

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 76/2021 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Antonino GERACI

promossa da

MARTE SPV S.r.l. e per essa HOIST ITALIA S.r.l. sede Roma (Avv.

Calogero LANZA, Matteo GIARRATANA

e Giovanni COPPOLA)

contro

Custode: Avv. Sandra CIAMEI

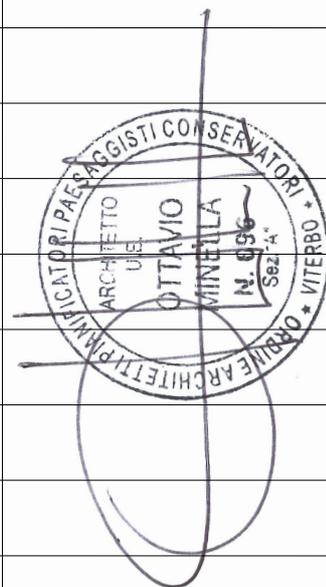
UDIENZA DI RINVIO al 12 maggio 2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del 9 settembre 2021 nomina
va Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sotto-
scritto Arch. Ottavio MINELLA, regolarmente iscritto al n. 696 presso l'Ordine
degli Architetti della Provincia di Viterbo. In data 9 settembre 2021 prestato il
giuramento di rito in modalità telematica, veniva affidato il seguente incarico: ---

1) verificati, 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 risul-
tanze 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 ca-



merale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

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

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

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

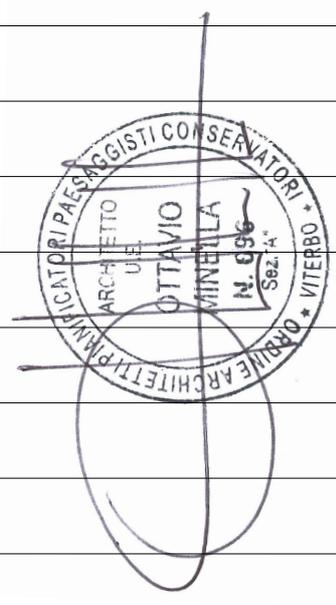


19) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente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

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

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa; -----

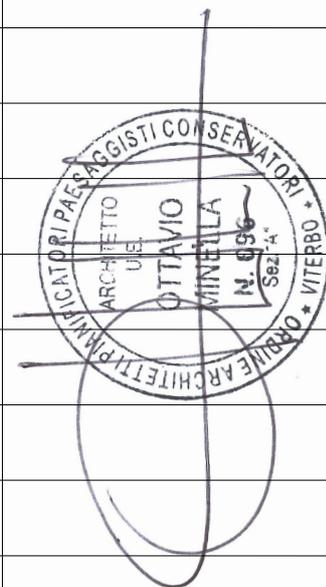
22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debi-



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

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

24) determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;** -----



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

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

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

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento; -----

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non

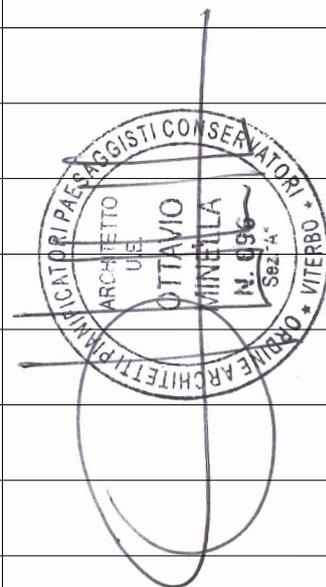


costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso si lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;** -----

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (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 ecce-



dente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; -----

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

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

35) allegli alla relazione: -----

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



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

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA

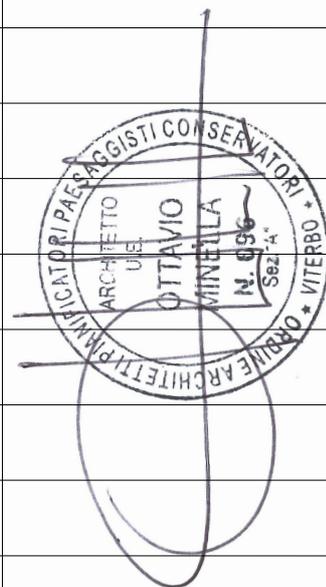
Ottemperando alle indicazioni date e in risposta ai trentacinque punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. esaminato attentamente il certificato notarile sostitutivo della certificazione ipo-catastale fornito dal Creditore, verificata preliminarmente la completezza della documentazione allegata al Pignoramento, procedeva nelle operazioni peritali iniziali, reperendo poi altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate e gli Uffici del Comune di Graffignano (VT). -----

Previa comunicazioni date dal Custode al Debitore ed al sottoscritto C.T.U. è stato effettuato congiuntamente ai medesimi in data 5 ottobre 2021 il sopralluogo nell'immobile pignorato posto nel Comune di Graffignano (VT), frazione di Sipicciano, piazza Umberto I n. 14 e 15, per acquisire gli elementi necessari alla redazione della presente Consulenza Tecnica. -----

Nel sopralluogo è stato attentamente visionato il locale commerciale posto al piano terreno e gli ambienti pertinenziali interni, rilevando le caratteristiche delle varie porzioni, le dimensioni, acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata copia del Verbale (all. M.). -----

Proseguiva poi con gli approfondimenti e controlli edilizio - urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Graffignano (VT), con l'acquisizione dei certificati presso l'Ufficio Anagrafe, presso l'Università Agraria di Graffignano (VT) e Sipicciano, nonché con le indagini dei valori del mercato immobiliare consultando Agenzie Immobiliari della zona. -----

Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente il bene pignorato



sono stati 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 dell'unità immobiliare urbana con la distinta delle superfici utili (all. B.); -----
- una documentazione fotografica a colori, esterna ed interna del locale oggetto della Consulenza Tecnica d'Ufficio (all. C.). -----

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Graffignano (VT), nella parte centrale dell'abitato della frazione di Sipicciano ed è agevolmente raggiungibile dalle viabilità pubbliche esistenti. In sito il bene è costituito da un ampio locale ad uso commerciale (bar - gelateria). -----

Il locale è formato da un sala principale (mq 124,45) con doppio ingresso e fronte sull'antistante piazza con quattro finestre alte sulla laterale via della Rupe. L'ampia sala è destinata all'esercizio commerciale ivi svolto ed è attrezzata con un lungo bancone e uno spazio con biliardo. Più internamente è presente una cucina (mq 22,90), un bagno (mq 2,60), ripostiglio (mq 0,90) e un corridoio di servizio (mq 10,70). La complessiva superficie utile interna rilevata è di circa mq 162 e nell'insieme versa in buone condizioni di manutenzione ad eccezione di parte della pavimentazione della sala principale che, come meglio visibile, nell'allegata documentazione fotografica (all. C. foto 11 e 12), ha numerose mattonelle rialzate e distaccate dal piano di posa. -----

Il locale è dotato di impianto di condizionamento con climatizzatori, il pavimento è in gres ceramico, porte e finestre interne ed esterne in profilati di alluminio verniciato e vetro, divisori interni in cartongesso o in muratura, soffit-



to della sala principale rifinito con controsoffitto. Le finestre alte esternamente sono protette da grate metalliche. -----

RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) E' stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti, costituita dal certificato notarile della Dottoressa Giulia MESSINA VITRANO in Corleone (PA), sostitutivo della certificazione ipo-catastale, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (3 maggio 2021 - 3 maggio 2001). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con la visura catastale storica di aggiornamento (all. E.) e con la copia dell'atto di provenienza ultraventennale rispetto al Pignoramento: compravendita Notaio Luciano D'ALESSANDRO in Viterbo, repertorio n. 55.026 del 9 settembre 1986 ivi trascritto il 18 settembre 1986 al n. 8.092 di formalità (all. F.). -----

Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli catastali: attuale (wegis), intermedio e d'impianto (all. B.). -----

2) È stata **effettuata** la visura catastale storica aggiornata dell'unità immobiliare urbana nella Sezione Fabbricati (all. E.). -----

Il locale commerciale pignorato è attualmente identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Graffignano (VT)**, al **foglio 23** con la **particella n. 45 sub 9**, piazza Umberto I n. 14 n. 15, piano T, categoria C/1 di classe 2, mq 75, superficie catastale totale mq 159 e rendita di euro 1.394,43. L'immobile è intestato all'Esecutato quale proprietario per 1/1. -----

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse, per il periodo superiore al ventennio dal pignoramento del 3 maggio 2021, le seguenti variazioni di proprietà relative al bene pignorato che in appresso si **indicano**: -----



- 9 febbraio 2007 con atto di compravendita Notaio Luciano D'ALESSANDRO in

Viterbo, repertorio n. 470.273, ivi trascritto il 10 febbraio 2007 al n. 1.728 di formalità, la proprietà del bene pignorato è pervenuta all'Esecutato; -----

- 9 settembre 1986 con atto di compravendita Notaio Luciano D'ALESSANDRO

in Viterbo, repertorio n. 55.026, ivi trascritto il 18 settembre 1986 al n. 8.092 di formalità, la proprietà del bene pignorato venne acquistata dal dante causa dell'Esecutato (all. F.1). -----

Si precisa, infine, che la planimetria dell'unità immobiliare urbana attualmente in atti al Catasto Fabbricati coincide con lo stato di fatto ad eccezione di piccole differenze consistenti nella mancanza di un divisorio interno del vano cucina e necessita quindi di aggiornamento. La variazione dovrà essere eseguita unitamente alla definizione degli aspetti edilizi - urbanistici inerenti l'istanza di sanatoria da presentare. -----

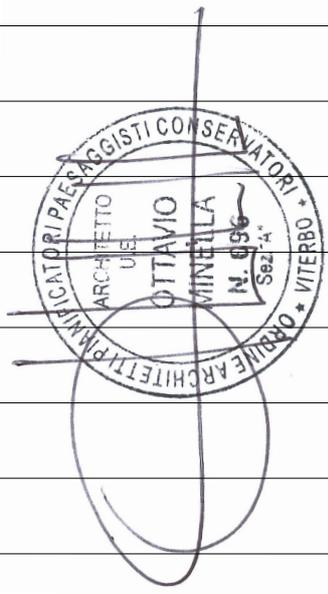
4) E' stato **predisposto**, sulla base dei documenti forniti, delle ulteriori visure eseguite e dell'atto di provenienza acquisito, il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli a carico dell'Esecutato: -----

TRASCRIZIONI CONTRO -----

- verbale di **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 3 maggio 2021 al n. 5.442 di formalità a favore della a carico dell'Esecutato e gravante sull'immobile oggetto di Relazione. -----

ISCRIZIONI CONTRO -----

- **Ipoteca legale** iscritta il 2 dicembre 2014 al n. 1.578 di formalità a favore di contro l'Esecutato e gravante sul bene pignorato per un importo complessivo di euro -----



- **Ipoteca legale** iscritta il 12 luglio 2007 al n. 2.571 di formalità a favore di

contro l'Esecutato e gravante sul bene pignorato per un importo complessivo di

.....

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 13 febbraio 2007 al n. 421 di formalità a garanzia

del mutuo fondiario della durata di dieci anni concesso con atto Notaio Luciano

D'ALESSANDRO in Viterbo repertorio n. 470.274 del 9 febbraio 2007, a favore

della

contro l'Esecutato

e gravante sul bene pignorato per un importo complessivo di euro

.....

5) Non è stato **acquisito** il Certificato di Destinazione Urbanistica del locale in quanto non è presente alcun terreno pignorato.

6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile del Comune di Graffignano

(VT), acquisendo gli allegati certificati di residenza storico, di stato di famiglia e

l'estratto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato (all. I.). Dalla lettura dell'estratto

si rileva l'annotazione che *con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 30*

maggio 1996 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui si rife-

risce l'atto di matrimonio contratto in Graffignano (VT) il 4 ottobre 1987 tra

l'Esecutato ,

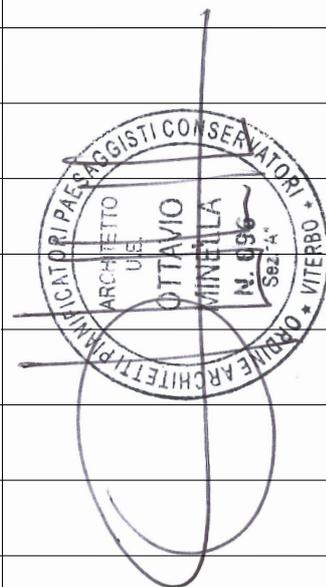
7) **È stato descritto, previo necessario accesso** effettuato in data 5 ottobre

2021, nelle pagine dalla n. 12 alla n. 14 della Relazione che precedono, l'immobile

pignorato.

8) E' stata accertata la conformità tra la descrizione del bene data nel Pignora-

mento con quella attuale dello stesso.



9) E' stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integra-

tiva acquisita, la corrispondenza tra la descrizione del cespite con i dati catastali

del bene pignorato.

10) Si **segnala** che l'identificativo catastale del bene pignorato, non include por-

zioni 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

che non è stata oggetto di frazionamenti. L'unica variazione che risulta dalla visu-

ra catastale storica è relativa al cambio di categoria da D/8 a C/1 in data 6 dicem-

bre 1989.

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di

Graffignano (VT) alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico

dell'unità immobiliare urbana pignorata in quanto al momento non indispensabi-

le. La variazione dovrà essere redatta contestualmente alla necessaria richiesta di

sanatoria, come meglio precisato nelle risposte al successivo quesito 15).

13) Al riguardo dell'utilizzazione del bene pignorato si indica che la destinazione

d'uso commerciale è compatibile con quella prevista urbanisticamente per la zona

dell'abitato, ove il bene ricade.

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità urbanistica dell'immobile pignora-

to, dai controlli ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico comunale è ri-

sultato che per lo stesso è presente la seguente documentazione:

a) Concessione Edilizia n. 52/1988 del 9 novembre 1989;

b) Attività Edilizia Libera prot. 3.030 del 22 aprile 2015;

c) S.C.I.A. prot. 6.566 del 4 settembre 2015;

d) prot. 6.566 del 23 febbraio 1990 per eliminazione barriere architettoniche;

e) prot. 856 del 2 aprile 1988 per installazione tenda/veranda.



Per queste due ultime pratiche d) ed e) l'Ufficio comunale non ha reperito

la documentazione cartacea mentre per il dettaglio delle altre si rimanda all'allegato fascicolo (all. N.). -----

Non è emersa infine, nessuna dichiarazione di agibilità. -----

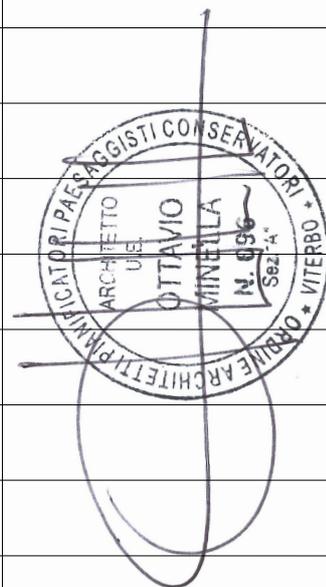
15) Sono state operate le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico comunale e dai controlli ed approfondimenti è emerso che è necessario sanare le opere interne eseguite in assenza di permesso. Per la regolarizzazione edilizio - urbanistica, per la redazione di grafici, relazioni, tabelle, modulistica, variazione catastale e varie per predisporre tutta la documentazione per la C.I.L.A. in Sanatoria, nonché per il pagamento dei diritti comunali, bolli, sanzioni e varie, da un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla redazione di quanto sopra, comprese le voci di spesa connesse, è stato preventivato un costo complessivo a corpo di circa euro 2.500,00 = (duemilacinquecento/00), compresi oneri fiscali e contributivi. -----

16) Dalle **verifiche** effettuate in Graffignano (VT) e in particolare presso l'Ente Università Agraria di Sipicciano, come da allegata comunicazione (all. G.), non sono emersi gravami di uso civico o diritti di natura demaniale gravanti sul bene pignorato. -----

17) Non viene **indicato** nessun importo annuo per spese di gestione o manutenzione condominiale, essendo il bene pignorato privo di condominio. -----

18) Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato, stante la presenza di un solo immobile è stato formato un unico lotto: -----

- **Lotto unico** – Locale ad uso commerciale in Graffignano (VT), frazione di Sipicciano, piazza Umberto I n. 14 e 15, piano Terra distinto catastalmente al foglio 23 con la particella 45 sub 9, categoria C/1 di classe 2, mq 75, superficie catastale totale mq 159 e rendita di euro 1.394,43. -----



19) L'immobile è stato pignorato per l'intera piena proprietà di spettanza dell'Esecutato. -----

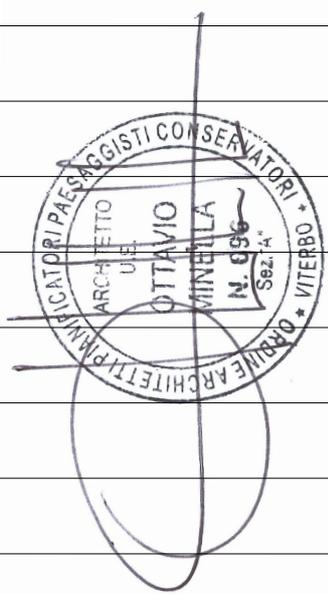
20) E' stato **accertato** al riguardo del possesso ed utilizzo dell'immobile che il bene non è nella disponibilità ed utilizzato direttamente dall'Esecutato in quanto condotto in locazione dalla Signora _____ in base al contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 28 novembre 2017 al n. 9.916 con decorrenza dal 18 novembre 2017 e scadenza al 17 novembre 2023 con un canone annuo di euro _____ pa-
ri ad euro/mese _____

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (all. O.) oltre al contratto di cui sopra sono risultati altri due precedenti contratti di affitto entrambe registrati il 13 marzo 2014 e per un periodo previsto in sei anni con inizio dal 1° marzo 2014. Più in dettaglio il primo, registrato al n. 2.475 è inerente ad una porzione di mq 15 del locale ad uso tabaccheria, con un canone annuo di euro _____ Il secondo per una porzione di mq 60 ad uso bar con un canone annuo di euro _____. Il complessivo canone annuo era di euro _____ pari ad euro/mese _____

21) **Viene indicato** in euro 6.000,00 = (seimila/00) l'attuale valore locativo annuo del locale in quanto lo stesso non è utilizzato direttamente dall'Esecutato e familiari essendo condotto in locazione da terzi. -----

22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge dell'Esecutato. -----

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Graffignano (VT) è emerso: -----



a) che l'edificio nel quale è posto l'immobile oggetto della presente Relazione non

ricade nei vincoli previsti nelle Tavole del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesag-
gistico Regionale) del Lazio, Tavola B; -----

b) che la zona non è sottoposta a Vincolo Idrogeologico; -----

c) che il bene ricade in Zona B1 "Completamento" rispetto al Vigente P.R.G.. -----

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

24) E' stato determinato il valore dell'immobile pignorato previa individuazio-
ne delle superfici utili interne delle singole porzioni sulla base degli eseguiti ri-
lievi dello stato di fatto e come meglio visualizzato nell'allegato elaborato grafico
(all. B.). -----

Per il valore unitario euro/mq adottato e per il valore locativo del bene
pignorato si rinvia all'allegata tabella di valutazione (all. H.) e allo stralcio dei
valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (1°
semestre 2021) e dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari) della Camera
di Commercio di Viterbo (1° semestre 2020). -----

In particolare si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di
mercato del locale pignorato può essere fissato, con parametro al metro quadrato
di superficie utile in euro 690,00 = (seicentonovanta/00) per la sala principale e in
euro 414,00 = (quattrocentoquattordici/00) per i vani accessori interni. -----

Per una migliore visualizzazione delle superfici e dei valori si rinvia
all'allegata Tabella (all. H) dalla quale scaturisce il seguente valore arrotondato
del bene: -----

- **Lotto unico** - Locale commerciale (bar – gelateria) al p. T di circa mq 162 utili,
euro 98.700,00 = (novantottomilasettecento/00). -----

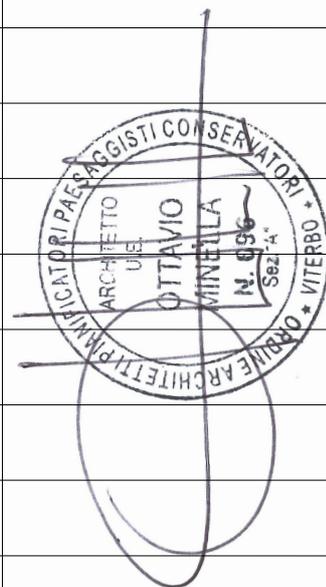


25) Il valore dell'immobile pignorato è stato determinato adottando il criterio di stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni simili. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si richiamano i seguenti testi: *“CORSO DI ESTIMO” Estimo generale, civile, 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 della zona, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità del bene pignorato. -----

Nel dettaglio sono state consultate due Agenzie Immobiliari: EdilCasa-li.it srl di Grotte Santo Stefano (via del Gioco n. 13) e Agenzia Immobiliare RE/MAX Petra (via Monserrato n. 26) di Attigliano (TR) che operano anche nella zona ove ricade il bene pignorato. Valori comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2021) e dell'OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2020). -----

26) Considerando la consistenza e caratteristiche del bene pignorato si ritiene che lo stesso possa avere una discreta appetibilità commerciale, poiché ubicato in una zona centrale, nella frazione dell'abitato di Sipicciano, con un buon bacino



di potenziale clientela. -----

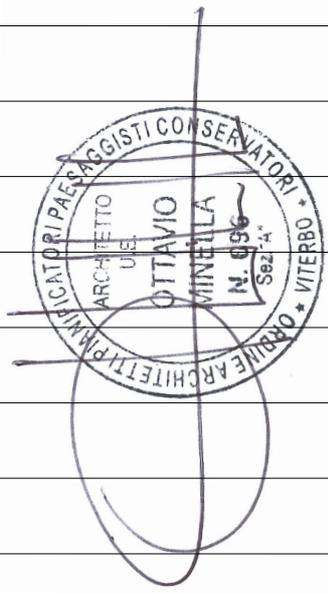
27) In relazione al valore locativo annuo del locale commerciale si segnala che il canone locativo di euro/anno 3.600,00 = (tremilaseicento/00) pari ad euro/mese 300,00 = (trecento/00) indicato nel contratto registrato il 28 novembre 2017 è inferiore a quello delle operate verifiche dei valori, pari mediamente a circa euro/anno 6.000,00 = (seimila/00) corrispondente ad euro/mese 500,00 = (cinquecento/00). Alla luce di ciò, il sottoscritto ha quindi provveduto a precisare sul quadro sinottico che il canone previsto nel contratto di locazione risulta essere inferiore di oltre 1/3 = (un/terzo) rispetto al giusto canone stimato nel presente elaborato e che pertanto l'acquirente non sarà tenuto a rispettare la suddetta locazione ai sensi ex art. 2923 comma 3 c.c. -----

29) La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata agli Avvocati Calogero LANZA, Matteo GIARRATANA e Giovanni COPPOLA per il Creditore Procedente, al Custode Avv. Sandra CIAMEI, all'affittuaria e per posta ordinaria (Raccomandata A.R.) all'esecutato, assegnando il termine di giorni quindici per far pervenire eventuali osservazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata lettera di trasmissione (all. L.).

30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, vi inviata in modalità telematica PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza del 12 maggio 2022, fissata 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 e volti oscurati. -----

31) Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 12 maggio 2022 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 del debitore e di altri dati personali.

33) E' stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna ed interna dell'immobile pignorato (all. C.) ed un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, dei fogli catastali d'impianto, intermedio (wegis) ed attuale, nonché la planimetria ed il computo delle superfici scaturite del 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. visura ipotecaria;

E. visura storica del Catasto Fabbricati;

F. atto di compravendita a rogito Notaio Luciano D'ALESSANDRO in Viterbo, rep. 55.026 del 9 settembre 1986;

G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, vincolo Idrogeologico, P.R.G. e dichiarazione dell'inesistenza di usi civici;

H. tabella valutazione immobile e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2021) e valori OVI (1° semestre 2020) della Camera di Commercio di Viterbo;

I. certificati di residenza, di stato civile ed estratto dell'atto di matrimonio



dell'Esecutato; -----

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

M. copia del Verbale d'accesso; -----

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

O. copia contratti di locazione. -----

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver svolto l'incarico affidato, ringrazia la S.V. della fiducia accordata e resta a completa disposizione per ogni eventuale comunicazione e chiarimento. -----

Vignanello 7 dicembre 2021

il C.T.U.

Arch. Ottavio MINELLA

