

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1/2022 R.G.E.**

**Giudice E.I.: Dott. Antonino GERACI**

**promossa da**

**BPER Credit Management S.C.p.A. con sede in Modena**

**(Avv. Rocco MACCARONE)**

██████████

██

**Ausiliare del Giudice e Custode:**

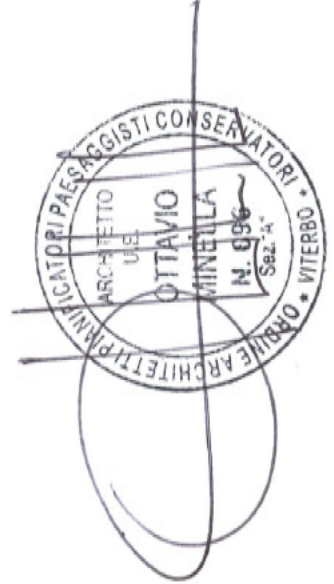
**Avvocato Maria Francesca FOSSATI**

**UDIENZA DI RINVIO al 12 GENNAIO 2023**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento notificato il giorno 26 luglio 2022 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra, il sottoscritto Arch. Ottavio MINELLA regolarmente iscritto al n. 696 presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo. In data 14 settembre 2022, prestato il giuramento di rito nella modalità telematica, veniva affidato il seguente testuale incarico: .....

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



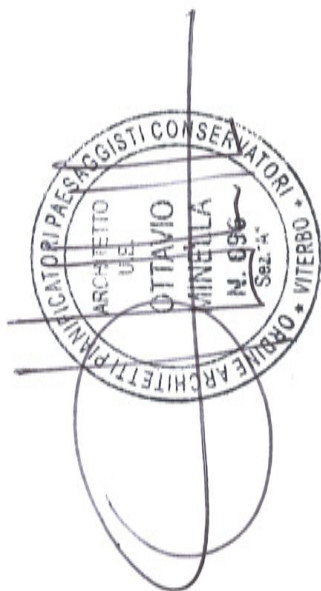
2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; -----

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

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

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

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

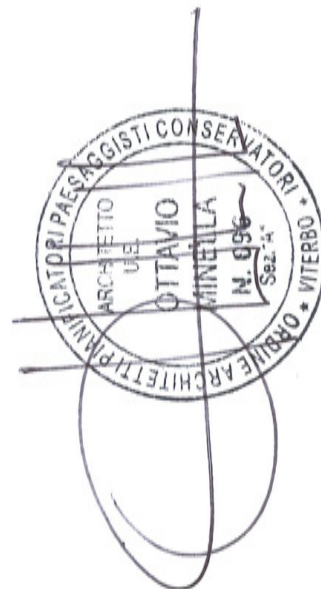


marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

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

8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca 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; -----

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 del 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 rende-



re autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo; -----

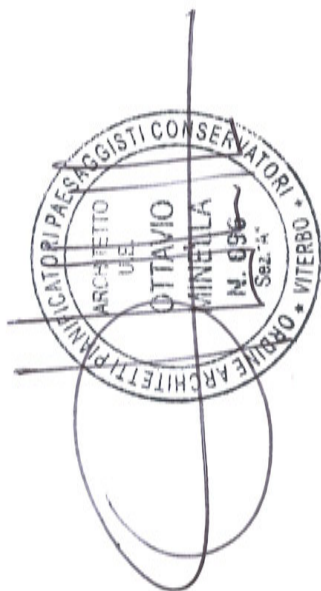
10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; -----

11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; -----

12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi; -----

13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; -----

14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urba-



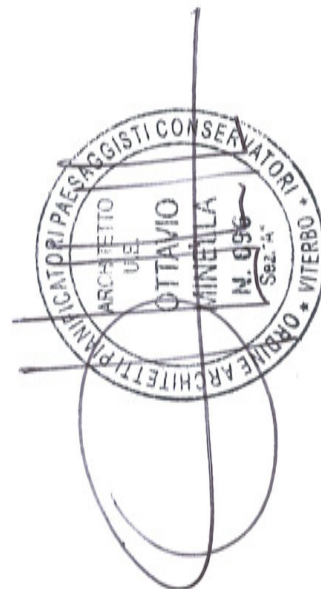
nistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato; -----

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; --

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; -----

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; -----

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi de-

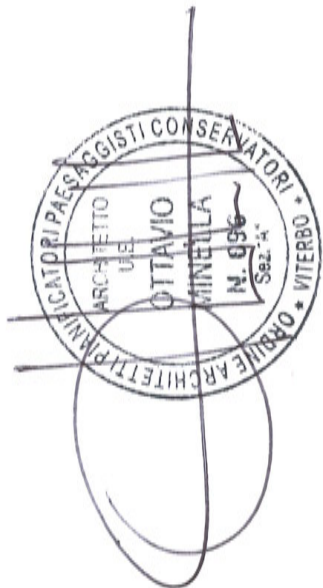


bitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; -----

19) **dica**, se l'immobile 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 L. 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 o se sia ancora pendente il relativo giudizio; -----

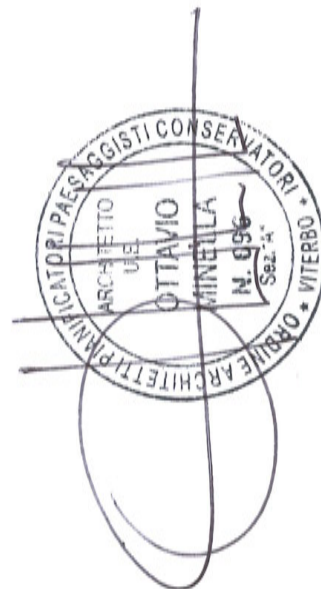
21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore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



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

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

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



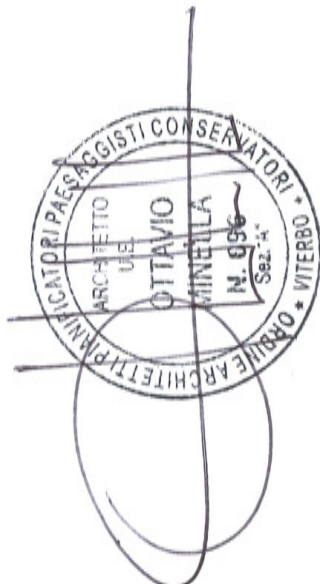
**procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;** -----

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](http://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 date 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**







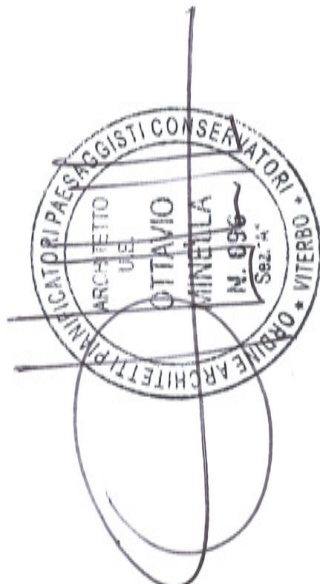
**rimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.** .....

32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; .....

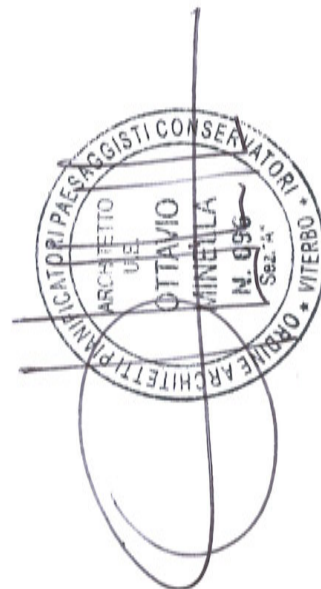
33) **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul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

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

35) **alleggi** alla relazione: .....



- a. la planimetria del bene; -----
- b. la visura catastale attuale; -----
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; -----
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso 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 ed ai trentacinque punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. esaminato attentamente il certificato notarile sostitutivo della certificazione ipo-catastale, le visure e gli altri documenti forniti dal Creditore, verificata preliminarmente la completezza di quanto versato in atti, procedeva nelle operazioni peritali acquisendo altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo e gli Uffici dei Comuni di Ronciglione (VT) e Monterosi (VT). -----

Previe comunicazioni date dalla Custode Avv. Maria Francesca FOS-SATI al Debitore ed al Creditore procedente presso l'Avv. Rocco MACCARONE, il sottoscritto C.T.U. effettuava in data 11 ottobre 2022 il sopralluogo nell'immobile pignorato posto in Ronciglione (VT), Strada Statale Cassia n. 487, km 22+300, unitamente alla Custode, per acquisire gli elementi necessari alla redazione della Consulenza Tecnica. Come meglio risulta nell'allegato Verbale



(all. D), è stato possibile accedere nell'abitazione e relativi accessori, rilevando caratteristiche delle varie porzioni, le dimensioni planimetriche ed acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio. ....

Proseguiva nei giorni successivi con nuovi approfondimenti e controlli urbanistici presso gli Uffici Tecnici Comunali di Ronciglione(VT) e l'Ufficio Anagrafe di Monterosi (VT) e per l'acquisizione dei certificati presso l'Ufficio Anagrafe, procedendo poi con le indagini dei valori del mercato immobiliare presso Agenzie Immobiliari e Professionisti che esercitano nella zona di Ronciglione (VT). ....

Al fine di visualizzare ed individuare idoneamente l'immobile pignorato, vengono allegati alla presente Relazione: .....

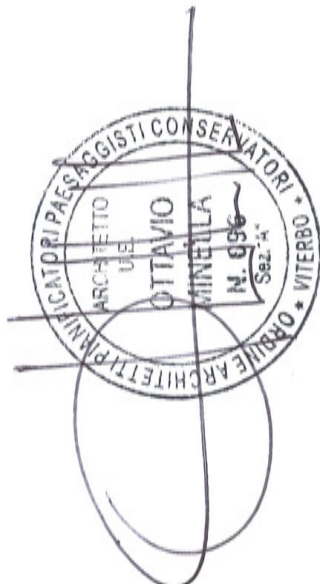
- un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, gli stralci dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), la planimetria catastale e la distinta delle superfici utili rilevate dell'abitazione (all. B); .....
- una documentazione fotografica a colori, esterna ed interna dell'unità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

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

### **DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI**

L'abitazione (LOTTO UNICO) è ubicata a sud/est del centro abitato del Comune di Ronciglione (VT), in Strada Statale Cassia, civico n. 487, km 22+300, int. 2, piano 1°, a diretto contatto con la medesima viabilità. ....

La struttura dell'edificio è in elementi di calcestruzzo armato, solai piani in latero - cemento e coperture piane. Si sviluppa su un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato. ....



In particolare l'abitazione è formata al piano terra da soggiorno (mq 29,85), cucina (mq 23,40), tre camere da letto (mq 18,60 + 7,90 + 18,80), due bagni (mq 8,45 + 3,10), un disimpegno (mq 5,20), un corridoio (mq 5,60) ed un ripostiglio (mq 2,50) per una superficie totale utile interna rilevata di mq 123,40. Completano la proprietà un balcone a livello (mq 10,50) ed un'area esterna scoperta pavimentata antistante l'ingresso (mq 108,60). -----

L'abitazione è dotata di una stufa a pellet e condizionatore d'aria collocati nel soggiorno, una caldaia posta all'esterno per la produzione di acqua calda ed impianto di riscaldamento con termosifoni a servizio dell'intera abitazione. Ha pavimenti ceramici, la porta d'ingresso come pure le porte interne sono in legno. Le finestre e porte finestre sono in legno con doppi vetri. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Sono presenti delle severe infiltrazioni di acqua piovana sul lato sud/ovest provenienti dalla copertura sia esternamente sull'intradosso della gronda piana, sia internamente nella cucina e nel soggiorno (foto n. 3, 5, 6 e 10). -----

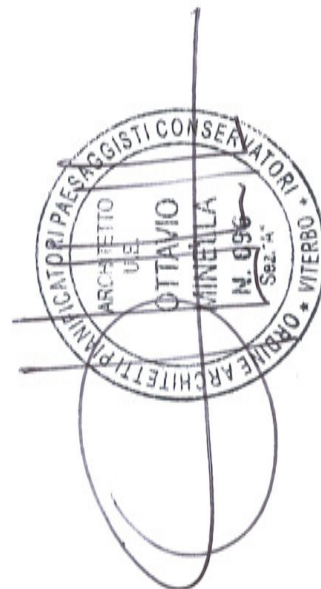
Altre infiltrazioni più moderate, ma comunque ben evidenti, sono state rilevate nelle camere n. 1, 2 e 3, nel bagno n. 1 e sulla copertina esterna nel lato nord/est (foto n. 8,13, 14, 15, 17 e 18). -----

La pavimentazione esterna è in cattive condizioni a causa dell'azione delle intemperie nella quasi totalità della superficie (foto n. 2 e 4). -----

Nel complesso l'abitazione non versa in buone condizioni di manutenzione ed è utilizzata direttamente dall'Esecutato. -----

### **RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO**

1) E' stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti costituita dal certificato notarile della Dott.ssa Cinzia CRIACO, Nota-



io in Roma, sostitutivo della certificazione ipo-catastale, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (21 gennaio 2022 – 21 gennaio 2002). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E) e con la copia degli allegati atti di provenienza (all. F1, F2 e F3) compravendita Notaio Giorgio Imparato in Vetralla, rep. 63.358 del 3 ottobre 2016, compravendita Notaio Paola LANZILLO in Ronciglione, rep. n. 19.194 del 16 gennaio 2006, compravendita Notaio Paolo Bruno Maria MANGIAPANE in Roma, rep. 45.393 del 29 luglio 1992. -----

Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli di mappa catastale: attuali (wegis), intermedio e d'impianto (all. B). -----

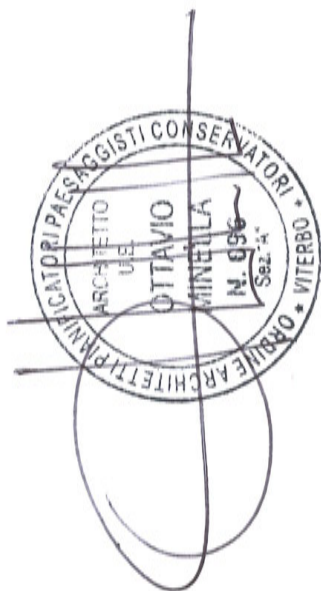
2) E' stata **effettuata** la visura catastale dell'unità immobiliare urbana (all. E). --

L'immobile pignorato è attualmente identificato nel **Catasto del Comune di Ronciglione (VT)** nella sezione fabbricati al **foglio 25** con la **particella n. 21 sub 6**, via Cassia, piano 1, categoria A/2 di classe 2<sup>^</sup>, vani 7 superficie catastale totale 158 mq e rendita euro 777,27; -----

Le verifiche eseguite hanno confermato la correttezza dei dati indicati nel pignoramento con la precisazione che all'abitazione è attualmente attribuito il numero civico n. 487, int. 2 rispetto all'assenza di numero civico dell'iniziale accatastamento. -----

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 del 21 gennaio 2022, le seguenti variazioni di proprietà che in appresso si **indicano**: -----

29 luglio 1992 – atto di Compravendita a rogito Paolo Bruno Maria MANGIAPANE, Notaio in Roma, rep. 45.393, Trascritto a Viterbo il 20 agosto 1992 al n. 9.182



di formalità, a favore di [redacted] contro [redacted]  
e [redacted] (all. F3); -----

16 gennaio 2006 – atto di Compravendita a rogito Paola LANZILLO, Notaio in  
Ronciglione (VT), rep. 19.194, Trascritto a Viterbo il 19 gennaio 2006 al n. 771 di  
formalità, a favore di [redacted] e [redacted] contro [redacted]  
[redacted] (all. F2); -----

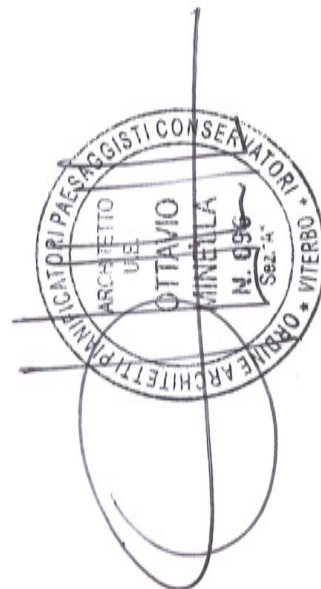
03 ottobre 2016 – atto di Compravendita a rogito Giorgio IMPARATO, Notaio in  
Vetralla (VT), rep. 63.358, Trascritta a Viterbo il 6 ottobre 2016 al n. 10.217 di  
formalità, contro [redacted] ad esclusivo favore  
dell'Esecutato (all. F1). -----

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

- **Trascrizione del 21 gennaio 2022, formalità n. 713/566** nascente dal Pigno-  
ramento n. 1.968 del 27 dicembre 2021 a favore della BPER BANCA S.P.A. con  
sede in Modena e contro l'Esecutato; -----

- **Ipoteca volontaria iscritta il 6 ottobre 2016 al n. 1.867 di formalità** deri-  
vante dall'atto di Mutuo Notaio Giorgio IMPARATO in Vetralla (VT) a favore  
della BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. P.iva  
01153230360 con sede in Modena e contro l'Esecutato, [redacted]  
[redacted] garanzia di finanziamento di origina-  
ri euro [redacted] linea capitale. -----

5) Non è stato **acquisito** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronciglione (VT)  
il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene pignorato è  
un'abitazione. -----



6) Sono stati **consultati** i Registri dello Stato Civile dei Comuni di Ronciglione (VT) e Monterosi (VT), come da allegati Certificati di Residenza, Stato di Famiglia ed Estratto dell'Atto di Matrimonio dell'Esecutato (all. I). -----

7) E' stata **descritta, previo necessario accesso** effettuato il giorno 11 ottobre 2022, nelle pagine n. 13 e 14 della Relazione che precedono, l'abitazione pignorata. Si aggiunge a completamento, quale precisazione che la stessa confina con la Strada Statale Cassia, con le abitazioni sub 5 e 7, salvo altri. -----

8) E' stata **accertata** una piena conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella data nel Pignoramento con la sola precisazione che all'abitazione è stato attribuito il civico n. 487, mentre in catasto è indicato come snc e che di fatto la stessa si sviluppa al piano terra. -----

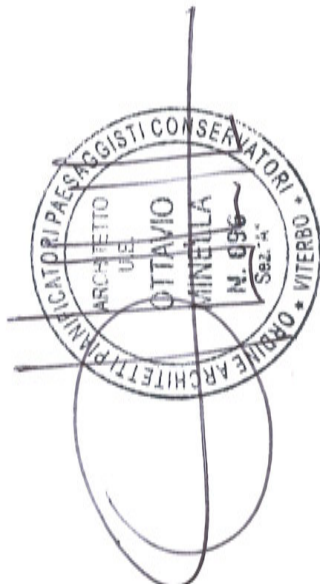
9) E' stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa prodotta, la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti ed i dati catastali ad esclusione del civico e del piano di cui sopra. -----

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

11) Si **precisa** che il bene pignorato proviene da originaria unica consistenza che non è stata oggetto di frazionamenti. -----

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ronciglione (VT) alcuna variazione docfa in quanto l'attuale planimetria catastale coincide pienamente con lo stato di fatto. -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione del bene pignorato si **indica** che la destinazione residenziale del fabbricato è compatibile con quanto previsto urbanisticamente per la zona ove ricade l'immobile. -----





14) Al riguardo delle verifiche della conformità edilizio - urbanistica dell'abitazione pignorata sulla base delle ricerche eseguite e dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si indica che l'abitazione è stata edificata in base ai seguenti titoli: -----

- Concessione Edilizia n. 158/81 del 27 novembre 1982; -----
- Concessione Edilizia n. 240/85 del 13 gennaio 1986 (proroga); -----
- Voltura Concessione Edilizia n. 158 e 240 bis del 24 dicembre 1987; -----
- Voltura Concessione Edilizia n. 158 e 240 tris del 13 marzo 1988; -----
- Concessione Edilizia n. 113/89 del 22 dicembre 1989; -----
- Concessione Edilizia n. 99/91 del 27 settembre 1991. -----

Si segnala inoltre la presenza della Concessione Edilizia n. 34/91 del 7 marzo 1991, che non è stata rilasciata. -----

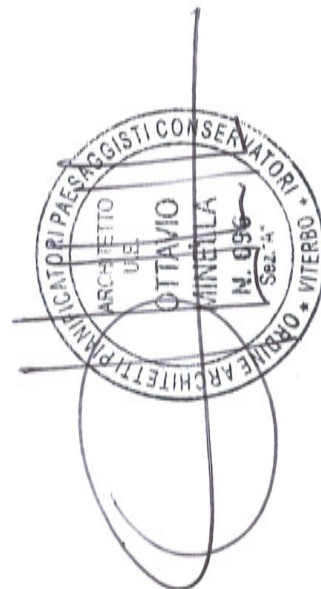
Dopo tale data non sono stati reperiti altri Permessi, Autorizzazioni e/o Licenze riguardanti il bene pignorato. -----

Al riguardo della dichiarazione di agibilità è stata verificata l'inesistenza. -----

Da quanto emerso nel sopralluogo del giorno 11 ottobre 2022 i grafici di progetto coincidono con lo stato di fatto. -----

15) Sono state eseguite le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Dai controlli ed approfondimenti non sono emerse pratiche edilizie e/o richieste normali o in sanatoria relative all'immobile pignorato, intestate all'attuale Esecutato o ai precedenti proprietari. -----

16) Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Ronciglione (VT) non sono emersi diritti demaniali o di uso civico (all. G) e dall'attenta lettura degli atti di provenienza non sono risultati gravami di censo, livello e conseguentemente tutti gli immobili risultano di piena ed esclusiva proprietà del-



l'Esecutato. ....

17) Non viene **indicato** nessun importo annuo per eventuali spese di gestione o manutenzione condominiale non essendo il bene pignorato ricompreso in un condominio. ....

18) Il LOTTO UNICO è composto dall'abitazione piano terreno (catastalmente al piano 1°) distinta al foglio 25 con la particella n. 21 subalterno 6. ....

19) L'immobile è stato pignorato per l'intera piena proprietà quale bene personale dell'Esecutato essendo lo stesso celibe (All. I). ....

20) E' stato **accertato** che l'unità immobiliare urbana pignorata di fatto è occupata ed utilizzata dall'Esecutato come constatato in sito e confermato dal certificato di residenza e stato di Famiglia (All. I). ....

21) Non viene **indicato** il valore locativo annuo dell'abitazione pignorata in quanto utilizzata direttamente dall'Esecutato per le esigenze abitative primarie proprie. ....

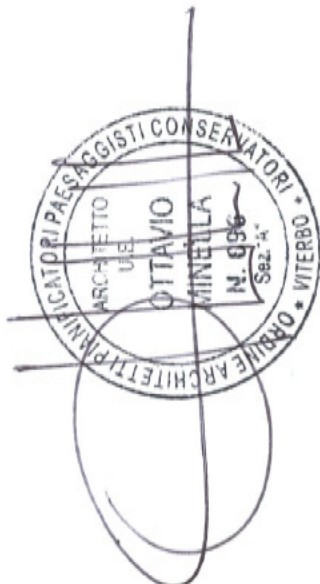
22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato in quanto lo stesso risulta celibe. ....

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli operati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronciglione (VT) si **indica**: .....

a) che ricade nella fascia di rispetto del fosso (art. 35) del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) del Lazio, Tavola B, nonché nella zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani; .....

b) che è presente il Vincolo Idrogeologico; .....

c) che rispetto al vigente P.R.G. ricade nella Sottozona B1, quale zona totalmente edificata. ....



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. -----

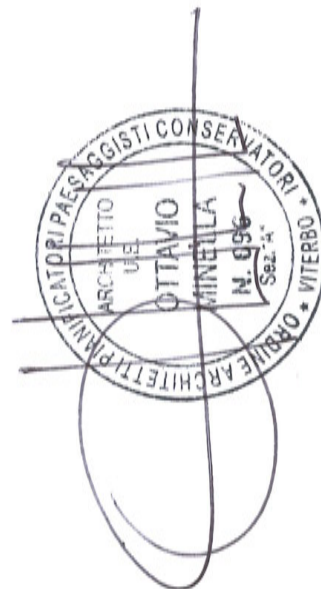
Per una migliore visualizzazione si rinvia agli allegati stralci cartografici ed alla relativa normativa (all. G.). -----

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

Per maggior dettaglio del valore unitario euro/mq adottato e per il valore complessivo dell'immobile pignorato si rinvia all'allegata tabella di valutazione (all. H) e agli stralci dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2022), OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2020) e BorsinoImmobiliare.it. -----

In particolare, si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato del bene pignorato quale **LOTTO UNICO** può essere arrotondato in **euro 98.700,00 = (novantottomilasettecento/00)**; -----

**25)** Il valore dell'immobile pignorato è stato determinato adottando il criterio di stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni simili. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si richiamano i seguenti testi: *"CORSO DI ESTIMO" Estimo generale, civile, legale, rurale. Ambientale e catastale con matematica finanziaria – Autore Stefano AMICABILE – Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n .181 a 192 terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed*



azienda); "ELEMENTI DI ESTIMO URBANO" Biblioteca legale, Tributaria e di Tecnica Professionale – Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. da n. 83 a 167 valore di mercato; da n. 167 a 219 valore di costo; da n. 220 a 251 valore complementare e da n. 252 a 277 valore di trasformazione). -----

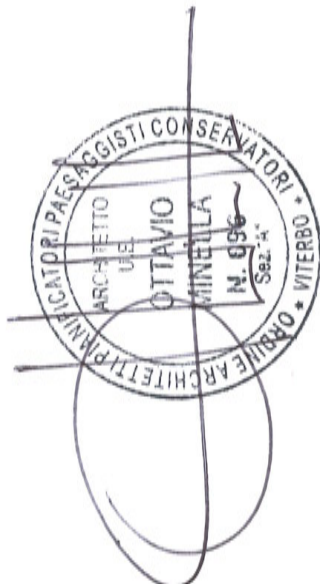
Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente trattato anche nella letteratura sopra indicata, è stato considerato più opportuno ed ai valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite presso Agenzie e professionisti della zona, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità dei beni pignorati. -----

Nel dettaglio sono state consultate tre Agenzie Immobiliari di Ronciglione, in particolare: TECNOCASA, MEDIOCASA, e UNO HOLDING SRL tutte on sede in Ronciglione (VT) che esercitano nella zona ove ricadono i beni pignorati. I valori raccolti sono stati poi comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2022), dell'OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2020) e BorsinoImmobiliare.it. -----

**26)** L'abitazione può avere una buona appetibilità sul mercato immobiliare, in quanto ubicato in una zona di passaggio verso Roma e dotata a breve distanza di servizi e parcheggi. Le caratteristiche e consistenza dell'abitazione sono ideali per una famiglia con un animale domestico. -----

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

**28)** E' 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 completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata all'Avv. Rocco MACCARONE per il Creditore Procedente, al Custode Avv. Maria Francesca FOSSATI e per raccomandata A.R. all'Esecutato, assegnando termine di giorni quindici per far pervenire eventuali **osservazioni** alla Consulenza, come da allegata lettera di trasmissione (all. L).

30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata in **modalità telematica** PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza fissata per il giorno 12 gennaio 2023, per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. ....

Nel dettaglio saranno depositate le copie della Relazione complete degli allegati, anche in versione privacy con i nominativi oscurati. ....

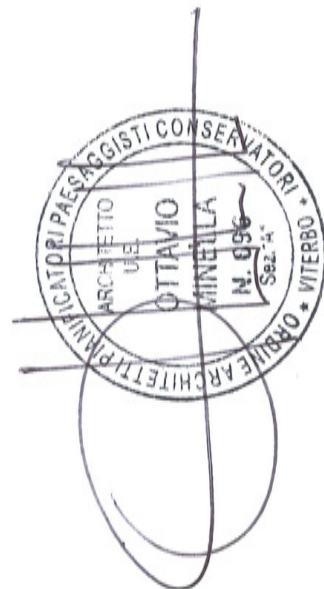
31) Il sottoscritto **interverrà** all'Udienza fissata per il giorno 12 gennaio 2023 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. ....

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

33) E' stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna ed interna dell'abitazione pignorata (all. C), e un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis) nonché la planimetria e la distinta delle superfici utili interne scaturite dal rilievo dello stato di fatto (all. B). ....

34) E' stato **redatto** in triplice copia su apposito foglio a parte, il riepilogo con adeguata e dettagliata descrizione del bene pignorato, l'identificazione catastale, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. ....

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



- A. foglio riepilogativo del bene pignorato; -----
- B. elaborato grafico con planimetrie; -----
- C. documentazione fotografica; -----
- D. copia del verbale di accesso; -----
- E. visura aggiornata Catasto Fabbricati; -----
- F1. atto di compravendita Notaio Giorgio IMPARATO del 3 ottobre 2016; -----
- F2. atto di compravendita Notaio Paola LANZILLO del 16 gennaio 2006; -----
- F3. atto di compravendita Notaio Bruno Maria MANGIAPANE del 29.7.1992;-----
- G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, Vincolo Idrogeologico, P.R.G. con  
dichiarazione inesistenza usi civici; -----
- H. tabella valutazione immobili, valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° se-  
mestre 2022) e valori OVI (1° semestre 2020) della Camera di Commercio  
I.A.A. di Viterbo e Borsinoimmobiliare.it; -----
- I. certificati di residenza, Stato di Famiglia e certificato di stato civile  
dell'Esecutato; -----
- L. trasmissione Relazione C.T.U. e richiesta Osservazioni; -----
- M. interrogazione Anagrafe Tributaria per ricerca contratti di locazione; -----
- N. visure ipotecarie; -----
- O. grafici urbanistici. -----

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

Vignanello 25 novembre 2022

