

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare - procedure riunite  
n° 140/2016 e 212/2016**

promossa da:

(creditore procedente E.I. n.140/2016) **Penelope SPV S.r.l.**

(Avv. Caravello Alessandro)

(creditore procedente E.I. n.212/2016) **Sig. Lilli Alvaro**

(Avv. Feliciani Fiorella - Avv. Falcioni Stefano Maria)

Contro

[REDACTED]

(Avv.-----)

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Originale per l'ufficio**

giudice dell'esecuzione Dr. Geraci Antonino

**udienza 16.01.2020**



**STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****Premesso**

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione Immobiliare n. 140/2016, promossa da Intesa San Paolo (sostituita da Penelope SPV S.r.l. in data 26.04.2019 - Avv. Caravello Alessandro) c/o la Sig.ra De Filippis Antonella riunita alla procedura n. 2012/2016 promossa dal Sig. Lilli Alvaro c/o la Sig.ra De Filippis Antonella ;
- che il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Geraci Antonino, ha nominato il sottoscritto Geom. Bianchini Federico, con studio in via 24 maggio 2- 01037 Ronciglione (VT), regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia Viterbo al n° 1265, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta,
- che nell'Udienza del 27.10.2016, ricevitone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:

- Q1. **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 cpc nel fascicolo d'ufficio;
- Q2. **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 dell'esatta identificazione;
- Q3. **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 substanti;
- Q4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- Q5. **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;
- Q6. **consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o 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);
- Q7. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc...);
- Q8. **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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in



- pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- Q9. **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 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 (tamponatura o altro) all'uopo;
- Q10. **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;
- Q11. **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 porzione diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- Q12. **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;
- Q13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- Q14. **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
- Q15. **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 proseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili presentati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero 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;
- Q16. **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;
- Q17. **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;
- Q18. **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 nuovo frazionamento; *allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- Q19. **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 tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;
- Q20. **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; *acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L.21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- Q21. *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 si occupato da soggetti diversi dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*
- Q22. *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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;*
- Q23. **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 di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- Q24. **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 ed il valore della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato pratica 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 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;*
- Q25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 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;



- Q26. **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;
- Q27. **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:**
- Q28. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- Q29. **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, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tal ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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 allegati;
- Q30. **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.**
- Q31. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima degli 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;
- Q32. **alleghi** 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 quest'ultimi 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);
- Q33. **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;
- Q34. **alleghi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
  - b. la visura catastale,
  - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria,
  - d. certificazione energetica,



- e. *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,*
  - f. *visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
  - g. *copia atto di provenienza,*
  - h. *quadro sinottico in triplice copia*
  - i. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- Q35. **fornisca** ogni informazione in merito alla possibilità di utile collocamento del bene sul mercato in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza;

Lo scrivente C.T.U. dichiarava di accettare l'incarico, chiedendo termine per riferire con relazione scritta.

- Che in data 27.03.2019 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile sito in Comune di Graffignano, strada delle carrozze snc in presenza del custode delegato Notaio Lanzillo Paola, delle forze dell'ordine e del sottoscritto CTU; in tale occasione è stato possibile effettuare le operazioni di misura e di presa visione degli immobili.

### RISPOSTE AI QUESITI

**R1.** In atti risulta essere stato depositato il certificato notarile a firma del Notaio Maria Pantalone Balice per il creditore Intesa San Paolo (oggi sostituita da Penelope SPV S.r.l. in data 26.04.2019) e del Notaio Alessandro Di Zillo per il creditore Sig. Lilli Alvaro, le quali riportano esattamente le risultanze delle visure catastali e del registro della Conservatoria dei RR.II.; La prima certificazione notarile a firma del Notaio Maria Pantalone Balice tratta i beni oggetto di pignoramento immobiliare rep.n.795 del 24.05.2016 trascritto alla C.RR.II. il 27.05.2016 reg.gen. 7577 reg.part. 5659 così come di seguito riportato:

- 1) diritti di piena proprietà della intera quota della abitazione di tipo economico ubicata nel Comune di Graffignano (VT) censita al CF foglio 17 particella 174 sub. 2 cat. A/3;
- 2) diritti di piena proprietà della intera quota del locale autorimessa ubicato nel Comune di Graffignano (VT) censito al CF foglio 17 particella 174 sub. 3 cat. C/6;
- 3) diritti di piena proprietà della intera quota del locale autorimessa ubicato nel Comune di Graffignano (VT) censito al CF foglio 17 particella 174 sub. 4 cat. C/6;
- 4) diritti di piena proprietà della intera quota dell'ente urbano ubicato nel Comune di Graffignano (VT) censita al CF foglio 17 particella 174 sub. 1 cat. EU;
- 5) diritti di piena proprietà della intera quota dei terreni ubicati nel Comune di Graffignano (VT) censiti al CT foglio 17 particelle 141- 16- 173- 53 cat. T;
- 6) diritti di piena proprietà della intera quota del terreno ubicato nel Comune di Graffignano (VT) censito al CT foglio 12 particella 227 cat. T;

Al contempo la certificazione notarile a firma del Notaio Alessandro Di Zillo vengono trattati i beni oggetto di pignoramento rep.n.1155 del 11.07.2016 trascritto alla C.RR.II. il 22.07.2016 reg.gen. 10482 reg.part. 7880:

- 1) Terreni distinti al Catasto Terreni al foglio 12, particelle 227 e **154**; foglio 17, particelle 173, 53, 141 e 16;
- 2) abitazione categ. A3, vani 7, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 17, particella 174 subalterno 2;
- 3) autorimessa categ. C6, mq. 140, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 17, particella 174 subalterno 3;
- 4) autorimessa categ. C6, mq. 116, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 17, particella 174 subalterno 4;





ubicata nel Comune di Graffignano (VT) censita al CF foglio 17 particella 174 sub. 2 cat. A/3;

2) diritti di piena proprietà della intera quota del locale autorimessa ubicato nel Comune di Graffignano (VT) censito al CF foglio 17 particella 174 sub. 3 cat. C/6;

3) diritti di piena proprietà della intera quota del locale autorimessa ubicato nel Comune di Graffignano (VT) censito al CF foglio 17 particella 174 sub. 4 cat. C/6;

4) diritti di piena proprietà della intera quota dell'ente urbano ubicato nel Comune di Graffignano (VT) censita al CF foglio 17 particella 174 sub. 1 cat. EU;

5) diritti di piena proprietà della intera quota dei terreni ubicati nel Comune di Graffignano (VT) censiti al CT foglio 17 particelle 141- 16- 173- 53 cat. T;

6) diritti di piena proprietà della intera quota del terreno ubicato nel Comune di Graffignano (VT) censito al CT foglio 12 particella 227 cat. T.

Descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Graffignano, intestato: [REDACTED]

[REDACTED] nata a Roma il 25/7/1970 proprietà per 1/1, al foglio 17, particelle

174 sub. 2, Strada delle Carrozze, piano T, categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, Rendita Euro 451,90;

174 sub. 3, Strada delle Carrozze, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 140 mq., Rendita Euro 122,92;

174 sub. 4, Strada delle Carrozze, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 162 mq., Rendita Euro 142,23.

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Graffignano, bene comune non censibile del 27/11/2014 al foglio 17 particella

174 sub. 1, Strada delle Carrozze, piano T.

L'area di enti urbani e promiscui distinta nel Catasto Terreni del Comune di Graffignano alla Partita 1 foglio 17 particella 174, deriva dalla particella 15 e comprende le particelle 175 (ex 15) e 25.

- Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Graffignano, intestato: [REDACTED]

[REDACTED] nata a Roma il 25/7/1970 proprietà per 1/1, al foglio 17, particelle

141, bosco misto, classe 1, superficie are 50.00, Redditi Dominicale Euro 5,94 e Agrario Euro 2,07;

16, bosco misto, classe 1, superficie ettari 29.90.80, Redditi Dominicale Euro 355,26 e Agrario Euro 123,57;

173 (ex particella 15 di ettari 4.86.60), uliv vignet, classe 1, superficie ettari 4.84.14, Redditi Dominicale Euro 107,52 e Agrario Euro 100,01;

53, semin irrig, classe 2, superficie are 1.00, Redditi Dominicale Euro 1,31 e Agrario Euro 0,54;

- al foglio 12 particella

227 (ex particella 98 di ettari 14.61.30), bosco ceduo, classe U, superficie ettari 2.23.00, Redditi Dominicale Euro 3,46 e Agrario Euro 6,91.



Storia ipotecaria:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Graffignano alla Strada Comunale delle Carrozze distinte al Catasto Terreni al foglio 12 particella 227 di ettari 2.23.00, al foglio 17 particella 173 di ettari 4.84.14, particella 53 di are 1.00, particella 141 di are 50.00 e particella 16 di ettari 29.90.80, tutte natura T e al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 174 sub. 2 natura A3 di 7 vani al piano T, particella 174 sub. 3 natura C6 di mq. 140 al piano T, particella 174 sub. 4 natura C6 di mq. 156 al piano T e particella 174 sub. 1 natura EU al piano T, è pervenuta

per l'intero diritto di usufrutto e da

per un terzo di nuda proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Ernestina Annunziata di Roma del 20/4/2006 repertorio n. 121082, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 26/4/2006 ai nn. 7770 registro generale e 4983 registro particolare.

per la quota di un terzo di nuda proprietà ciascuno, le unità immobiliari in Graffignano distinte al Catasto Terreni al foglio 17 particella 15 di ettari 4.86.60, particella 25 di are 18.00, particella 53 di are 1.00, particella 141 di are 50.00, particella 16 di ettari 29.90 e al foglio 12 particella 227 di ettari 2.23.00, tutte natura T, sono pervenute, tra l'altro immobile,

con l'atto di donazione per notar Luigi Annibaldi di Viterbo del 16/5/2003 repertorio n. 54557, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 5/6/2003 ai nn. 9532 registro generale e 7531 registro particolare.

, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Graffignano distinte al Catasto Terreni al foglio 17 particella 15 di ettari 4.86.60, particella 25 di are 18.00, particella 53 di are 1.00, particella 141 di are 50.00, particella 16 di ettari 29.90.80 e al foglio 12 particella 227 di ettari 2.23.00, tutte natura T, è stata attribuita, tra l'altro immobile, con l'atto di divisione per notar Luigi Annibaldi di Viterbo del 16/5/2003 repertorio n. 54556, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 5/6/2003 ai nn. 9531 registro generale e 7530 registro particolare, atto intervenuto tra

12/3/1957, già titolari pro quota del diritto di proprietà sulle unità immobiliari sopra descritte.

per i diritti pari ai tre noni e

per i diritti pari ai due noni ciascuno, l'intero diritto dell'enfiteuta dell'unità

immobiliare in Graffignano distinta al Catasto Terreni al foglio 17 particella 53 natura T di are 1.00 e l'intera proprietà delle unità immobiliari ivi distinte al Catasto Terreni al foglio 17 particella 15 natura T di ettari 4.86.60, particella 25 natura R- fabbricato rurale di are 18.00, particella 141 natura T di are 50.00, particella 16 natura T di ettari 29.90.80 e al foglio 12 particella 227 natura T di ettari 2.23.00, sono pervenuti, tra l'altro immobile, da

in virtù di denuncia di successione n. 34/928 dell'Ufficio del Registro di Terni del 2/4/2003, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 9/6/2003 ai nn. 9783 registro generale e 7702 registro particolare.

quale bene personale, l'intera proprietà del terreno in Graffignano distinto al Catasto Terreni al foglio 17 particella 15 e particella 25, è pervenuta dal signor con l'atto di compravendita per notar Antonio Rossetti di Viterbo del 30/10/1965, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 10/12/1965 al n. 6850 registro particolare.

Allo stesso signor quale bene personale, l'intera proprietà dei terreni in Graffignano distinti al Catasto Terreni al foglio 12 particella 98 di ettari 12.38.30 alla Località Fondo del Marchese, al foglio 17 particella 141 di are 50.00, particella 16 di ettari 29.90.80 e particella 53 di are 1.00, è stata attribuita con l'atto di divisione per notar Staderni di Roma del 14/12/1960 repertorio n. 283828, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 21/12/1960 al n. 6129 registro particolare, atto intervenuto tra lo stesso

Non risulta trascritto nessun atto di accettazione dell'eredità.

Anteriormente il ventennio dalla data del pignoramento i beni risultavano essere di proprietà del sig. Salvatore Franchi Salvatore per atto di compravendita Notaio Antonio Rossetti di Viterbo del 30.10.1965 rep.n.42410/4594.

Per quanto riguarda il bene distinto al NCT foglio 12 particella 154 invece il diritto della Sig.ra De Filippis Antonella varia come segue:

(iv) - Pervenuto a quanto al terreno distinto al foglio 12, particella 154, per il diritto di enfiteusi, per acquisto a titolo oneroso in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Furio Giardino di Montefiascone in data 24.11.2009 Rep. n. 101.054, trascritto con Form. n. 14010 del 04.12.2009,

DA:

[Redacted]

(v) - Pervenuto ai signori, come sopra generalizzati, in forza di successione legittima in morte di GREGORI EUFROSINO, nato a Graffignano (VT) il 28.02.1920, deceduto il 04.11.1994 giusta denuncia di successione n. 94/956 registrata il 19.09.1996 e trascritta alla Form. n. 10684 del 15.12.1997, in favore dei propri figli quota indivisa di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà.

(N.B. NELLA DETTA SUCCESSIONE SI SPECIFICA DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E NON DIRITTO DELL'ENFITEUTA RELATIVAMENTE AL TERRENO ALL'OGGETTO, DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL FG. 12, P.LLA 154).

(vi) - Pervenuto a, come sopra generalizzato, in forza di atto a rogito del Notaio Furio Giardino di Montefiascone in data 01.07.1986, Rep. n. 28404, trascritto alla Form. n. 6839 del 18.07.1986, e precisamente:

- terreno di are 95.20 in località Porcerro o Selve, distinto al Catasto Terreni al foglio 12, particella 154.

(N.B. NEL DETTO ATTO SI SPECIFICA DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E NON DIRITTO DELL'ENFITEUTA RELATIVAMENTE AL TERRENO ALL'OGGETTO, DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL FG. 12, P.LLA 154).





i due magazzini invece hanno copertura con orditura in legno con sovrastanti lastre ondulit in cemento amianto. Gli infissi esterni, ove presenti sono in legno e vetro singolo, la porta di accesso principale è in ferro. Le pavimentazioni, ove visibili sono in marmette di cemento. Sono assenti gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento. Lo stato di manutenzione è estremamente fatiscente; parte della copertura è crollata e numerose sono le infiltrazioni di acqua meteorica. Evidenti sono anche i cedimenti strutturali avvenuti sulle murature portanti perimetrali e su buona parte delle strutture portanti della copertura. L'immobile nello stato in cui si trova non risulta abitabile. Nell'anno 2006 risulta essere stata presentata una DIA ai sensi dell'art.22 del DPR 380/2001 per opere di manutenzione ordinaria che però non sono state mai eseguite. Tale pratica edilizia non ha avuto seguito in quanto mancano agli atti del comune il fine lavori, il versamento degli oneri ed la richiesta di agibilità.

**Il subalterno 3** consiste in un magazzino, un tempo destinato a ricovero degli animali, della superficie lorda pari a circa 147 m<sup>2</sup>. Di forma rettangolare con due aperture carrabili sui lati e 4 finestre sui due lati lunghi opposti ha struttura portante in muratura in blocchi di tufo squadri e copertura con orditura principale e secondaria in legno sorretta da 4 capriate con alla base un tirante in acciaio; al di sopra il manto di copertura è in tegole marsigliesi. La pavimentazione in cemento battuto presenta delle sagomature per lo scorrimento e la raccolta dei liquami. Le murature sia internamente che all'esterno risultano intonacate e in parte tinteggiate. Gli infissi esterni sono mancanti o estremamente fatiscenti; gli accessi sono chiusi da una porta in ferro e da un cancello in legno. Sul lato corto posto a sud, addossato alla struttura principale è presente una piccola vasca di modeste dimensioni. Lo stato è di estrema fatiscenza, parte della muratura principale sottostante una finestra è crollata così come piccole porzioni della copertura. Sono assenti gli impianti idrico ed elettrico. L'immobile nello stato in cui si trova non risulta utilizzabile. L'immobile è privo del certificato di agibilità.

**Il subalterno 4** consiste in un corpo al cui interno sono stati ricavati più ambienti destinati in parte a magazzino ed in parte a ricovero degli animali. La superficie lorda totale del corpo di fabbrica è pari a circa 193 m<sup>2</sup>; sul lato sud della struttura c'è una tettoia con struttura portante in pali di ferro infissi nel terreno e copertura con unica struttura portante in pali in legno con sovrastante copertura in ondulit in cemento amianto in parte deteriorate ed in parte mancanti; la pavimentazione è in terra battuta e la superficie coperta presenta suddivisioni con rete metallica degli spazi per un chiaro utilizzo di ricovero per gli animali; un'asola sulla muratura portante in blocchi di tufo consentiva il passaggio degli stessi ad un piccolo locale chiuso; adiacente a quest'ultimo vi è un altro locale a destinazione magazzino la cui consistenza in parte risulta essere demolita. Sul lato ovest della struttura sono presenti 3 porcilaie di modeste dimensioni con annesse delle piccole aree di pertinenza pavimentate con cemento. La copertura delle stesse è con lastre di lamiera zincata. Il corpo di fabbrica non è asservito nè da elettricità nè da acqua. L'immobile nello stato in cui si trova non risulta utilizzabile. L'immobile è privo del certificato di agibilità.

I terreni, adiacenti per tutta la loro estensione, sono interrotti parzialmente solo dalla strada detta delle carrozze che rappresenta anche il limite catastale tra le particelle ricadenti sul foglio di mappa 17 ed il fogli di mappa 12; le particelle ricadenti sul foglio 17 numero 16-53-141 sono ricoperte interamente da bosco di varie essenze arboree; la particella 173, dello stesso foglio, invece è in parte prato ed in parte ricoperta da arbusti di modeste dimensioni e piccole alberature; la particella 174, iscritta alla 173, rappresenta l'area di pertinenza comune dei fabbricati. La particella ricadente sul foglio 12 mappale 154 è prato con presenza di piccole e rade alberature di olivo. La particella 227 del foglio 12 risulta essere stata sottoposta ad un recente taglio del macchiatico. Tutte le superfici lasciate a prato risultano in stato di abbandono e non risultano presenti segni di recenti lavorazioni.



I terreni risultano aperti, non sono presenti recinzioni a delimitazione dei confini catastali.

Sulla particella 173 del foglio 17 insiste un pozzo per il quale però non risulta essere mai stata effettuata denuncia alla provincia di Viterbo.

**R8.** I dati riportati negli atti di pignoramento risultano essere esatti per la corretta individuazione dei beni.

**R9.** Nell'atto di compravendita del 30 ottobre 1965 rep.n.42410 racc.n.4594 del Notaio Antonio Rossetti vengono compravendute le p.lle 15 e 25 del foglio 17 (oggi particelle 173 e 174 a seguito dell'inserimento in mappa dei fabbricati distinti con il subalterno 3 e l'ampliamento del subalterno 4 non presenti sulla mappa d'impianto catastale. Sull'atto non sono citati i fabbricati ricadenti nella particella 25 ma essendo la mappa antecedente la data dell'atto questi erano già in essere (in parte rispetto alle attuali consistenze).

Nel successivo atto di divisione del 16.05.2003 rep.n.54556 racc.n.28571 del Notaio Luigi Annibaldi vengono descritte le consistenze dei terreni ricadenti nel foglio 17 particelle 15-25-53-141-16 e foglio 12 particella 227 accennando alla presenza degli "...entrostanti fabbricati rurali.." ma non ne vengono descritte le consistenze; stessa descrizione viene riportata nel successivo atto di donazione del 16.05.2003 rep.n.54557 racc.n.28572 del Notaio Luigi Annibaldi.

Nell'atto di compravendita del 20.04.2006 rep.n.121082 racc.n.20107 del Notaio Annunziata Ernestina le consistenze sia dei fabbricati che dei terreni vengono descritte come presenti allo stato dei luoghi e delle risultanze catastali.

La particella 154 del foglio 12, non trattata negli atti precedentemente descritti, risulta essere stato compravenduto il diritto di enfiteusi, atto di compravendita del Notaio Furio Giardino del 24.11.2009 rep.n. 101054 racc.n. 18408, per un seminativo arborato; stessa descrizione è stata riportata nella denuncia di successione n.rep.94/956 del 19.09.1996 (errato risulta il diritto riportato: proprietà per ½ ciascuno agli eredi

**R10.** Le attuali consistenze degli immobili pignorati corrispondono a quelle riportate negli atti di compravendita e denunce di successioni in atti riportate nella ricostruzione del ventennio.

**R11.** Non pertinente.

**R12.** Non occorrono aggiornamenti catastali, l'immobile è esattamente identificato e censito agli atti catastali per le attuali consistenze.

**R13.** La destinazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti, per la zona in Fondo del Marchese nel Comune di Graffignano, è AGRICOLA E - SOTTOZONA E1.

**R14.** L'attuale stato dei luoghi non corrisponde a quanto presente sulle mappe catastali d'impianto del catasto (anni 30-40) ma non risultano elementi o dati ostativi a considerare tali manufatti non antecedenti l'anno 1967. I materiali e le tecniche costruttive, tralasciando ciò che può essere considerato come intervento postumo alla costruzione degli edifici, risultano compatibili con quanto utilizzato negli anni 50-60.

**R15.** Non sono presenti agli atti del comune domande di condono.

**R16.** Attualmente sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici.

**R17.** Non pertinente.

**R18.** Non occorre procedere a frazionamenti per l'identificazione catastale; non sono in essere i confini catastali ma la morfologia ed i riferimenti naturali fanno ben comprendere i limiti approssimativi dei terreni pignorati. Il bene è vendibile in un lotto singolo in quanto fisicamente e redditualmente autonomo ed indivisibile.



- R19.** Gli immobili riportati nel pignoramento immobiliare rep.n.795 del 24.05.2016 risultano pignorati per l'intero; per il bene distinto al foglio 12 particella 154 riportato nel pignoramento immobiliare rep.n.1155 del 11.07.2016 invece si intende il solo diritto di enfiteusi per la quota di 1/1.
- R20.** L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere occupato formalmente dalla Società Agricola La Fattoria del Marchese S.S. con sede in Graffignano VT rappresentata dalla Sig.ra De Filippis Antonella. Il contratto di affitto del fondo rustico, stipulato il giorno 27 aprile 2009, ha durata di 15 anni ed è stato registrato all'ufficio delle entrate di Viterbo in data 07 maggio 2009 al n. 1189 serie 3.
- R21.** Considerato che il terreno coltivabile o comunque utilizzabile come pascolo ha una superficie pari a circa 80.234 mq mentre la restante parte è ricoperta da bosco; preso atto della fatiscenza dei fabbricati che nello stato in cui si trovano ad oggi non risultano utilizzabili; che il canone dichiarato nel contratto di affitto pari ad €.2.400 non risulta comunque consono ai beni in considerazione, il sottoscritto reputa consono un canone quantificabile in €. 6.000,00 annue.
- R22.** Non pertinente.
- R23.** Non pertinente.
- R24.** Per la stima del valore dei beni sottoposti a pignoramento si è proceduto all'individuazione di un valore mq di superficie (calcolata secondo le disposizioni del D.P.R. nr 138 del 23.03.1998 per le unità immobiliari urbane), prendendo a comparazione immobili per caratteristiche simili presenti nella zona. Gli archivi utilizzati alla comparazione sono quelli dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio mercato immobiliare confrontato con i valori esposti sul portale Immobiliare.it.

#### LOTTO UNICO

**Abitazione** in Contrada Fondo del Marchese, piano terra, identificata al NCEU con la **particella 174 del foglio 17 subalterno 2** abitazione categoria A/3 cl.U consistenza vani 7 Rendita Euro 451,90  
*superficie ragguagliata abitazione m<sup>2</sup> 125,00 x €/m<sup>2</sup> 350,00=* **€.43.750,00**

*il valore considerato è dato dalla sola cubatura edificabile*

**Stalla** in Contrada Fondo del Marchese, piano terra, identificata al NCEU con la **particella 174 del foglio 17 subalterno 3** abitazione categoria C/6 cl.1 consistenza 140 m<sup>2</sup> Rendita Euro 122,92  
*superficie ragguagliata stalla m<sup>2</sup> 150,00 x €/m<sup>2</sup> 230,00=* **€.34.500,00**

*il valore considerato è dato dalla sola cubatura edificabile*

**Stalla** in Contrada Fondo del Marchese, piano terra, identificata al NCEU con la **particella 174 del foglio 17 subalterno 4** abitazione categoria C/6 cl.1 consistenza 162 m<sup>2</sup> Rendita Euro 142,23  
*superficie ragguagliata stalla m<sup>2</sup> 193,00 x €/m<sup>2</sup> 180,00=* **€.34.740,00**

*il valore considerato è dato dalla sola cubatura edificabile*

**Terreno agricolo** in Contrada Fondo del Marchese identificata al NCT con la **particella 173 del foglio 17** qualità Uliveto/Vigneto cl.4 di 48.414 m<sup>2</sup> x €/m<sup>2</sup> 1.50=  
**€.72.621,00**

*il valore considerato è dato dalle potenzialità del fondo considerata la giacitura e lo stato attuale dello stesso*

**particella 53 del foglio 17** qualità Seminativo Irr. cl.2 di 100 m<sup>2</sup> x €/m<sup>2</sup> 1.50=  
**€.150,00**

*il valore considerato è dato dalle potenzialità del fondo considerata la giacitura e lo stato attuale dello stesso*

**particella 154 del foglio 12** qualità Seminativo Arb.. cl.3 di 9.520 m<sup>2</sup> x €/m<sup>2</sup> 1.50=  
**€.14.280,00**



il valore espresso è quello del terreno libero

il valore del diritto dell'enfiteuta è valutabile nel prezzo di affrancazione più le spese procedurali occorrenti valutate circa  
in **€. 3.800,00**

non si conosce la reale esistenza del diritto in quanto sul posto non sono state riscontrate opere di miglioria sul fondo, anzi al momento del sopralluogo appariva abbandonato ed incustodito, non si ha certezza del pagamento dei canoni quindi rimane il dubbio di una probabile devoluzione del diritto.

**Bosco** in Contrada Fondo del Marchese identificata al NCT con la

**particella 141 del foglio 17** qualità Bosco Misto cl.U di 5.000 m<sup>2</sup> x €/m<sup>2</sup> 0,70= **€.3.500,00**

**particella 16 del foglio 17** qualità Bosco Misto cl.U di 299.080 m<sup>2</sup> x €/m<sup>2</sup> 0,70= **€.209.356,00**

**particella 227 del foglio 12** qualità Bosco Ceduo cl.U di 22.300 m<sup>2</sup> x €/m<sup>2</sup> 0,70= **€.15.610,00**

**TOTALE VALORE COMPENDIO** **€.428.507,00**

Comprensivo del valore del terreno considerato libero foglio 12 particella 154 gravato da enfiteusi

**Occorre detrarre al valore del bene le spese occorrenti alla delimitazione catastale dei beni in quanto non sono presenti i limiti di proprietà pari ad €. 10.000,00 (operazioni tecniche occorrenti per la determinazione del confine catastale, apposizione termini lapidei).**

**Non occorrono operazioni tecniche propedeutiche alla vendita.**

**IL VALORE DEL LOTTO È PARI AD €.418.507,00**

**R25.** Gli archivi utilizzati alla comparazione sono quelli dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio mercato immobiliare confrontato con i valori esposti sul portale Immobiliare.it.

**R26.** Non pertinente.

**R28.** La presente è stata inviata alle parti a mezzo posta elettronica certificata:

**Penelope SPV S.r.l. – creditore procedente**

Presso Avv. Caravello Alessandro [alessandrocaravello@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:alessandrocaravello@pec.ordineavvocativiterbo.it)

**Sig. Lilli Alvaro – creditore procedente**

Presso Studio legale Avv.ti Falcioni Stefano M. - Fiorella Feliciani [studiofalcioniefeliciani@legalmail.it](mailto:studiofalcioniefeliciani@legalmail.it)

**Sig. [redacted]**

**[redacted]**

presso cancelleria delle esecuzioni immobiliari

**R35.** L'immobile, considerata la zona in cui si trova avrà sicuramente una buona appetibilità sul mercato in quanto il comune di Gradoli gode di un buon flusso turistico grazie alla ricchezza paesaggistica del territorio sia ambientale che storico culturale.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, 04 settembre 2019.

il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Bianchini Federico



Si allega alla presente:

- A) Copia delle Ispezioni catastali;
- B) Copia delle Ispezioni ipotecarie;



- C) Ispezione anagrafe tributaria - contratto di affitto;
  - D) Certificato di stato libero dell'ufficio anagrafe del Comune di Graffignano;
  - E) Copia atto Compravendita notaio Annunziata del 20.04.2006;
  - F) Copia atto compravendita notaio Annibaldi del 16.03.2003;
  - G) Copia atto compravendita notaio Annibaldi del 16.03.2003;
  - H) Copia atto compravendita notaio Rossetti del 30.10.1965;
  - I) Certificato di destinazione urbanistica;
  - J) Risultanze accesso agli atti urbanistici del Comune di Graffignano;
  - K) Attestazione usi civici dell'Università Agraria di Graffignano;
  - L) Ispezione regolarità pozzo;
  - M) Planimetria stato attuale dei luoghi;
  - N) Documentazione fotografica;
- 

