardino, rep. 78327 del 11/03/2004, da Mecali Domenico, quale nudo proprietario e da Mecali Antonio quale usufruttuario con l'espresso consenso della sig.ra Giraldo Maria per quanto concerne il suo diritto di usufrutto successivo (**Cfr. All. GG**).

Pertanto per il predetto terreno pignorato, censito in Comune di



Montefiascone, loc. Fiordini, al foglio 47 part. 740, di mq 140 catastali, in relazione alle suesposte circostanze di luogo e di spazio, si propone di non comprenderlo tra gli immobili di cui alla seguente proposta di formazione dei lotti immobiliari.

Lotto n. 1

Diritti di piena proprietà dei beni immobiliari siti in Comune di Montefiascone, loc. Fontana Vecchia (loc. Fiordini), composti da un fabbricato e dalla relativa area di pertinenza e parziale insistenza, siti in strada Fiordini n. 58; il fabbricato è censito al catasto al foglio 57 part. 616, cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, piani S1-T-1°, r.c. € 899,93; l'area è censita al catasto terreni al foglio 57 part. 616 (ente urbano) di mq 1.680 **(Cfr. CTU del 03/05/11: Allegati: C; E).**

Lotto n. 2

Diritti di nuda proprietà del terreno sito in Comune di Montefiascone, loc. Fontana Vecchia/loc. Fiordini, censito al foglio 57 part. 672 di mq 10.189, qualità uliveto, cl. 3, r.d. € 21,05, r.a. € 7,89 **(Cfr. CTU del 03/05/11: Allegati: C; E).**

Lotto n. 3

Diritti di nuda proprietà del terreno sito in agro del Comune di Montefiascone, loc. Poggio Rosso, censito al foglio 57 con le particelle 163, 164, 165, 192, 362 e 399 di complessivi catastali mq 8.790, di cui mq 8.100 a vigneto e mq 690 a seminativo.

I dati di classamento catastale delle suesposte particelle sono i seguenti: part. 163: qualità vigneto, cl. 2, mq 2.020, r.d. € 16,17, r.a.€ 6,26; part. 164: qualità vigneto, cl. 2, mq 944, r.d. € 7,56, r.a.€ 2,93;



part. 165/A: qualità vigneto, cl. 2, mq 1.500, r.d.€ 12,01, r.a.€ 4,65;
part. 165/B: qualità seminativo, cl. 3, mq 690, r.d.€ 2,67, r.a.€ 1,07;
part. 192: qualità vigneto, cl. 2, mq 1.765, r.d.€ 14,13, r.a.€ 5,47; part.
362: qualità vigneto, cl. 2, mq 826, r.d.€ 6,61, r.a.€ 2,56; part. 399:
qualità vigneto, cl. 2, mq 1.045, r.d.€ 8,37, r.a.€ 3,24 **(Cfr. CTU del
03/05/11: Allegati: C; E).**

Lotto n. 4

Diritti di nuda proprietà del terreno sito in agro del Comune di Montefiascone, loc. Poggio della Noce, censito al foglio 57 con le particelle 228 e 229 di complessivi catastali mq 6.740 a vigneto.

I dati di classamento catastale delle suesposte particelle sono i seguenti: part. 228: qualità vigneto, cl. 2, mq 3.520, r.d.€ 28,18, r.a.€ 10,91; part. 229: qualità vigneto, cl. 2, mq 3.220, r.d.€ 25,78, r.a.€ 9,98 **(Cfr. CTU del 03/05/11: Allegati: C; E).**

Lotto n. 5

Diritti di nuda proprietà del terreno sito in agro del Comune di Montefiascone, loc. Buranello, censito al foglio 74 con le particelle 26, 27, 79 e 80 di complessivi catastali mq 13.730, in gran parte a seminativo.

I dati di classamento catastale delle suesposte particelle sono i seguenti: part. 26/AA: qualità vigneto, cl. 1, mq 4.180, r.d.€ 49,65, r.a.€ 16,19; part. 26/AB, qualità uliveto, cl. 3, mq 2.700, r.d.€ 5,58, r.a.€ 2,09; part. 27/A: qualità vigneto, cl. 1, mq 3.250, r.d.€ 38,61, r.a.€ 12,59; part. 27/B: qualità seminativo, cl. 3, mq 1.350, r.d.€ 5,23, r.a.€ 2,09; part. 79/A: qualità vigneto, cl. 1, mq 220, r.d.€ 2,61, r.a.€ 0,85; part. 79/B: qualità seminativo, cl. 3, mq 460, r.d.€ 1,78, r.a.€ 0,71; part.



80: qualità bosco ceduo, cl. 2, mq 1.570, r.d.€ 0,81, r.a.€ 0,24 **(Cfr. CTU del 03/05/11: Allegati: C; E).**

Lotto n. 6

Diritti di nuda proprietà del terreno sito in agro del Comune di Montefiascone, loc. Martimonti, censito al foglio 74 con le particelle 54, 55 e 98 di complessivi catastali mq 10.810, in gran parte a vigneto.

I dati di classamento catastale delle suesposte particelle sono i seguenti: part. 54: qualità vigneto, cl. 1, mq 1.440, r.d.€ 17,11, r.a.€ 5,58; part. 55/AA: qualità vigneto, cl. 1, mq 5.300, r.d.€ 62,96, r.a.€ 20,53; part. 55/AB: qualità uliveto, cl. 3, mq 1.400, r.d.€ 2,89, r.a.€ 1,08; part. 98: qualità vigneto, cl. 1, mq 2.670, r.d.€ 31,72, r.a.€ 10,34 **(Cfr. CTU del 03/05/11: Allegati: C; E).**

Lotto n. 7

Diritti di nuda proprietà del terreno siti in agro del Comune di Montefiascone, loc. Fosso della Rena, censito al foglio 75 con le particelle 105 e 106 di complessivi catastali mq 13.220, di cui mq 6.240 a seminativo, mq 3.040 a vigneto e mq 3.940 a bosco misto.

I dati di classamento catastale delle suesposte particelle sono i seguenti: part. 105/A: qualità vigneto, cl. 1, mq 3.040, r.d.€ 36,11, r.a.€ 11,78; part. 105/B: qualità seminativo, cl. 2, mq 6.240, r.d.€ 41,89, r.a.€ 12,89; part. 106: qualità bosco misto, cl. 2, mq 3.940, r.d.€ 7,12, r.a.€ 1,02 **(Cfr. CTU del 03/05/11: Allegati: C; E).**

3.8 – Quesito n° 8

(Annulla e sostituisce il cap. 3.8, pagg. 47÷48, della CTU 03/05/2011)

Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in



natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, 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.

Con l'atto di pignoramento immobiliare promosso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, di cui alla presente procedura esecutiva n. 167/2009, sono stati pignorati alcuni immobili per la quota di nuda proprietà.

Con l'atto di pignoramento immobiliare promosso dalla Banca Cattolica di Montefiascone, la cui procedura esecutiva n. 97/2010 r.g.e. è stata riunita alla suesposta procedura n. 167/2009 r.g.e., è stato pignorato il diritto di usufrutto del fabbricato pignorato, costituente parte dei suesposti beni pignorati di cui alla procedura n. 167/2009 r.g.e.

In relazione a quanto sopra è apparso opportuno proporre la formazione dei sette lotti immobiliari, così come sinteticamente elencati al precedente cap. 3.7.

3.12 – Quesito n° 12

(Integrazione e parziale sostituzione)

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come



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 (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

TERRENI PIGNORATI

In analogia a quanto effettuato per i beni immobiliari compresi nella relazione di consulenza tecnica d'Ufficio depositata il 03/05/2011, di seguito si illustrano i criteri e si determinano i valori di stima della nuda proprietà dei restanti terreni pignorati non determinati nella suesposta relazione del 03/05/2011.

Criterio e metodo di stima del valore della nuda proprietà e dell'usufrutto

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a secondo del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nella fattispecie deve determinarsi il valore della nuda proprietà nonché, di conseguenza, quello dell'usufrutto dei beni immobiliari.

A tal fine si è fatto riferimento agli articoli 46 e 48 del d.p.r. n. 131 del 26/04/1986 e ss.mm.ii. ed ai relativi coefficienti di calcolo.

In particolare, il predetto art. 48 (Valore della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione) ha previsto che: "Per il



trasferimento della proprietà gravata da diritto di usufrutto, uso o abitazione la base imponibile è costituita dalla differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto, uso o abitazione. Il valore dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione è determinato a norma dell'art. 46, assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse."

Il citato art. 46 del d.p.r. 131/1986 ha, in particolare, previsto al comma 1): *"Per la costituzione di rendite la base imponibile è costituita dalla somma pagata o dal valore dei beni ceduti dal beneficiario ovvero, se maggiore, dal valore della rendita; (...);* ed al comma 2), lett. c), ha sancito: *"Il valore della rendita o pensione è costituito: dall'ammontare che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al presente testo unico, applicabile in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia."*

Con decreto del ministro dell'economia e delle finanze del 07/12/2010 è stata fissata all'art. 1) la misura del saggio legale di interesse legale, con decorrenza dal 01/01/2011, pari all'1,5% in ragione d'anno.

Con d. dirett. 23/12/2010 del Ministero dell'Economia e delle finanze sono stati adeguati i coefficienti, di cui al suddetto d.p.r. n. 131 del 26/04/1986, per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite e pensioni calcolati al saggi di interesse dell'1,5%.

Con atto di donazione rep. 1147 del 04/12/1992, a rogito notaio Giorgio Imparato, trascritto a Viterbo il 28/12/1992 r.p. 13014 r.g. 16246, Mecali Alfredo (celibe), Mecali Antonio, Giraldo Maria (coniugata



con Mecali Antonio) e Mecali Domenico (figlio di Mecali Antonio e nipote di Mecali Alfredo), hanno, in particolare, convenuto all'art. 1 che: *"Mecali Alfredo e Mecali Antonio, per sé riservando il diritto di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento e per dopo di sé a favore di Giraldo Maria, donano a Mecali Domenico che accetta, la nuda proprietà dei seguenti immobili posti nel Comune di Montefiascone, e precisamente (...)"* **(Cfr. CTU 03/05/2011: All. L).**

In merito, dall'estratto del registro degli atti di morte del Comune di Montefiascone risulta che Mecali Alfredo è deceduto in data 06/02/1995 **(Cfr. CTU 03/05/2011: All. I).**

Mentre Mecali Antonio, nato il 18/01/1925, alla data di redazione della presente relazione peritale ha 86 anni compiuti; ed il coniuge Giraldo Maria, nata il 10/11/1929 **(Cfr. CTU 03/05/2011: All. J)**, alla data di redazione della presente relazione peritale ha 81 anni compiuti; si precisa che per errore materiale nel suddetto atto del notaio Imparato rep. 1147 del 04/12/1992 per la sig.ra Giraldo Maria è indicata la data di nascita del 10/12/1929.

Conseguentemente per la determinazione del valore della nuda proprietà dei terreni pignorati oggetto della presente relazione integrativa, e di cui al suesposto atto di donazione rep. 1147 del 04/12/1992, censiti in Comune di Montefiascone al foglio 57 particelle 163, 228, 229, 362 e 399; al foglio 74 particelle 26, 27, 54, 55, 79, 80 e 98; ed al foglio 75 particelle 105 e 106, ai fini dell'applicazione del coefficiente di calcolo della rendita, si dovrà fare riferimento all'età della sig.ra Giraldo Maria.



Mentre per la determinazione del valore della nuda proprietà dei restanti terreni pignorati, di cui alla presente relazione integrativa, censiti in Comune di Montefiascone al foglio 57 particelle 164, 165 e 192, ai fini dell'applicazione del coefficiente di calcolo della rendita, si dovrà fare riferimento all'età del sig. Mecali Antonio, in quanto allo stesso pervenuti (come proprio bene personale), con atto di permuta-donazione a rogito notaio Furio Giardino del 08/03/2001 rep. 59729, per il diritto di usufrutto generale vitalizio **(Cfr. CTU 03/05/2011: All. M)**.

Pertanto per la determinazione del valore della nuda proprietà, e di conseguenza del valore dell'usufrutto, si dovrà preliminarmente determinare il valore della piena proprietà dei beni immobiliari in oggetto.

Criterio e metodo di stima del valore della piena proprietà

Come sopra anticipato ai fini della stima del valore della nuda proprietà/usufrutto del bene si deve preliminarmente stimare il relativo valore della piena proprietà.

Nella fattispecie, il criterio di stima della piena proprietà del bene di cui si deve trovare il più probabile valore corrisponde al proprio valore venale.

Il valore venale è il valore che il medesimo bene assume sul mercato.

Per quanto concerne il metodo di stima della piena proprietà, è da escludersi che possa applicarsi il metodo analitico, perché vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Pertanto si procederà alla stima della piena proprietà del bene pignorato utilizzando il metodo di confronto, che consente il minor



marginale di incertezza in quanto fa riferimento a valori di immobili paragonabili per ubicazione, tipologia e stato.

A tale fine si sono assunte le opportune informazioni tramite una specifica indagine di mercato all'uopo esperita presso alcuni operatori professionisti della zona.

All'esito di tale indagine esperita è risultato, in particolare, che sul mercato di Montefiascone i prezzi dei terreni agricoli a vigneto possono variare mediamente da un minimo di circa € 1,50 al mq (€ 15.000,00 all'ettaro) ad un massimo di circa € 2,50 al mq (€ 25.000,00 all'ettaro), quelli a seminativo mediamente da un minimo di circa € 1,30 al mq (€ 13.000,00 all'ettaro) ad un massimo di circa € 2,00 al mq (€ 20.000,00 all'ettaro), in ragione direttamente proporzionale, per esempio, alla loro ubicazione, al tipo di coltura, alla giacitura e disposizione dei terreni, al grado di accessibilità, ecc..

Contestualmente si deve ricordare la non favorevole congiuntura economico-finanziaria che da qualche tempo sta attanagliando il paese e in generale quasi tutte le nazioni.

Tale congiuntura, come è noto, si è ripercossa anche sul mercato immobiliare nazionale e potrebbe essere foriera di oscillazioni sui prezzi degli immobili anche significative ed al momento non facilmente prevedibili o valutabili compiutamente.

Stima valore della piena proprietà dei terreni pignorati

Alla luce di quanto sopra esposto il valore della piena proprietà dei terreni pignorati, oggetto della presente relazione integrativa, si ottiene applicando alle superfici catastali degli stessi terreni pignorati i relativi



valori unitari di stima come appresso.

Per il terreno in loc. Poggio Rosso, in gran parte a vigneto, si è assunto mediamente un valore di € 2,15 al mq (€ 21.500,00 all'ettaro).

Per i terreni in loc. Poggio della Noce, a vigneto, si è assunto mediamente un valore di € 2,30 al mq (€ 23.000,00 all'ettaro).

Per i terreni in loc. Buranello e in loc. Martimonti, ricadenti nel foglio 74, ove dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato 08/02/2011 dal Comune di Montefiascone si evince, in particolare, che i terreni: *"sono soggetti ad accertamento dell'esistenza del gravame Uso Civico davanti al Commissariato Usi Civici R.G. 151/1989"* (Cfr. **CTU 03/05/2011: All. U**), si è assunto mediamente un valore di € 1,50 al mq (€ 15.000,00 all'ettaro) per i terreni a seminativo in loc. Buranello ed un valore di € 2,10 al mq (€ 21.000,00 all'ettaro) per i terreni a vigneto in loc. Martimonti.

Per i terreni in loc. Fosso della Rena, in relazione alla tipologia di terreno e di coltivazione presente, si è assunto mediamente un valore di € 1,48 al mq (€ 14.800,00 all'ettaro).

Pertanto alla luce di quanto sopra si ottengono i valori di stima della piena proprietà di cui al seguente prospetto.



Valori di stima della piena proprietà (Terreni pignorati in agro del Comune di Montefiascone)					
Località	Foglio	Particelle	Sup. (mq)	€/mq	Stima
Poggio Rosso	57	164, 165 e 192	4.899	€ 2,15	€ 10.532,85
Poggio Rosso	57	163, 362 e 399	3.891	€ 2,15	€ 8.365,65
Poggio della Noce	57	228 e 229	6.740	€ 2,30	€ 15.502,00
Buranello	74	26, 27, 79 e 80	13.730	€ 1,50	€ 20.595,00
Martimonti	74	54, 55 e 98	10.810	€ 2,10	€ 22.701,00
Fosso della Rena	75	105 e 106	13.220	€ 1,48	€ 19.565,60

Sulla base dei suesposti valori si procede al calcolo dei valori di stima della nuda proprietà e dell'usufrutto dei terreni pignorati, come appresso illustrato.

Stima dei valori di nuda proprietà ed usufrutto dei terreni pignorati

Alla luce di quanto sopra esposto, la stima del valore della nuda proprietà di ciascuno dei terreni pignorati, di cui sopra, si può calcolare come differenza tra il valore della piena proprietà ed il corrispondente valore dell'usufrutto.

Il valore dell'usufrutto si ottiene in base alla seguente espressione:

$$V_{usufr.} = V_{p.p.} \times S_{int\%} \times K_{età}$$

ove:

$V_{usufr.}$, è il valore di stima dell'usufrutto;

$V_{p.p.}$, è il valore di stima della piena proprietà;

$S_{int\%}$, è il saggio di interesse legale (pari all'1,50%);

$K_{età}$, è il valore del coefficiente di età (di cui al d.p.r. 131/1986).



In merito all'esatta individuazione del coefficiente di età, di cui al prospetto allegato al d.p.r. 131/1986, così come aggiornato dall'allegato al d. dirett. 23/12/2010, bisogna in particolare tenere conto delle circostanze già esposte ed appresso sinteticamente rammentate.

I terreni pignorati in Comune di Montefiascone, loc. Poggio Rosso, censiti al foglio 57 particelle 164, 165 e 192 sono pervenuti, per atto notaio Giardino rep. 59729 del 08/03/2001, a Mecali Antonio per l'usufrutto generale vitalizio (**Cfr. CTU 03/05/11: All. M**); poiché Mecali Antonio, nato il 18/01/1925, al momento della redazione della presente relazione integrativa ha, pertanto, compiuto 86 anni; da cui si ha che il coefficiente desunto dal predetto prospetto allegato al d.p.r. 131/1986, in relazione all'età compiuta del sig. Mecali Antonio di 86 anni, è pari a 11,00 (per anni compiuti da 83 a 86).

Mentre i restanti terreni pignorati, di cui sopra, sono pervenuti per atto notaio Imparato, rep. 1147 del 04/12/1992, a Mecali Alfredo e Mecali Antonio per usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, e per dopo di sé, a favore di Giraldo Maria (coniuge di Mecali Antonio) (**Cfr. CTU 03/05/11: All. L**); poiché Mecali Alfredo è deceduto in data 06/02/1995 (**Cfr. CTU 03/05/11: All. I**); e Giraldo Maria, nata il 10/11/1929 (**Cfr. CTU 03/05/11: All. J**), alla data di redazione della presente relazione integrativa ha 81 anni compiuti; si ottiene che il coefficiente desunto dal predetto prospetto allegato al d.p.r. 131/1986, in relazione all'età compiuta della sig.ra Giraldo Maria di 81 anni, è pari a 14,50 (per anni compiuti da 79 a 82).

Pertanto, alla luce di quanto sopra ricordato e sulla base dei rispettivi



valori della piena proprietà ($V_{p.p.}$), che possono arrotondarsi in cifra tonda come appresso, si ottengono i valori dell'usufrutto dei terreni pignorati illustrati nel seguente prospetto.

Ove:

$V_{usufr.}$, è il valore di stima dell'usufrutto;

$V_{p.p.}$, è il valore di stima della piena proprietà arrotondato in cifra tonda;

$S_{int\%}$, è il saggio di interesse legale (pari all'1,50%);

$K_{età}$, è il valore del coefficiente di età (di cui al d.p.r. 131/1986).

Valori di stima dell'Usufrutto (Terreni pignorati in agro del Comune di Montefiascone)							
Località	F.	Particelle	$V_{p.p.}$	$S_{int\%}$	$K_{età}$	$V_{usufr.}$	In cifra tonda
Poggio Rosso	57	164, 165 e 192	€ 10.500,00	1,5%	11,00	€ 1.732,50	€ 1.700,00
Poggio Rosso	57	163, 362 e 399	€ 8.400,00	1,5%	14,50	€ 1.827,00	€ 1.800,00
Poggio della Noce	57	228 e 229	€ 15.500,00	1,5%	14,50	€ 3.371,25	€ 3.400,00
Buranello	74	26, 27, 79 e 80	€ 20.600,00	1,5%	14,50	€ 4.480,50	€ 4.500,00
Martimonti	74	54, 55 e 98	€ 22.700,00	1,5%	14,50	€ 4.937,25	€ 4.900,00
Fosso della Rena	75	105 e 106	€ 19.600,00	1,5%	14,50	€ 4.263,00	€ 4.300,00

Sulla scorta dei valori dell'usufrutto (arrotondati alla cifra tonda) di cui alla precedente tabella si ottengono i valori della nuda proprietà, come differenza tra ciascun valore della piena proprietà ed il corrispondente valore dell'usufrutto, come illustrato nel seguente prospetto.



Valori di stima della Nuda proprietà (Terreni pignorati in agro del Comune di Montefiascone)						
Lotto n.	Località	F.	Particelle	Stima piena proprietà	Stima Usufrutto	Stima Nuda proprietà
3/p	Poggio Rosso	57	164, 165 e 192	€ 10.500,00	€ 1.700,00	€ 8.800,00
3/p	Poggio Rosso	57	163, 362 e 399	€ 8.400,00	€ 1.800,00	€ 6.600,00
4	Poggio della Noce	57	228 e 229	€ 15.500,00	€ 3.400,00	€ 12.100,00
5	Buranello	74	26, 27, 79 e 80	€ 20.600,00	€ 4.500,00	€ 16.100,00
6	Martimonti	74	54, 55 e 98	€ 22.700,00	€ 4.900,00	€ 17.800,00
7	Fosso della Rena	75	105 e 106	€ 19.600,00	€ 4.300,00	€ 15.300,00

Riepilogo Stima per Lotti

(N.B.: Annulla e sostituisce il "Riepilogo Stima per Lotti" di cui al cap. 3.12, pagg. 65 e 66, della relazione di consulenza tecnica d'Ufficio depositata il 03/05/2011)

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenendo conto della proposta di formazione dei lotti già illustrata al cap. 3.7 della presente relazione integrativa, nonché dei valori di stima immobiliare già determinati per i lotti n. 1 e n. 2 in ambito alla relazione di consulenza tecnica d'Ufficio depositata in data 03/05/2011, appresso si riepiloga la stima dei valori immobiliari di tutti i lotti proposti ai fini della vendita.

Stima Lotto n. 1

Diritti di piena proprietà dei beni immobiliari siti in Comune di Montefiascone, loc. Fontana Vecchia (loc. Fiordini), composti da un fabbricato e dalla relativa area di pertinenza e parziale insidenza, siti in strada Fiordini n. 58; il fabbricato è censito al catasto al foglio 57 part.



616, cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, piani S1-T-1°, r.c. € 899,93; l'area è censita al catasto terreni al foglio 57 part. 616 (ente urbano) di mq 1.680 **(Cfr. CTU del 03/05/11: Allegati: C; E).**

Valore di stima della piena proprietà: € 375.000,00 a corpo, di cui quanto ad € 293.500,00 per la nuda proprietà e quanto ad € 81.500,00 per l'usufrutto **(Cfr. CTU del 03/05/11: cap. 3.12, pag. 63).**

Stima Lotto n. 2

(Valore nuda proprietà immobiliare)

Diritti di nuda proprietà del terreno sito in Comune di Montefiascone, loc. Fontana Vecchia/loc. Fiordini, censito al foglio 57 part. 672 di mq 10.189, qualità uliveto, cl. 3, r.d.€ 21,05, r.a.€ 7,89 **(Cfr. CTU 03/05/11: Allegati: C; E).**

Valore di stima della nuda proprietà: € 15.250,00 a corpo **(Cfr. CTU del 03/05/11: cap. 3.12, pag. 64).**

Stima Lotto n. 3

(Valore nuda proprietà immobiliare)

Diritti di nuda proprietà del terreno sito in agro del Comune di Montefiascone, loc. Poggio Rosso, censito al foglio 57 con le particelle 163, 164, 165, 192, 362 e 399 di complessivi catastali mq 8.790, di cui mq 8.100 a vigneto e mq 690 a seminativo **(Cfr. CTU del 03/05/11: Allegati: C; E).**

Valore di stima della nuda proprietà: quanto ad € 8.800,00 per le particelle 164, 165 e 192 e quanto ad € 6.600,00 per le particelle 163, 362 e 399, per un valore complessivo di stima della nuda proprietà pari ad € 15.400,00 a corpo.

Stima Lotto n. 4

(Valore nuda proprietà immobiliare)

Diritti di nuda proprietà del terreno sito in agro del Comune di Montefiascone, loc. Poggio della Noce, censito al foglio 57 con le particelle 228 e 229 di complessivi catastali mq 6.740 a vigneto **(Cfr. CTU del 03/05/11: Allegati: C; E).**

Valore di stima della nuda proprietà: € 12.100,00 a corpo.

Stima Lotto n. 5

(Valore nuda proprietà immobiliare)

Diritti di nuda proprietà del terreno sito in agro del Comune di Montefiascone, loc. Buranello, censito al foglio 74 con le particelle 26, 27, 79 e 80 di complessivi catastali mq 13.730, in gran parte a seminativo **(Cfr. CTU del 03/05/11: Allegati: C; E).**

Valore di stima della nuda proprietà: € 16.100,00 a corpo.

Stima Lotto n. 6

(Valore nuda proprietà immobiliare)

Diritti di nuda proprietà del terreno sito in agro del Comune di Montefiascone, loc. Martimonti, censito al foglio 74 con le particelle 54, 55 e 98 di complessivi catastali mq 10.810, in gran parte a vigneto **(Cfr. CTU del 03/05/11: Allegati: C; E).**

Valore di stima della nuda proprietà: € 17.800,00 a corpo.

Stima Lotto n. 7

(Valore nuda proprietà immobiliare)

Diritti di nuda proprietà del terreno siti in agro del Comune di Montefiascone, loc. Fosso della Rena, censito al foglio 75 con le particelle



105 e 106 di complessivi catastali mq 13.220, di cui mq 6.240 a seminativo, mq 3.040 a vigneto e mq 3.940 a bosco misto (**Cfr. CTU del 03/05/11: Allegati: C; E**).

Valore di stima della nuda proprietà: € 15.300,00 a corpo.

3.13 – Quesito n° 13

Fornire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

Con la presente relazione peritale integrativa si completa la relazione peritale già depositata in data 03/05/2011 e, il tutto, è finalizzato alla risposta compiuta e schematica a ciascuno dei quesiti ricevuti.

3.14 – Quesito n° 14

Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque 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 di osservazione al proprio elaborato.

Ci si scusa fin d'ora con la S.V.I., e con le restanti Parti per la durata delle operazioni peritali inopinatamente ed imponderabilmente prolungatasi tanto da non consentire allo scrivente c.t.u. di rispettare le scadenze sopra fissate.



In analogia a quanto già effettuato con la relazione di consulenza tecnica d'Ufficio depositata in data 03/05/2011, una copia della presente relazione (in formato "pdf") viene inviata in data odierna, tramite posta elettronica, al Creditore procedente presso l'avv. Francesco Persio, con studio a Rieti, in Piazza Vittorio Emanuele II, n. 11 e al proprio domiciliatario avv. Alessandro Graziani, con studio in Viterbo, via Pieve di Cadore n. 55; al Custode nominato avv. Giuseppe Mariottini, con studio in Viterbo, via dei Mille n. 80; nonché al Debitore esecutato tramite l'avv. Guido Conticelli con studio in Viterbo, via Roma n. 13; la presente relazione integrativa viene, inoltre, inviata tramite posta elettronica, in formato "pdf" all'avv. Angelo Angeloni, con studio in Montefiascone via Dante Alighieri n. 96/a, per il Creditore procedente (Banca Cattolica spa) nella procedura esecutiva n. 97/10 r.g.e. riunita alla presente procedura n. 167/09 r.g.e.

3.15 – Quesito n° 15

Intervenire 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.

Lo scrivente c.t.u. resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare intervenendo, ove necessario, all'udienza fissata del 13/10/2011 per il prosieguo della procedura.

3.16 – Quesito n° 16

Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea, sia in forma



elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

Ci si scusa fin d'ora con la S.V.I., e con le restanti Parti per la durata delle operazioni peritali inopinatamente ed imponderabilmente prolungatasi tanto da non consentire allo scrivente c.t.u. di rispettare le scadenze sopra fissate.

Il presente elaborato peritale integrativo, completo degli allegati in forma cartacea, nonché elettronica memorizzati su CD-Rom (**Cfr. All. FF bis**), viene depositato presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Viterbo.

3.17 – Quesito n° 17

Allegare 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).

Previa esecuzione di un dettagliato rilievo fotografico sono stati redatti n. 3 elaborati fotografici integrativi dei terreni pignorati, limitatamente a quelli che non è stato possibile inserire nella relazione già depositata il 03/05/2011; tali elaborati fotografici vengono posti in allegato alla presente relazione peritale (**Cfr. Allegati: DD bis; DD ter; DD quater**).

3.18 – Quesito n° 18

Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, 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, nonché



tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Ad integrazione degli elaborati già allegati alla relazione di consulenza tecnica d'Ufficio depositata in data 03/05/2011, a corredo delle precisazioni esposte al cap. 3.7 relativamente al terreno pignorato part. 740 del foglio 47, si allega l'atto di vendita a rogito notaio Furio Giardino rep. 78327 del 11/03/2004 (Cfr. All. GG).

3.19 – Quesito n° 19

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Non vi sono stati ostacoli per l'accesso agli immobili pignorati.

Si sono potuti completare i sopralluoghi peritali con l'effettuazione dell'accesso sui terreni pignorati anche in assenza dell'accompagnatore stante, infatti, da ultima la reiterata, temporanea, indisponibilità da parte del sig. Federico Mecali, figlio del debitore esecutato, alla cui esclusiva presenza si erano in precedenza visitati gran parte dei beni immobiliari pignorati.

Per quanto sopra brevemente illustrato non si è ritenuto opportuno inoltrare al Custode nominato alcuna segnalazione formale in merito al suesposto quesito.

3.20 – Quesito n° 20

Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

In separato allegato si riporta, in triplice copia, una descrizione



sintetica dei beni immobiliari (con i dati catastali) unitamente alla proposta di formazione dei lotti proposti per la vendita **(Cfr. All. EE bis)**.

Si precisa che tale allegato "EE bis" annulla e sostituisce la descrizione sintetica dei beni immobiliari posta in allegato "EE" alla relazione di consulenza tecnica d'Ufficio dello scrivente c.t.u. già depositata in data 03/05/2011.

Si ricorda che, come già ampiamente illustrato al cap. 3.7, la proposta di formazione dei lotti di vendita non comprende il terreno pignorato censito in Comune di Montefiascone al foglio 47 particella 740, di catastali mq 140.

4. Deposito in Cancelleria della relazione integrativa di c.t.u.

(con gli allegati aggiuntivi e il CD-Rom)

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ritenendo di aver completamente espletato il mandato conferitomi, rassegno in duplice copia la presente relazione completa degli allegati, integrativa della relazione di consulenza tecnica d'Ufficio già depositata in data 03/05/2011, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Si precisa, infine, che il certificato notarile depositato in Cancelleria dal domiciliatario del Creditore procedente in data 14/01/2010, nonché la documentazione ipo-catastale acclusa all'atto di pignoramento immobiliare della Banca Cattolica spa sono già stati restituiti alla Cancelleria al momento del deposito avvenuto in data 03/05/2011 della precedente relazione di consulenza tecnica d'Ufficio **(Cfr. CTU 03/05/2011 cap. 4)**.



Viterbo, 10/10/2011

IL C.T.U.
(Ing. Marco Casciano)

Allegati:

- B bis) Verbalì dei sopralluoghi del 03/08/2011 e del 04/10/2011;
- C bis) Estratto di mappa catastale: Comune di Montefiascone foglio 47 part. 740;
- E bis) Visure catastali storiche: Comune di Montefiascone, foglio 47 particelle 740 e 283;
- DD bis) Documentazione fotografica – Terreno foglio 47 part. 740;
- DD ter) Documentazione fotografica – Terreno foglio 57 particelle 228 e 229;
- DD quater) Documentazione fotografica – Terreno foglio 74 particelle 54, 55 e 98;
- EE bis) Descrizione sintetica dei beni immobiliari pignorati con



proposta per la formazione dei lotti di vendita (*N.B.:
L'allegato "EE bis" annulla e sostituisce l'allegato "EE" alla
c.t.u. depositata il 03/05/2011*);

- FF bis) CD-Rom con perizia ed allegati;
- GG) Atto di vendita notaio Giardino rep. 78327 del
11/03/2004;
- HH) Richiesta di chiarimento del Custode.