

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 246/2023 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

BARCLAYS BANK IRELAND PLC, sede Milano

e per essa, quale procuratrice,

CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L., sede Milano,

(Avv.ti Dante DE BENEDETTI e Alfonsina LAMORATTA)

[REDACTED]

[REDACTED]

Custode: Dott.ssa Laretta CASADEI

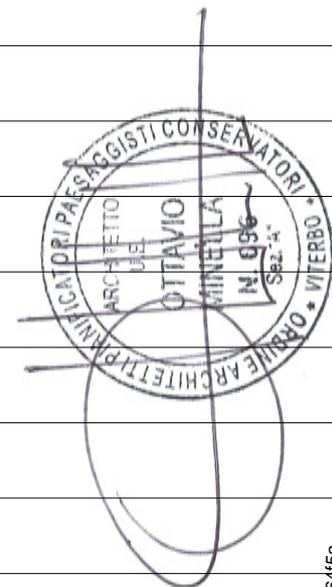
UDIENZA DI RINVIO al 29 gennaio 2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con Decreto del giorno 14 marzo 2024 nominava

Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sottoscritto Arch. Ottavio MINELLA, regolarmente iscritto al n. 696 presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo. Prestato il giuramento di rito in modalità telematica, veniva affidato il seguente testuale incarico: -----

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



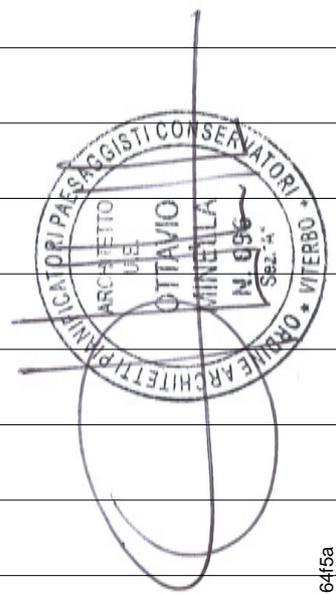
2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; -----

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

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

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

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

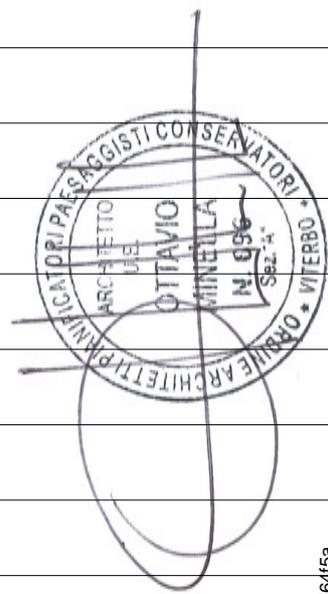


marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

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

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

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

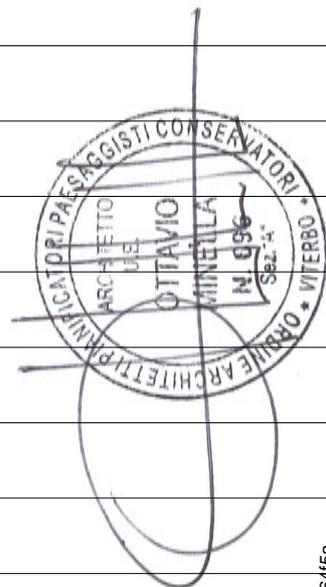
10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **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 -



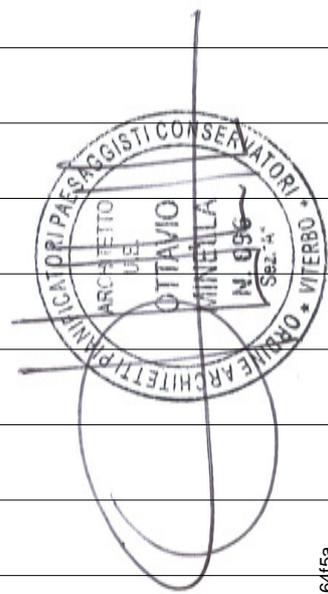
edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato; -----

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 de-

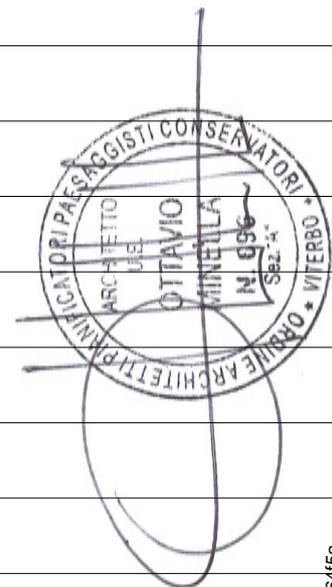


bitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; -----

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

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

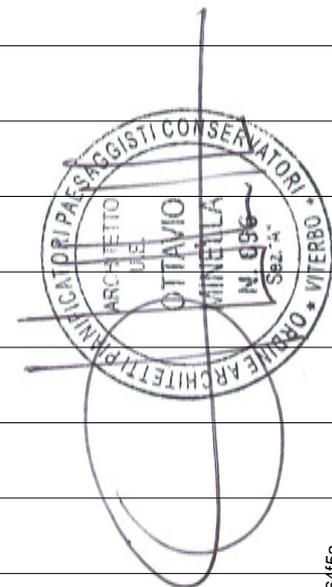
21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel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



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

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

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



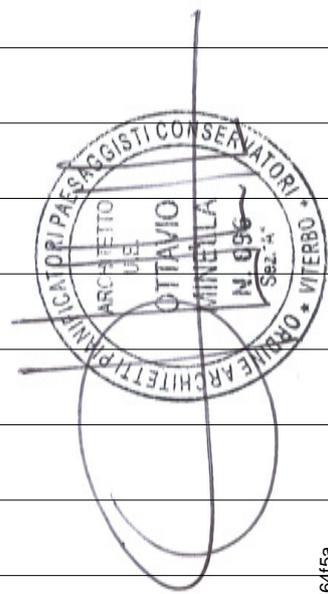
vo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; -----

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

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

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

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di



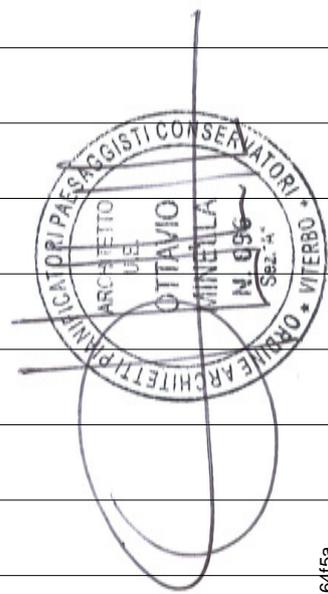
cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese di Giustizia); -----

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel 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 eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; -----

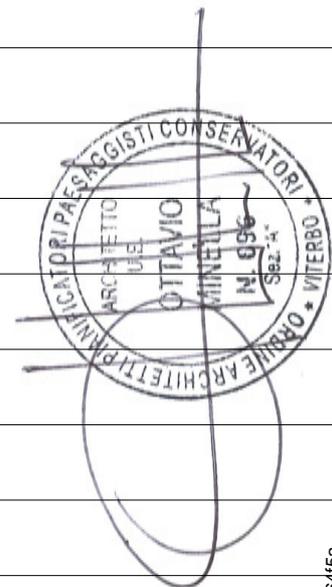
33) alleggi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito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

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

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

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



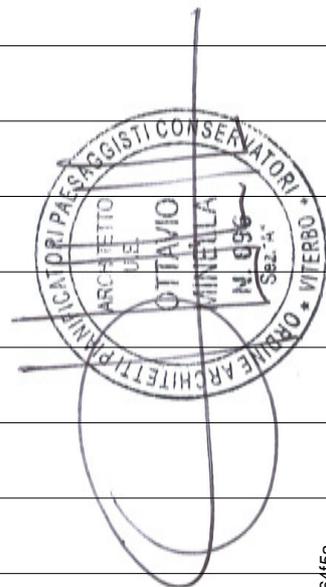
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; -----
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenete il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; -----
- 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. esaminata attentamente la certificazione notarile sostitutiva di quella ipo-catastale fornita 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 di Viterbo e gli Uffici del Comune di Vignanello (VT). -----

Previe comunicazioni date dalla Custode Dott.ssa Lauretta CASADEI alla Debitrice, il sottoscritto C.T.U. effettuava in data 6 maggio 2024 il sopralluogo negli immobili pignorati posti in Vignanello (VT), via della Mola n. 81, unitamente alla Custode, per acquisire gli elementi necessari alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio. -----

Nel primo accesso, al quale non era presente l'Esecutata, è stato possibile visionare solo il fabbricato esternamente ed il vano scala condominiale ma non l'interno dell'appartamento. Successivamente, previa proroga per il deposito del-



la deposito della Consulenza e autorizzazione all'accesso forzoso, in data 4 novembre 2024, è stato effettuato il secondo accesso. Alla presenza di un Carabiniere della locale Caserma e della Custode, è stata sostituita la serratura del portoncino d'ingresso di tipo blindato, con la conseguente possibilità di accedere internamente e visionare lo stato di fatto dell'unità immobiliare, rilevando dimensioni e caratteristiche dei vari ambienti. L'abitazione si sviluppa al piano seminterrato di una costruzione non di recente realizzazione (anno 1966). È stata altresì acquisita documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata copia dei Verbali (all. D). -----

Operava inoltre gli approfondimenti e controlli edilizio - urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale con l'acquisizione dei certificati presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Vignanello (VT), procedendo poi con le indagini dei valori del mercato immobiliare presso Agenzie Immobiliari e Professionisti che esercitano nella zona. -----

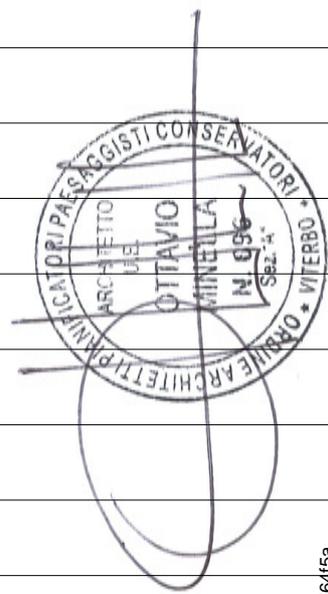
Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente gli immobili pignorati vengono allegati alla presente Relazione: -----

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

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI

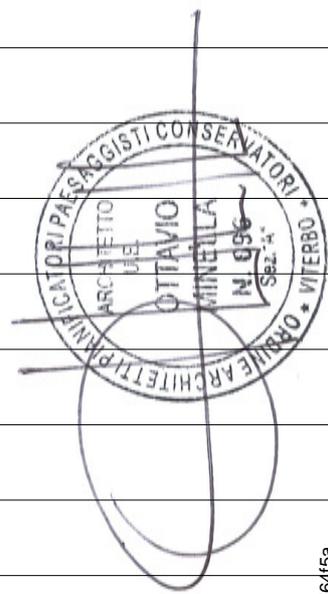
L'appartamento, LOTTO UNICO, è posto a nord-est sul margine esterno



rispetto al centro storico dell'abitato del Comune di Vignanello (VT). -----

La struttura dell'edificio è di tipo misto in elementi di calcestruzzo armato e murature perimetrali e di spina portanti, solai piani in latero - cemento, copertura a falde del tipo a padiglione, rifinita con tegole in cotto. Si sviluppa su quattro piani fuori terra e due entrotterra ed ha plurimi accessi principali direttamente dalla strada pubblica di via della Mola e internamente dal vano scala condominiale. -----

In particolare, internamente, l'abitazione è attualmente formata da un corridoio (mq 14,35) con spazioso soggiorno – cucina (mq 21,25), tre camere (mq 15,90 + 16,35 + 6,70), due bagni (mq 5,30 + 4,72) e ripostiglio (mq 1,25). È presente un balcone esterno (mq 4,35). La complessiva superficie utile interna rilevata dell'abitazione al piano terra è di mq 85,82. L'abitazione nel complesso versa in discrete condizioni di manutenzione. Si ipotizza che sia disabitata da qualche tempo. Le finiture sono di tipo medio con pavimenti in gres ceramico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con parziali rivestimenti ceramici nella cucina e nel bagno. Infissi in profilati d'alluminio verniciato con vetri termici e tapparelle in pvc. Porte in legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato. E' presente un impianto di riscaldamento e radiatori di vari materiali. Si precisa al riguardo della conformità edilizio – urbanistica dell'abitazione che dal confronto dello stato di fatto con i grafici di progetto della rilasciata Concessione Edilizia del 22 aprile 1966 e l'ultima planimetria catastale, sono emerse delle difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni. Al riguardo della Concessione Edilizia del 12 maggio 1973 e dell'Abitabilità del 30 marzo 1974, risultano presenti nei registri ma non sono state rinvenute, come da attestazione del Responsabile del Settore Funzionale II – Tecnico I – Territorio e S.U.E. del Co-



mune. -----

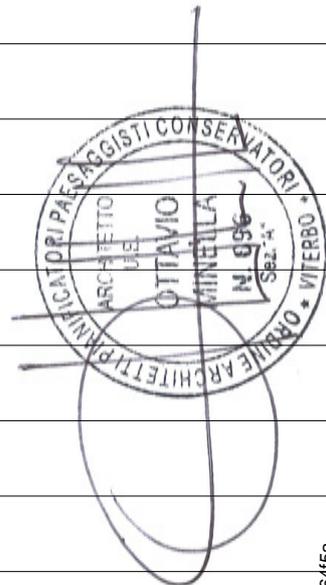
Dai controlli ed approfondimenti operati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignanello (VT) è stato appurato che per le variazioni dei divisori interni operate, è possibile ottenere la sanatoria mediante redazione e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria. -----

RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) È stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti, costituita dal certificato notarile redatto il 10 gennaio 2024 dalla Dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO Notaio in Corleone (PA), sostitutivo della certificazione ipo-catastale, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (27 dicembre 2023 – 27 dicembre 2003). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con la visura catastale storica di aggiornamento (all. E.) e con le allegate copie degli atti di provenienza a favore dell'Esecutata (all. F1.) compravendita Notaio Francesca GIUSTO in Roma (VT), rep. n. 4.720 del 7 luglio 2005, e dall'atto di compravendita Notaio Lauro CASADEI in Soriano nel Cimino (VT), rep. 3568 del giorno 12 febbraio 1992 (all. F2). -----

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

2) Dalle **effettuate** visure catastali storiche di aggiornamento del bene pignorato (all. E.) è risultato che **l'abitazione**, è attualmente identificata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Vignanello (VT)**, al **foglio 9** con la **particella n. 821 sub 26** (ex foglio 9 particella 790 sub 26, variazione modifica identificativo per allineamento mappe), via della Mola n. 81, piano S1, categoria A/2 di classe 1, vani 5,5 con superficie catastale totale 102 mq, escluse aree scoperte 101 mq e rendita



di euro 340,86. -----

L'abitazione è intestata all'Esecutata per l'intera piena proprietà. -----

L'identificativo catastale di cui sopra corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. -----

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse, anteriormente al pignoramento del 27 dicembre 2023, le seguenti variazioni che in appresso si indicano in ordine cronologico: -----

- 07 luglio 2005 con atto di compravendita Notaio Francesca GIUSTO in Roma, rep. 4.720 (all. F.1), trascritto a Viterbo il 23 luglio 2005 al n. 9.035 di formalità,

la piena proprietà del bene pignorato dai Signori [REDACTED]

[REDACTED] è stata trasferita a favore dell'Esecutata; -----

- 29 giugno 2004 con Decreto di Trasferimento Immobili del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, rep. 1.209, trascritto a Viterbo il 9 luglio 2004 al n. 8.319 di

formalità, i beni sono stati acquistati dai Signori [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dal Signor [REDACTED]; -----

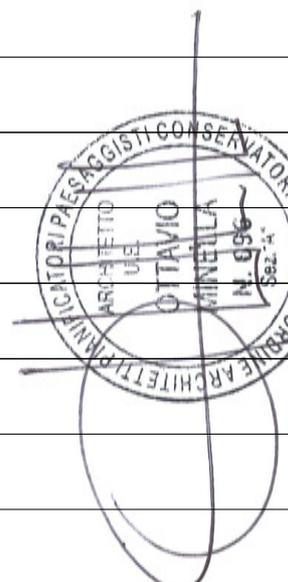
- 12 febbraio 1992 con atto di compravendita Notaio Lauretta CASADEI in Soriano nel Cimino (VT), rep. 3.568 e trascritto a Viterbo il 18 febbraio 1992 al n.

2.822 di formalità, (all. F.2), l'immobile pignorato è stato acquistato dal Signor [REDACTED] contro i Signori [REDACTED]

[REDACTED]; -----

- 21 marzo 1991 con atto di compravendita Notaio BIANCHI in Roma, rep. 50.870 l'immobile pignorato è stato acquistato dai Signori [REDACTED]

[REDACTED] contro il Signor [REDACTED]; -----



- 30 settembre 1981 con atto di compravendita Notaio Cesare KECHLER

FERRARI in Vignanello (VT), rep. 2.112 l'immobile pignorato è stato acquistato

dal Signor ██████████ contro il Signor ██████████.

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

TRASCRIZIONI CONTRO

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 27 dicembre 2023 al n. 16.270 di formalità, a favore della CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. sede di Milano, contro l'Esecutata nascente dal Verbale di Pignoramento rep. 3.028 del 27 dicembre 2023.

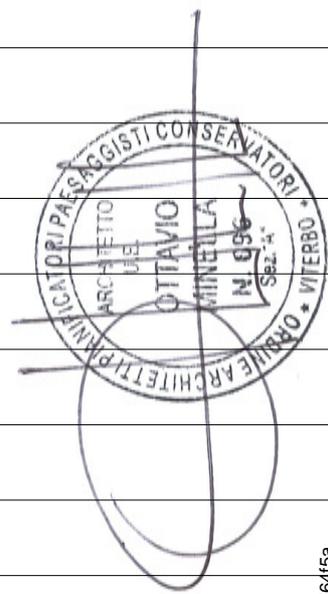
ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Viterbo il 18 febbraio 2011 al n. 340 di formalità, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di trenta anni, a rogito Notaio Loredana BOCCA in Palestrina (RM), rep. n. 22.467 del 14 febbraio 2011, a favore della BARCKLAYS BANK P.L.C. sede di Milano, contro l'Esecutata e ██████████ (debitore non datore di ipoteca) gravante sul bene pignorato. Capitale euro ██████████ e per un totale di euro ██████████.

5) Non è stato acquisito presso l'Ufficio Tecnico Comunale il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto l'immobile pignorato è un appartamento.

6) Sono stati **consultati** i Registri dello Stato Civile ed Anagrafe del Comune di Vignanello (VT), acquisendo gli allegati Certificati storici di Residenza, Stato di Famiglia e l'Estratto dell'Atto di Matrimonio (all. I.).

7) E' stata **descritta** l'abitazione pignorata, **previo necessario accesso** effet-



tuato in data 4 novembre 2024, nelle pagine dalla n. 12 alla n. 14 della Relazione che precedono, ..

Si aggiunge a completamento, quale precisazione, che l'abitazione confina con il vano scala, l'abitazione sub 27, l'area scoperta in affaccio e salvo altri.

8) È stata **accertata** una piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella data nel Pignoramento.

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

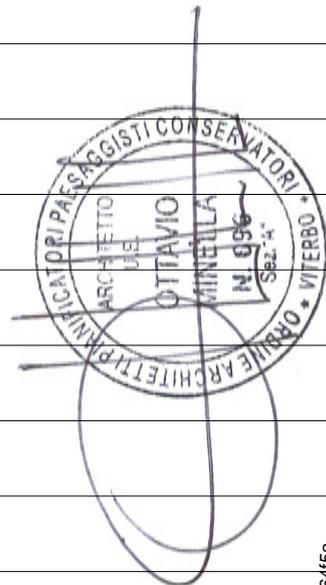
10) Si **segnala** che gli identificativi catastali del bene pignorato, non includono porzioni aliene, né di fatto risultano usi con porzioni di unità immobiliari contigue.

11) Si **precisa** che il bene pignorato proviene da un'originaria unica consistenza. -

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vignanello (VT) alcuna variazione docfa, seppur necessaria, in quanto è indispensabile procedere preliminarmente con la sanatoria edilizia delle opere interne realizzate in assenza della previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.).

13) Al riguardo dell'utilizzazione del bene pignorato si **indica** che la destinazione d'uso residenziale dell'abitazione è compatibile con quanto previsto per la zona urbanistica ove ricade il bene (B4 ristrutturazione edilizia e completamento), come meglio rilevabile nell'allegata documentazione (all. G.).

14) Dalle verifiche della conformità edilizio - urbanistica dell'abitazione pignorata (LOTTO UNICO) sulla base delle ricerche eseguite e dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale (all. O.), è emerso e si relaziona che la stessa è stata interessata dalla Concessione Edilizia del 22 aprile 1966, dalla Concessione Edilizia del 12 maggio 1973 e dall'Abitabilità del 30 marzo 1974.



Al riguardo della Concessione Edilizia del 12 maggio 1973 e dell'Abitabilità del 30 marzo 1974, risultano presenti nei registri comunali ma non sono stati rinvenuti i relativi grafici e modulistica, come da attestazione del Responsabile del Settore Funzionale II - Tecnico I - Territorio e S.U.E.. -----

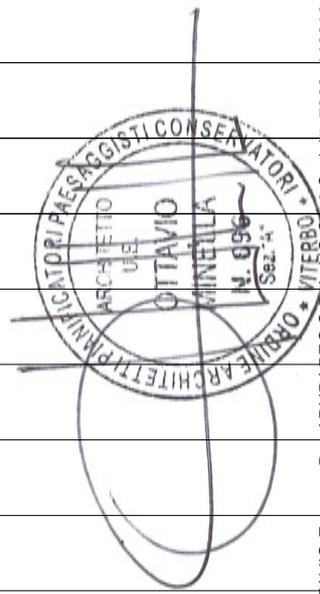
Dai controlli ed approfondimenti operati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignanello (VT), stante le carenze di cui sopra non è stato possibile verificare e determinare se la totalità del compendio sia legittima, ma facendo riferimento all'ultima planimetria catastale in atti è stato appurato che vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, e per la stessa è possibile ottenere la regolarizzazione mediante redazione e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria. -----

I costi preventivati per la regolarizzazione edilizio – urbanistica e per le finali variazioni d'aggiornamento catastale, sono stati computati in complessivi euro 3.000,00 = (tremila/00) circa e derivano dalle seguenti voci: -----

a. redazione grafici, relazioni, tabelle, modulistica per la redazione e presentazione telematica della documentazione per la C.I.L.A. in sanatoria e per il finale aggiornamento catastale. Da un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla redazione di quanto sopra è stato preventivato a corpo un importo complessivo di circa euro 1.850,00 = (milleottococinquanta/00), compresi oneri fiscali e contributivi; -----

b. pagamento dei diritti comunali, bolli, sanzioni e varie per C.I.L.A. in Sanatoria a favore del Comune di Vignanello (VT) e da ultimo per i diritti catastali del docfa di aggiornamento catastale, computati in complessivi euro 1.150,00 = (millecentocinquanta/00). -----

15) Sono state eseguite le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico Comuna-



le e dai controlli ed approfondimenti è emerso che per l'abitazione oggetto di esecuzione **non** sono state presentate domande di condono. -----

16) Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Vignanello (VT) per la presenza o meno di diritti demaniali o di uso civico sugli immobili, è stata appurata l'inesistenza degli stessi come da allegata attestazione (all. G.). -----

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

18) Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato, si è ritenuto opportuno e conveniente formare un UNICO LOTTO. -----

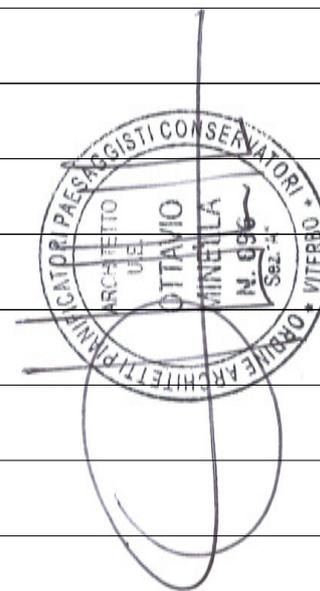
19) L'immobile è stato pignorato per l'intera piena proprietà contro l'Esecutata, quale bene personale acquistato prima del matrimonio, come confermato dall'allegato Estratto dell'Atto di Matrimonio (all. I.). -----

20) È stato **accertato** che l'unità immobiliare urbana pignorata di fatto è libera e non occupata né utilizzata dall'Esecutata. -----

22) Al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte dell'Esecutata, dalle ricerche e verifiche operate, non sono emersi provvedimenti per l'assegnazione dell'abitazione pignorata. -----

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa acquisita e dai controlli eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignanello (VT), si **indica** che l'area sulla quale è posto l'edificio che ricomprende l'abitazione pignorata : -----

- è interessata dal Vincolo di cui al DLgs 42/2004 del P.T.P.R. "corsi delle acque pubbliche", "insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia di rispetto della profondità di 150 metri", "paesaggio degli insediamenti urbani" (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) del Lazio, Tavola B; -----



- è sottoposta al Vincolo Idrogeologico; -----

- rispetto al vigente P.R.G. ricade in zona B4 ristrutturazione edilizia e completamento. -----

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dall'attento esame degli atti notarili di provenienza, della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e degli altri documenti acquisiti, è emerso inoltre che non sono presenti vincoli storici, artistici e monumentali formalmente trascritti o notificati gravanti sul bene pignorato. -----

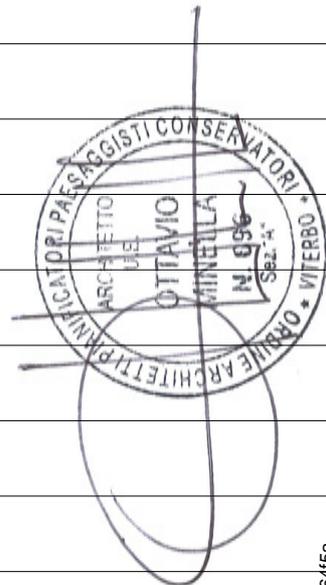
Per una migliore visualizzazione e dettaglio si rinvia agli allegati stralci cartografici e alla relativa normativa urbanistica (all. G.). -----

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

Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo dei beni pignorati si rinvia alla tabella di valutazione (all. H.) e agli stralci dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari 1° semestre 2024) della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo e del BorsinoImmobiliare.it. -

In particolare si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato dei beni pignorati, quale **LOTTO UNICO** (foglio 9 particella n. 821 sub 26) può essere arrotondato in complessivi **euro 40.000,00 = (quarantamila/00)** al netto dei costi di regolarizzazione edilizia e dell'aggiornamento catastale computate in circa euro 3.000,00 = (tremila/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 richiama-
no 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 e professionisti del settore, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità dei beni pignorati. -----

Nel dettaglio sono stati consultate tre Agenzie Immobiliari che operano in Soriano nel Cimino (VT): IMMOBILIARE DI GRATTAROLA ROBERTA (Vignanello), TECNOCASA (Fabrica di Roma), MEDIOCASA (Vallerano). I valori acquisiti sono stati ponderati anche con professionisti della zona e comparati con quelli delle tabelle OMI dell’Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), dell’OVI della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo (1° semestre 2024) e del BorsinoImmobiliare.it (all. H.). -----

26) L’abitazione, agevolmente accessibile da via della Mola, può avere una discreta appetibilità sul mercato immobiliare locale in quanto ubicata in un edificio plurifamiliare ai margini dell’abitato, ove sono presenti a breve distanza ser-



vizi, attività commerciali e uffici. -----

Le caratteristiche e la consistenza dell'abitazione sono ideali per una famiglia di circa tre o quattro persone. -----

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

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

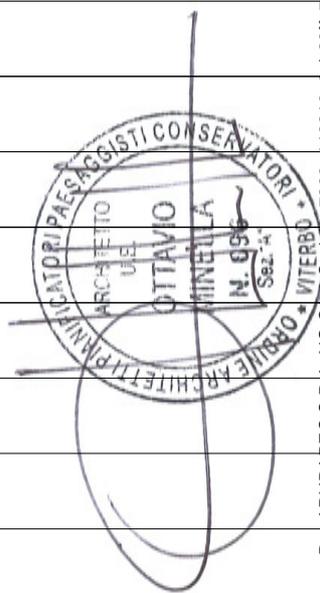
29) La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata agli Avvocati Dante DE BENEDETTI e Alfonsina LAMORATTA per il Creditore Procedente, al Custode Dott.ssa Lairetta CASADEI per il tramite dell'ASNOVIRI e mediante notifica presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo all'Esecutata, assegnando termine di quindici giorni per far pervenire eventuali **osservazioni** alla Consulenza, come da allegata lettera di trasmissione (all. L). -----

30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata in **modalità telematica** PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza fissata per il giorno 29 gennaio 2025, 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 ed i volti oscurati. -----

31) Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 19 settembre 2024 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. -----

32) Sono state **predisposte** sia in forma cartacea sia in formato elettronico le Re-



lazioni di Consulenza, anche in modalità riservata, prive cioè dell'indicazione delle generalità dei debitori e degli altri dati personali. -----

33) È stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna e interna dell'immobile pignorato (all. C.) e un elaborato grafico contenente le foto aerea generale della zona, i fogli catastali d'impianto, intermedio e attuale (wegis), nonché la planimetria ed il computo delle superfici utili scaturite dai rilievi dello stato di fatto (all. B.). -----

34) È stato **redatto** in triplice copia su apposito foglio a parte, il riepilogo con adeguata e dettagliata descrizione dei beni pignorati, l'identificazione catastale e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. -----

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

A. foglio riepilogativo dei beni pignorati; -----

B. elaborati grafici con planimetrie; -----

C. documentazione fotografica; -----

D. verbali d'accesso; -----

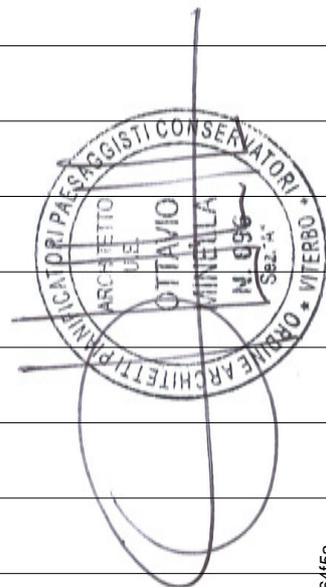
E. visura storica aggiornata Catasto Fabbricati, copia vecchia scheda e accertamento iniziale; -----

F. copia atti: compravendita Notaio Francesca GIUSTO del 7 luglio 2005 (all. F1) e Notaio Lauretta CASADEI del giorno 12 febbraio 1992 (all. F2); -----

G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, vincolo Idrogeologico, P.R.G., dichiarazione di inesistenza usi civici;

H. tabella valutazione immobili e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023), valori OVI della Camera di Commercio di Viterbo I.A.A. e del BorsinoImmobiliare.it; -----

I. certificati storici di Residenza, Stato di Famiglia ed Estratto dell'Atto di Ma-



trimonio dell'Esecutata; -----

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

M. interrogazione Anagrafe Tributaria per ricerca contratti di locazione; -----

N. visure ipotecarie; -----

O. grafici urbanistici. -----

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

Vignanello (VT), 14 dicembre 2024

il C.T.U.

Arch. Ottavio MINELLA

