

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 21/2023 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

INTESA SAN PAOLO SPA, sede Torino

(Avv. Antonio CALANDRELLI)

contro

[REDACTED]

Custode: Avvocato Anna GUERRINI

UDIENZA DI RINVIO al 15 maggio 2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AGGIORNATA

Il Tribunale di Viterbo con Decreto del 4 maggio 2023 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sottoscritto geom. Vincenzo MINELLA, regolarmente iscritto al n. 810 presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo. In data 28 giugno 2023, 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



Handwritten signature and initials.

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; -----

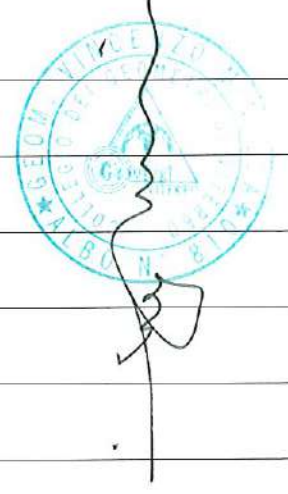
6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato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

rale (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 grafi-

camente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastal-

mente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per

converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino even-

tualmente 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 mag-

giore 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 at-

tività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitati-

vi; -----

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento

urbanistico comunale; -----

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o conces-

sioni 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 debito-

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



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

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

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

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

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

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

entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio

valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo

Unico Spese di Giustizia); -----

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

spetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la

trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del

proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non

costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima

dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo

569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni

prima della predetta udienza per far pervenire presso si lui note contenenti

osservazioni al suo elaborato; -----

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata

per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli al-

legati 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 deposi-

tata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versio-

ne integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la pe-

rizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; -----

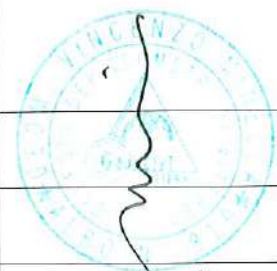
31) **intervenga in ogni caso** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per

l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chia-

rimenti 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 ap-



positi 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) allegghi 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) allegghi alla relazione: -----

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

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

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

sanatoria;

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

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);

f. copia atto di provenienza;

g. quadro sinottico in triplice copia;

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

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Ottemperando alle indicazioni date e in risposta ai trentacinque punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. esaminata attentamente la certificazione ipo-catastale fornita dal Creditore, verificata preliminarmente la 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 Blera (VT).

Previa comunicazioni date dalla Custode Avv. Anna GUERRINI ai Debitori, il sottoscritto C.T.U. effettuava il sopralluogo negli immobili pignorati posti in Blera (VT), località Ascoletana snc o Poggio Lion Porco snc, unitamente alla Custode, in data 21 luglio 2023 per acquisire gli elementi necessari alla redazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Nell'accesso eseguito sono stati visionati i beni pignorati, formati da un'abitazione e pertinenze che si sviluppa ai piani seminterrato, terreno e primo, ed i contigui terreni agricoli, rilevando caratteristiche e dimensioni delle varie porzioni. È stata altresì acquisita documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da

allegata copia del Verbale (all. D.). -----

Proseguiva negli approfondimenti e controlli edilizio - urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Blera, per l'acquisizione dei certificati presso l'Ufficio all'Anagrafe di Blera e presso la locale Università Agraria, procedendo poi con le indagini dei valori del mercato immobiliare presso Agenzie Immobiliari e Professionisti che esercitano nella zona. -----

A seguito infine delle Osservazioni formulate dalle Parti e del Decreto del 5 febbraio 2024 emesso dopo l'Udienza del 1° febbraio 2024, la presente Relazione è stata aggiornata con l'indicazione dei costi dell'atto notarile di affrancazione con l'Università Agraria di Blera per regolarizzare i diritti di piena proprietà dei beni, con conseguente revisione del Quadro Sinottico (all. A.) e della tabella di Valutazione (all. H.). -----

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

- un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, gli stralci dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), le planimetrie dell'unità immobiliare urbana e la distinta delle superfici utili rilevate (all. B) con evidenziate in colore rosso le porzioni non regolari urbanisticamente; -----

- una documentazione fotografica a colori, esterna ed interna dell'unità immobiliare urbana e dei contigui terreni agricoli oggetto di pignoramento (all. C.). ----

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI

L'abitazione ed il terreno circostante, LOTTO UNICO, sono posti a sud, ad una distanza di circa 2,300 km in linea d'aria, rispetto al centro storico del Comune di Blera (VT), in località Ascoletana snc o località Poggio Lion Porco

snc.

La struttura dell'edificio è di tipo misto con murature portanti d'elevazione ed elementi in calcestruzzo armato, solai piani in latero - cemento, copertura a falde di tipo a padiglione rifinite con tegole in cotto. Si sviluppa su due piani fuori terra ed un livello seminterrato.

L'edificio è attorniato da un'area pertinenziale e verso nord da un contiguo terreno agricolo, anch'esso pignorato.

L'accesso al compendio avviene direttamente dalla Strada Vicinale di Poggio delle Larghe e dapprima dalla Strada Provinciale n. 42 - Barbaranese ed è protetto da un cancello in elementi metallici e legno. A protezione della proprietà è presente per una piccola porzione una recinzione con un muro in blocchi di peperino e per il resto il perimetro dell'appezzamento è delimitato da una recinzione in rete metallica e pali di legno o cemento.

In particolare l'abitazione è formata al piano terra da un soggiorno passante (mq 35,50), una cucina (mq 9,60) abusiva da rimuovere, tre camere (mq 16,00 + 10,60 + 12,00), un bagno (mq 6,10), un disimpegno (mq 2,40) ed un ampio portico a livello (mq 58,90) dove le travature lignee presentano vistose tarlature. Al piano terra è posta una scala che collega internamento il piano seminterrato, che è abusiva e va chiusa. Al piano primo, raggiungibile da scala interna e urbanisticamente autorizzato solo come portico, è invece presente una spaziosa, luminosa e panoramica camera (mq 21,90) con bagno (mq 8,40), disimpegno (mq 4,45) e ripostiglio (mq 0,70) che sono abusivi e quindi da rimuovere. Esternamente, nell'area pertinenziale, a ridosso del confine sud, è stata inoltre realizzata una tettoia (mq 31,55) per il riparo delle autovetture, anch'essa abusiva e da smantellare.

L'attuale superficie utile interna rilevata dell'abitazione, per la porzione urbanisticamente regolare, è di complessivi mq 83 circa. I restanti ambienti ai piani terreno e 1° per mq 45 circa, urbanisticamente non regolari, sono da rimuovere. La parte di villino posta al piano seminterrato è stata urbanisticamente concessa con destinazione d'uso non residenziale. E' formata da una rimessa (mq 48,10) abusiva da tombare, una taverna (mq 81,15) con bagno (mq 7,60), un disimpegno (mq 4,10) e un locale tecnico (mq 6,40), tutti ambienti solo parzialmente regolari. Rispetto alla superficie utile totale di mq 147 circa, la parte conforme al progetto approvato è di mq 81,35 mentre la restante consistenza, ad uso rimessa - deposito, locale tecnico e gli altri ambienti, meglio evidenziata in colore rosso nell'allegato elaborato grafico (all. B.), è abusiva e quindi da tombare. -----

L'abitazione è dotata di caldaia per la produzione di acqua calda ed impianto di riscaldamento con termosifoni che serve l'intero appartamento. Ha pavimenti ceramici, la porta d'ingresso e le porte interne sono in legno. Le finestre e porte finestre sono in legno e vetri e sono protette da persiane sempre in legno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione di parte delle pareti della cucina e dei bagni rivestite in materiale ceramico. -----

Nel complesso l'abitazione versa in buone - normali condizioni di manutenzione come anche la circostante area pertinenziale (mq 2.120 compreso il sedime dell'edificio). È utilizzata direttamente dall'Esecutato, [REDACTED] e dal suo nucleo familiare. -----

L'adiacente terreno agricolo verso nord rispetto al villino, ha una complessiva superficie catastale di mq 8.000 con una giacitura pianeggiante, lievemente digradante verso nord. Ha una forma geometrica di rettangolo allungato da sud verso nord e quali soprassuoli presenta alcuni ulivi e alberi da frutto

sparsi. Per la restante superficie è utilizzato a prato - pascolo. Il confine sul lato est è delimitato da una bordura di alberi. Il fondo sui restanti fronti strada è recintato con pali in legno, rete metallica e filo spinato. Parallelamente al confine lato ovest, in prossimità della vicinale di Poggio delle Larghe, sono presenti infine, una linea elettrica e una telefonica in aerea con alcuni pali. -----

RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) È stata verificata con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti, costituita dal certificato notarile del Dott. Maurizio LUNETTA, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), sostitutivo della certificazione ipo-catastale, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (2 febbraio 2023 - 2 febbraio 2003). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E.) e con la copia dell'allegato atto di provenienza a favore degli Esecutati (all. F1) compravendita Notaio Giorgio IMPARATO in Vetralla (VT), rep. n. 2.977 del 3 settembre 1993, atto valevole anche come provenienza anteriore al ventennio rispetto al pignoramento di cui alla presente procedura. -----

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

2) Le effettuate le visure catastali storiche di aggiornamento dei beni pignorati (all. E.), riguardano più specificatamente: -----

- l'abitazione con il terreno circostante, attualmente identificata nel Catasto del Comune di Blera (VT), Sezione Fabbricati, al foglio 25 con la particella n. 287, Zona Censuaria 1, località Poggio Lion Porco snc, piano S1-T-1, categoria A/7 (abitazione in villino) di classe Unica, vani 10, superficie catastale totale 251 mq, escluse aree scoperte 247 mq, e rendita di euro 1.213,67. Nella Sezione Ter-

reni l'area di sedime e pertinenza è distinta sempre al foglio 25 n. 287 quale

Ente Urbano di are 21,20 pari a mq 2.120;

- il contiguo appezzamento agricolo è identificato nella Sezione Terreni, al foglio

25 con le **particelle n. 82**, seminativo di classe 3[^] di are 17,60, R.D. euro 10,45 e

R.A. euro 3,18, **n. 83**, uliveto di classe 2[^] di are 31,30, R.D. euro 8,08 e R.A. euro

4,04 e **n. 286**, seminativo di classe 2[^] di are 31,10, R.D. euro 21,68 e R.A. euro

8,03. La superficie catastale complessiva delle tre particelle di cui sopra è di mq

8.000.

Tutti gli immobili sono intestati agli Esecutati e le verifiche eseguite hanno confermato la correttezza dei dati indicati nel pignoramento con la precisazione

che le particelle n. 286 e 287 derivano dalla originaria particella n. 84.

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali è emersa, per il periodo superiore al ventennio dal pignoramento (2 febbraio 2023), le seguenti variazioni che in appresso si indicano:

- 30 settembre 1993 con Atto di compravendita Notaio Giorgio IMPARATO in Vetralla (VT), rep. 2.977 (all. F.1), Trascritto a Viterbo il 26 ottobre 1993 al n. 9.713 di formalità, da [REDACTED]

[REDACTED] i terreni sono stati acquistati

dall'Esecutato, [REDACTED] all'epoca coniugato in regime di comunione legale dei beni, come dichiarato nell'atto e confermato nell'allegato Estratto dell'Atto di Matrimonio (all. I.). Si rileva che nell'atto, all'Art. 2, gli immobili vengono descritti come "terreno agricolo gravato di livello" mentre nella successiva nota di trascrizione sono stati diversamente indicati con diritti di piena proprietà.

- 04 novembre 1971 - apertura della successione legittima a [REDACTED]

[REDACTED] (Denuncia n. 94 vol. 466, registrata a Viterbo il 25 febbraio 1972) e devoluto ai quattro figli [REDACTED]

[REDACTED], e al coniuge [REDACTED]

terina per l'usufrutto uxorio. -----

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

TRASCRIZIONI CONTRO -----

- atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato dal Notaio Giuseppe DOMINICI in Ronciglione (VT), rep. n. 32.608 del 4 novembre 1994, trascritto a Viterbo il 4 novembre 1994 al n. 11.376 di formalità, a favore del Comune di Blera (VT), contro entrambe gli Esecutati, ed a carico del terreno in Blera (VT) foglio 25 n. 82, 83 e 84; -----

- Pignoramento immobiliare trascritto a Viterbo il 28 giugno 2013 al n. 6.691 di formalità, nascente dal verbale di pignoramento immobili del 21 maggio 2013, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo, rep. n. 589, a favore del Signor [REDACTED] contro l'Esecutato [REDACTED] ed altri e gravante, oltre che sui beni pignorati, anche su altri immobili. Si evidenzia che è stata indicata a carico dell'Esecutato l'intera quota e non quella di 1/2. -----

- Pignoramento immobiliare trascritto a Viterbo il 26 agosto 2015 al n. 8.259 di formalità, nascente dal verbale di pignoramento immobili del 24 luglio 2015, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo, rep. n. 1.147, a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO SPA, sede in Viterbo, contro entrambe gli Esecutati e gravante su tutti i beni oggetto di Consulenza. -----



Handwritten signature and initials.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 2 febbraio 2023 al n. 1.432

di formalità, nascente dal verbale di pignoramento immobili del 21 gennaio 2023, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo, rep. n. 2189, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, sede in Torino, contro entrambe gli Esecutati e gravante su tutti i beni oggetto della presente Consulenza; -----

ISCRIZIONI CONTRO -----

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Viterbo il 17 ottobre 2008 al n. 3.338 di formali-

tà, nascente da concessione a garanzia di mutuo della durata di venti anni, a rogito Notaio Giorgio IMPARATO in Vetralla (VT), rep. n. 21.275 del 14 ottobre 2008, a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO SPA, sede in Viterbo, contro entrambe gli Esecutati e gravante su tutti i beni pignorati. Capitale euro 250.000,00 e per un totale di euro 375.000,00. -----

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Viterbo in data 8 novembre 2012 al n. 1.579 di

formalità, nascente dal decreto ingiuntivo del 10 ottobre 2012 del Tribunale di Viterbo, rep. n. 801, a favore della BANCA DI CAPRANICA CREDITO COOPERATIVO, sede in Capranica (VT), a carico di entrambe gli Esecutati e di altri soggetti, e gravante, oltre che sui beni pignorati anche su altri immobili. Capitale euro 34.696,03 e per un totale di euro 45.000,00. -----

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Viterbo in data 8 novembre 2012 al n. 1.580 di

formalità, nascente dal decreto ingiuntivo del 10 ottobre 2012 del Tribunale di Viterbo, rep. n. 802, a favore della BANCA DI CAPRANICA CREDITO COOPERATIVO, sede in Capranica (VT), a carico dell'Esecutato, Signor [REDACTED] e di altri soggetti, e gravante, oltre che sulla quota di 1/2 indiviso dei beni pignorati anche su altri immobili. Capitale euro 62.753,99 e per

un totale di euro 81.500,00. -----

5) È stato acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Blera il Certificato di Destinazione Urbanistica (all. G.) dell'intero appezzamento di terreno pignorato. --

6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile ed Anagrafe del Comune di Blera (VT), come da allegati Certificati di Residenza storica, Stato di Famiglia ed Estratto dell'Atto di Matrimonio degli Esecutati (all. I). -----

7) Sono stati descritti, previo necessario accesso effettuato in data 21 luglio 2023, nelle pagine da n. 12 a 14 della Relazione che precedono, l'abitazione e i terreni pignorati. -----

Si aggiunge a completamento, quale precisazione, che i beni confinano nel loro insieme verso est con le particelle n. 184, 185, 186 e 87, per i restanti tre lati con le strade vicinali denominate del Sorbo, di Poggio delle Larghe e dell'Ascoletana. -----

8) È stata accertata una piena conformità tra la descrizione attuale dei beni 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 dei cespiti ed i dati catastali. ----

10) Si segnala che gli identificativi catastali dei beni pignorati, non includono porzioni aliene, né di fatto risultano usi con porzioni di unità immobiliari contigue. -----

11) Si precisa che i beni pignorati provengono da originarie uniche consistenze che non sono state oggetto di frazionamenti ad eccezione della particella di terreno sulla quale è stata edificata l'abitazione pignorata. -----

12) Non si è proceduto ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Blera (VT) alcuna variazione docfa anche se l'attuale planimetria catastale non



coincide pienamente con lo stato di fatto. L'aggiornamento dovrà seguire necessariamente la regolarizzazione a Sanatoria delle opere eseguite in assenza e/o difformità rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata.

13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si indica che la destinazione residenziale dell'abitazione e rurale dei terreni, è compatibile con quanto previsto urbanisticamente per la zona agricola ove ricadono i beni.

14) Al riguardo delle verifiche della conformità edilizio - urbanistica dell'abitazione pignorata (LOTTO UNICO) sulla base delle ricerche eseguite e dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si riferisce che la stessa è stata edificata in base alla sola Concessione Edilizia n. 21/1995 del 22 marzo 1995 (Pratica Edilizia n. 69/93). Oltre a tale titolo edilizio non sono stati reperiti altri Permessi, Autorizzazioni e/o Licenze, normali o in sanatoria. Al riguardo della dichiarazione di agibilità è stata verificata l'inesistenza.

Da quanto emerso nel sopralluogo del 21 luglio 2023, dal confronto dei grafici di progetto con lo stato di fatto, sono scaturite diverse difformità rispetto a quanto autorizzato nella Concessione Edilizia e più in dettaglio consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra, nella diversa consistenza del soggiorno in parte ridotto, nella realizzazione della cucina mediante ampliamento con tamponatura dello spazio previsto come scala porticata per accedere al piano primo, nella realizzazione di una scala interna di collegamento con il sottostante piano seminterrato, nella maggiore superficie di spazi accessori al piano seminterrato da tombare. Al piano 1° nella tamponatura dell'intero spazio porticato di progetto e nella realizzazione di un'ampia camera con bagno, disimpegno e ripostiglio. Infine nell'installazione di una tettoia per il riparo delle autovetture nell'area scoperta esterna pertinenziale in prossimità del confine sud.

Dalle verifiche operate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Blera (VT) è emerso che per alcune difformità nei divisori interni è possibile regolarizzare l'aspetto edilizio – urbanistico, mediante presentazione di una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, mentre al riguardo degli ampliamenti al piano terra, la tamponatura del portico al piano 1° e gli ampliamenti al piano seminterrato, necessita operare le demolizioni, i ripristini e le tombature, coerentemente a quanto previsto nei grafici del progetto approvato.

I costi preventivati per la regolarizzazione edilizio – urbanistica, per le conseguenti opere di demolizione e ripristino, e per le finali variazioni d'aggiornamento catastale, sono stati computati in complessivi euro 40.000,00 = (quarantamila/00) circa e derivano dalle seguenti voci:

a. redazione grafici, relazioni, tabelle, modulistica, finali variazioni catastali e varie per predisporre la documentazione per la S.C.I.A. in Sanatoria. Da un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla redazione di quanto sopra è stato preventivato a corpo un importo complessivo di circa euro 3.500,00 = (tremilacinquecento/00), compresi oneri fiscali e contributivi;

b. pagamento dei diritti comunali, bolli, sanzioni e varie per S.C.I.A. in Sanatoria a favore del Comune di Blera (VT), computati in circa euro 1.500,00 = (millecinquecento/00);

c. costi riguardanti l'esecuzione delle opere di ripristino, rimozione delle tamponature degli ampliamenti, chiusura scala non prevista, tombature spazi al piano seminterrato e ripristino delle altre porzioni difformi, compresa la rimozione della tettoia esterna a ridosso del confine, fornitura e lavorazione dei materiali necessari, carico, trasporto e scarico a discarica autorizzata di quelli di risulta.

Da consulti avuti con alcune Imprese Edili, i costi preventivati per le attività di

cui sopra, sono stati computati a corpo in complessivi euro 35.000,00 = (trentacinquemila/00), compresi oneri fiscali. -----

15) Sono state eseguite le verifiche urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dai controlli ed approfondimenti è emerso che per l'immobile oggetto di esecuzione non sono state presentate domande di condono. -----

16) Dalle verifiche effettuate sempre presso il Comune e presso l'Università Agraria di Blera (VT) per verificare la presenza o meno di diritti demaniali o di uso civico sugli immobili (all. G.) è stata appurata l'inesistenza degli stessi e inoltre è emerso che agli atti della locale Università Agraria, i terreni pignorati erano ricompresi originariamente nella quota n. 605, trasformata in enfiteusi perpetua con Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Roma del 28 settembre 1939, ivi registrato il 18 dicembre 1939, vol. 567 n. 3764 degli Atti Giudiziari, e che i diritti di dominio utile sono stati regolati con la Delibera di Affrancazione n. 69 del giorno 8 settembre 1994 dell'Università Agraria di Blera (VT). -----

Dagli approfondimenti operati sugli atti notarili, presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, si segnala che non risulta essere stato poi stipulato e trascritto un formale atto di affrancazione dei diritti di cui sopra. -----

Al riguardo dell'affrancazione, al fine di completare formalmente l'acquisizione dei diritti di piena proprietà, dagli approfondimenti operati presso Studi notarili, si rende necessaria la stipula di un apposito atto notarile di affrancazione con l'Università Agraria di Blera e conseguente trascrizione, con un costo preventivato di circa euro 1.500,00 = (millecinquecento/00) che viene detratto dal valore stimato. -----

17) Non viene indicato nessun importo annuo per eventuali spese di gestione o

manutenzione condominiale non essendo i beni pignorati ricompresi in un con-
dominio.

18) Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato, si è
ritenuto opportuno e conveniente formare un UNICO LOTTO che ricomprende
l'abitazione con l'area pertinenziale (f. 25 n. 287) e il contiguo terreno agricolo (f.
25 n. 82, 83, 286 e 287).

19) Gli immobili sono stati pignorati per l'intera piena proprietà contro entram-
be gli Esecutati, all'epoca dell'acquisto coniugati in regime di comunione legale
dei beni, come confermato dall'allegato Estratto dell'Atto di Matrimonio (all. I.). -

20) È stato accertato che l'unità immobiliare urbana pignorata di fatto è occu-
pata ed utilizzata dal solo Esecutato, Signor ██████████ e dai componenti
il suo nucleo familiare (all. I.) composto dal figlio e da un'altra persona con con-
tratto di comodato d'uso gratuito (all. M.).

22) Al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte del solo Esecutato, dalle
ricerche e verifiche operate, non sono emersi provvedimenti di assegnazione
del'abitazione pignorata.

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa acquisita e dai controlli
eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Blera (VT), si indica:

- che parte delle particelle n. 82, 83 e 286 sono sottoposte al Vincolo di cui al
DLgs 42/2004 art. 142 comma 1 lett. M - zone di interesse archeologico del
P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) del Lazio, Tavola B;

- che tutti i beni sono sottoposti al Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n.
3.267/1923 e R.D. n. 1.126/1926;

- che rispetto al vigente P.R.G. gli immobili ricadono nella zona E, sottozona E1
agricola normale;

- che infine, i beni ricadono all'interno del "Comprensorio Tolfetano - Cerite - Manziate" ai sensi della DGR n. 651/2005 e dell'Atto istitutivo del Ministero dell'Ambiente del 13 dicembre 2005. -----

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

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

24) È stato determinato il valore degli immobili pignorati, 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.). Si precisa che sono state computate nella valutazione le sole superfici regolari, per le altre irregolari sono stati valutati e detratti i costi dei ripristini, della regolarizzazione edilizia e catastale.

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 (2° semestre 2022), dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari) della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo (1° semestre 2020) e del BorsinoImmobiliare.it. --

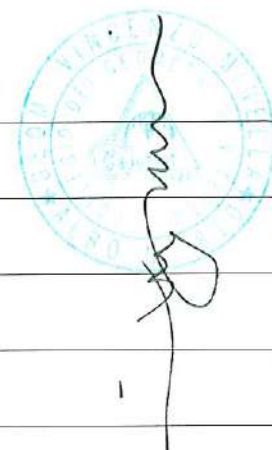
In particolare si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato dei beni pignorati, quale LOTTO UNICO (foglio 25 particelle n. 82, 83, 286 e 287) può essere aggiornato arrotondando in complessivi euro **109.500,00 = (centonovemilacinquecento/00)** al netto dei costi di regolarizzazione edilizia e per le opere di demolizione e di ripristino, nonché dei costi per la stipula

dell'atto notarile di affrancazione con l'Università Agraria di Blera, ribadendo che il capitale d'affrancazione dai canoni è stato già pagato il 28 settembre 1994.

25) I valori degli immobili pignorati sono stati determinati 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 e professionisti del settore, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità dei beni pignorati. -----

Nel dettaglio sono state consultate quattro Agenzie Immobiliari che operano nella zona: COLDWELL BANKER, filiale di Vetralla (VT), AGENZIA IMMOBILIARE PROSPERO HOME, sede Vetralla (VT), AGENZIA IMMOBILIARE ROGIA, sede Vetralla (VT) e TEKNOHOUSE IMMOBILIARE di Vetralla (VT). Valori comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022), dell'ОВI della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo (1° semestre 2020) e del BorsinoImmobiliare.it (all. H.). -----



26) L'abitazione può avere una discreta appetibilità sul mercato immobiliare locale, in quanto ubicata in una zona agricola tranquilla distante pochi chilometri dai centri abitati di Blera e Barbarano e dai servizi quali palestre, scuole, parco giochi, negozi, raggiungibile dalla Strada Provinciale n. 42 - Barbaranese che è asfaltata e per un breve tratto finale di strada sterrata (Strada Vicinale Poggio delle Larghe) in discrete condizioni di manutenzione. -----

Le caratteristiche e consistenza dell'abitazione e del terreno agricolo circostante sono ideali per una famiglia di circa quattro persone con animali domestici e da cortile. -----

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.). È emerso solo un contratto di comodato d'uso gratuito del 10 gennaio 2023 e registrato a Viterbo il giorno 11 gennaio 2023 al n. 12 serie 3x, in data di poco antecedente alla trascrizione del pignoramento (2 febbraio 2023). Il comodato è stato pattuito con una durata di tre anni, dal 10 gennaio 2023 e fino al 10 gennaio 2026. -----

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

29) La presente Relazione definitiva aggiornata, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata all'Avv. Antonio CALANDRELLI per il Creditore Procedente, alla Custode Avv. Anna GUERRINI, all'Avv. Francesca ROSSI per l'Esecutato, all'Agenzia delle Entrate Riscossione, Creditrice intervenuta e all'Esecutata mediante notifica presso la Cancelleria del Tribunale, come da allegata lettera di trasmissione (all. L). -----

30) La presente Relazione aggiornata 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 15 aprile 2024, per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----

Nel dettaglio sarà depositata la copia della Relazione aggiornata completa degli allegati revisionati (all. A. e H.), anche in versione privacy con i nominativi oscurati. -----

31) Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il giorno 15 aprile 2024 per rendere eventuali chiarimenti alla Consulenza aggiornata. -----

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

33) È stata allegata alla Relazione una documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati e dei contigui terreni (all. C.) e un elaborato grafico contenente le foto aerea generale della zona, i fogli catastali d'impianto, intermedio e attuale (wegis), nonché le planimetrie 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 aggiornato; -----

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

C. documentazione fotografica; -----

D. copia del verbale d'accesso; -----

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

F. copia atto di compravendita Notaio Giorgio IMPARATO (all. F1); -----

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

H. tabella valutazione immobili aggiornata; -----

I. certificati storici di residenza, Stato di Famiglia ed Estratto dell'atto di ma-
trimonio degli Esecutati; -----

L. lettera di trasmissione Relazione C.T.U. aggiornata; -----

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

N. visure ipotecarie; -----

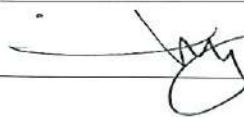
O. grafici urbanistici. -----

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

Vignanello (VT) 25 marzo 2024

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA



cui mq 81 circa regolari e mq 66 circa, abusivi da tombare. L'abitazione versa in normali - buone condizioni di manutenzione.

L'area di sedime e pertinenza ha una superficie catastale di mq 2.120 ed il contiguo terreno agricolo verso nord ha una consistenza di catastali mq 8.000. È condotto a prato - pascolo con alcuni ulivi e alberi da frutto sparsi.

Dati catastali: Il villino è distinto nel Catasto Fabbricati al **foglio 25 particella n. 287 sub 10**, Zona Censuaria 1[^], località Poggio Lion Porco snc, piano S1-T-1, categoria A/7 di classe Unica, vani 10, superficie catastale totale 251 mq, escluse aree scoperte 247 mq e rendita di euro 1.213,67. Nel Catasto Terreni l'area di sedime e pertinenza è identificata al **foglio 25 con la particella n. 287**, Ente Urbano di are 21,20 pari a mq 2.120. Il contiguo appezzamento agricolo della complessiva superficie di are 80,00 pari a mq 8.000 è distinto sempre al **foglio 25 con le particelle n. 82**, seminativo di classe 3[^] di are 17,60 R.D. euro 10,45 e R.A. euro 3,18, **n. 83**, uliveto di classe 2[^] di are 31,30 R.D. euro 8,08 e R.A. euro 4,04 e **n. 286**, seminativo di classe 2[^] di are 31,10 R.D. euro 21,68 e R.A. euro 8,03.

Confinanti: L'abitazione con il terreno circostante e quello contiguo, nel loro insieme, confinano verso est con le particelle n. 184, 185, 186 e 87, per i restanti tre lati con le strade vicinali denominate del Sorbo, di Poggio delle Larghe e dell'Ascoletana.

Dati urbanistici: I beni pignorati (LOTTO UNICO) rispetto al vigente P.R.G. ricadono nella sottozona E1 agricola normale. Il villino sulla base delle ricerche eseguite è stato edificato in base alla Concessione Edilizia n. 21/1995 del 22 marzo 1995 (P.E. n. 69/93). Dopo tale data non risultano altri Permessi, Autorizzazioni e/o Licenze, né Agibilità.

Gravami: I beni sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio** trascritto a Viterbo il 18 novembre 1994 al n. 11.376 di formalità, stipulato dal Notaio Giuseppe DOMINICI in Ronciglione (VT), rep. n. 32.608 del 4 novembre 1994, a favore del COMUNE DI BLERA con sede in Blera (VT) e a carico del terreno pignorato (f. 25 n. 82, 83 e 84);
- **pignoramento** trascritto a Viterbo il 28 giugno 2013 al n. 6.691 di formalità, nascente dal verbale di pignoramento immobili del 21 maggio 2013, Ufficiale Giudiziario di Viterbo, rep. n. 589, a favore del Signor ██████████ contro l'Esecutato, Signor ██████████ ed altri e gravante, oltre che sui beni pignorati, anche su altri immobili. Si evidenzia che a carico dell'Esecutato è stata indicata l'intera quota e non quella di 1/2;
- **pignoramento** trascritto a Viterbo il 26 agosto 2015 al n. 8.259 di formalità, nascente dal verbale di pignoramento immobili del 24 luglio 2015, Ufficiale Giudiziario di Viterbo, rep. n. 1.147, a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO SPA, sede in Viterbo, contro entrambe gli Esecutati e gravante su tutti i beni pignorati;
- **pignoramento** trascritto a Viterbo il 2 febbraio 2023 al n. 1.432 di formalità, nascente dal verbale di pignoramento immobili del 21 gennaio 2023, Ufficiale Giudiziario di Viterbo, rep. n. 2.189, a favore di INTESA

SANPAOLO SPA, sede in Torino, contro gli Esecutati e gravante su tutti i beni oggetto di Consulenza:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Viterbo il 17 ottobre 2008 al n. 3.338 di formalità, nascente da concessione a garanzia di mutuo Notaio Giorgio IMPARATO, in Vetralla (VT), rep. n. 21.275 del 14 ottobre 2008, a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO SPA, sede in Viterbo, contro entrambe gli Esecutati e gravante su tutti i beni pignorati. Capitale euro 250.000,00 e per un totale di euro 375.000,00;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Viterbo il giorno 8 novembre 2012 al n. 1.579 di formalità, nascente da decreto ingiuntivo del 10 ottobre 2012, Tribunale di Viterbo, rep. n. 801, a favore della BANCA DI CAPRANICA CREDITO COOPERATIVO, sede in Capranica (VT), contro entrambe gli Esecutati e gravante, oltre che su i beni pignorati, anche su altri immobili. Capitale euro 34.696,00 e per un totale di euro 45.000,00;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Viterbo il giorno 8 novembre 2012 al n. 1.580 di formalità, nascente da decreto ingiuntivo del 10 ottobre 2012, Tribunale di Viterbo, rep. n. 802, a favore della BANCA DI CAPRANICA CREDITO COOPERATIVO, sede in Capranica (VT), contro l'Esecutato, Signor [REDACTED] e gravante, oltre che sulla quota di 1/2 dei beni pignorati, anche su altri immobili. Capitale euro 62.753,99 e per un totale di euro 81.500,00.

Provenienza: i beni pignorati sono pervenuti agli Esecutati con atto di Compravendita Notaio Giorgio IMPARATO in Vetralla (VT), rep. 2.977 del 30 settembre 1993 (all. F1) trascritto a Viterbo il 26 ottobre 1993 al n. 9.713 di formalità.

Valore: Lotto Unico euro 109.500,00 = (centonovemilacinquecento/00) già detratti i costi per la regolarizzazione edilizia, per le opere di demolizione e ripristini pari ad euro 40.000,00 = (quarantamila/00) circa, nonché dei costi per la stipula dell'atto notarile di affrancazione con l'Università Agraria di Blera pari ad euro 1.500,00 = (millecinquecento/00) circa, necessario alla formale definizione del diritto di piena proprietà dei beni.

Vignanello (VT) 25 marzo 2024

il C.T.U.
geom. Vincenzo Minella



TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 21/2023 R.G.E.

Giudice Dott. Federico BONATO

INTESA SAN PAOLO SPA, sede Torino, contro i Signori

VALUTAZIONE IMMOBILI IN BLERA (VT), LOCALITA' ASCOLETANA SNC O POGGIO LION PORCO SNC

LOTTO	descrizione bene / destinazione d'uso / dati catastali	superfici utili mq	coefficienti di ponderazione	valori unit. euro/mq	valore euro
UNICO	abitazione p. T / foglio 25 part. 287	82,60	1,00	850,00	70.210,00
"	portici p. T - 1° / foglio 25 part. 287	103,95	0,30	255,00	26.507,25
"	rimessa - deposito p. S1° / foglio 25 part. 287	81,35	0,50	425,00	34.573,75
"	area di sedime e pertinenza abitazione / foglio 25 part. 287	2.120	-	2,50	5.300,00
"	terreno agricolo foglio 25 n. 82, 83 e 286	8.000	-	1,80	14.400,00
				tot. euro	150.991,00
				costi di regolarizzazione edilizia, demolizioni e ripristini, euro	- 40.000,00
				costi per atto notarile di affrancazione con l'Università Agraria di Blera, euro	- 1.500,00
				Valore al netto dei costi di regolarizzazione edilizia, demolizioni, ripristini e atto d'affrancazione, euro	109.491,00
				VALORE LOTTO UNICO arrotondato in euro	109.500,00

Vignanello (VT) 25 marzo 2024

ALLEGATO "H"



il CTU

geom. Vincenzo MINELLA