

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 61/2023 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

IFIS NPL INVESTING SPA, sede Venezia Mestre

quale mandataria della **IFIS NPL SERVICING SPA** (già GEMINI Spa)

sede Venezia Mestre

(Avv. Carlotta CASAMORATA e Avv. Marina VANDINI)

contro

Custode: Avv. Lorenzo LEPRI

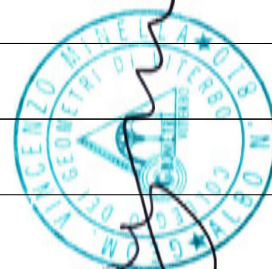
UDIENZA DI RINVIO al 28 marzo 2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del 25 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. Prestato il giuramento di rito in modalità telematica, veniva affidato il seguente incarico: ---

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



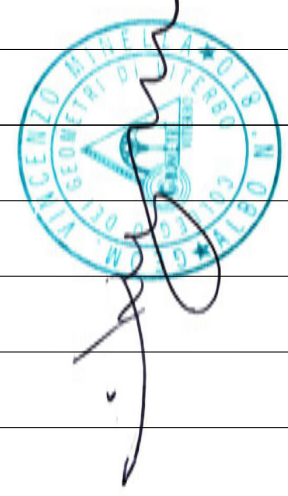
2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; -----

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

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

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

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

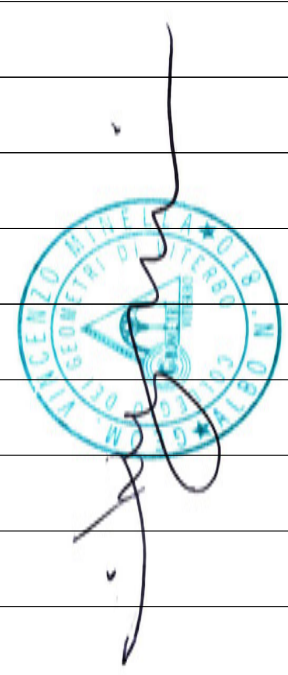


marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

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

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

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e



funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di

separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'u-

opo;

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;

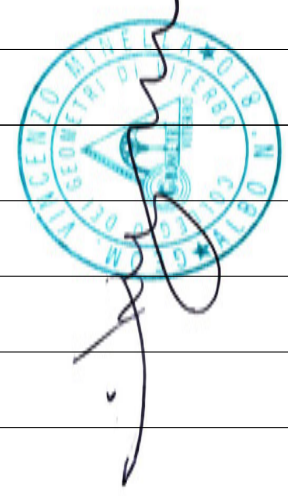
13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento

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 -



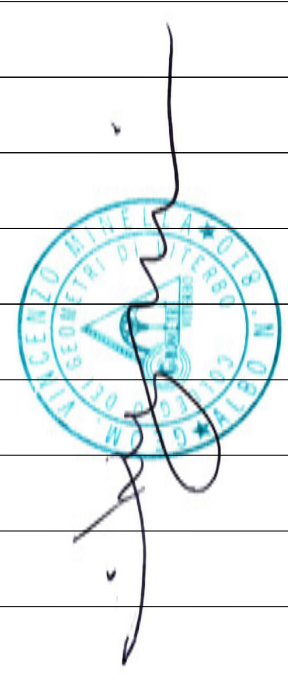
edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato; -----

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; -----

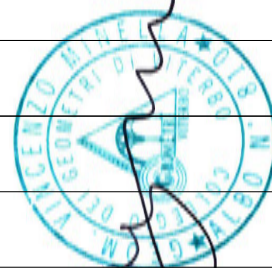
18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione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



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

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

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



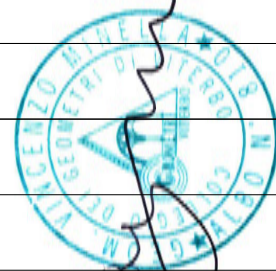
vo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; -----

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

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

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

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



cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale

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

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

Unico Spese di Giustizia); -----

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel 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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non

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

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

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

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

osservazioni al suo elaborato; -----

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

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

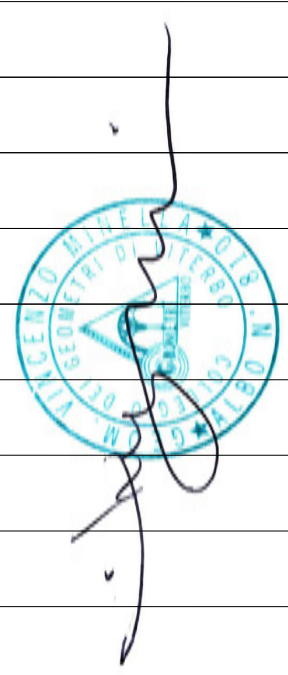
rizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; -----

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 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; -----

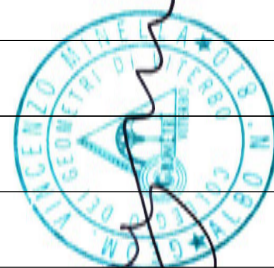
33) allegghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito 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 contenete il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; -----
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); -----
- f. copia atto di provenienza; -----
- g. quadro sinottico in triplice copia; -----
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. ----

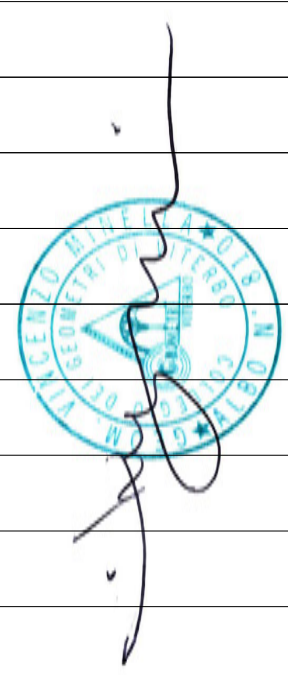
SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Ottemperando alle indicazioni date ed 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 documentazione allegata al Pignoramento, procedeva nelle operazioni peritali iniziali, reperendo poi altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio e Pubblicità Immobiliare di Viterbo, l'Archivio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, nonché presso gli Uffici del Comune di Vetralla (VT). ---

A seguito di formali comunicazioni date dal Custode al Debitore e al sottoscritto C.T.U. è stato effettuato il sopralluogo in data 9 ottobre 2023. -----

Nell'accesso eseguito è stata visionata l'abitazione al piano 4° ed il garage al piano terra, rilevando le caratteristiche, dimensioni e acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata copia del Verbale (all. M.). -----

Proseguiva poi con gli approfondimenti ed i controlli edilizio - urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vetralla (VT), con l'acquisizione dei neces-



sari certificati anagrafici e con le indagini dei valori del mercato immobiliare, consultando varie Agenzie Immobiliari che operano nella zona. -----

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

- un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, lo stralcio del foglio catastale d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), le planimetrie catastali e la distinta delle superfici utili dell'abitazione e del garage (all. B.); -----

- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna delle unità immobiliari urbane oggetto della Consulenza Tecnica d'Ufficio (all. C.). -----

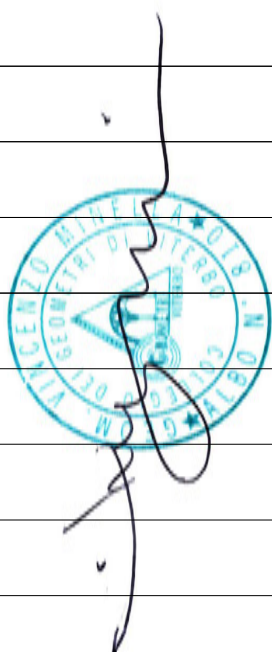
In risposta ai quesiti si relaziona rispettivamente quanto segue: -----

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti in una zona ai margini del centro storico del Comune di Vetralla (VT) in una strada limitrofa alla SR2 Cassia e più nel dettaglio rispettivamente: -----

- abitazione al 4° piano, accessibile dalla pubblica via mediante passaggio pedonale comune e scala condominiale (sub 2). Internamente è articolata in un corridoio d'ingresso (mq 13,65) che disimpegna tutte le varie stanze dell'abitazione, una cucina-soggiorno (mq 36,80), tre camere (mq 8,95 + 10,50 + 16,15), due bagni (mq 5,20+4,75) e due balconi a livello (mq 13,90 + 2,40). In uno dei due balconi è stato installato un arredo fisso in alluminio e vetro che va rimosso; -----

- garage accessibile dallo spazio di passaggio e manovra condominiale (sub 2) della superficie utile interna rilevata di mq 16,30. L'ingresso è protetto da una porta basculante in profilati metallici. È dotato di impianto elettrico, privo di pavimentazione e con finiture al rustico. -----



Nel complesso l'abitazione ed il garage versano in discrete/buone condizioni di manutenzione ad eccezione di alcune muffe provocate da condense presenti in una camera ed in un bagno. E' dotata di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori, pavimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione nei bagni e cucina rifinite con parziali rivestimenti ceramici. Portoncino d'ingresso in legno e porte interne in legno tamburato, finestre e porte finestre in legno dotate di tapparelle in pvc. L'appartamento è utilizzato dalla famiglia dell'Esecutato (all. I.) e non necessita di particolari lavori di manutenzione. -----

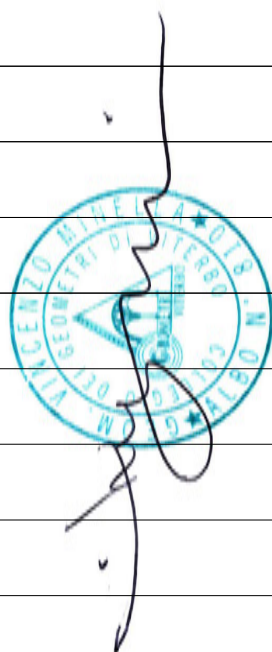
RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) È stata **verificata** con esito negativo la completezza della documentazione versata in atti, costituita dalla certificazione ipo-catastale, che non copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (28 marzo 2023 - 28 marzo 2003). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E.) e con le copie degli atti di provenienza: assegnazione a socio di cooperativa edilizia Notaio IMPARATO Giorgio in Vetralla (VT), repertorio 54.142 del 1° luglio 2008 (all. F1.) e di quello ultravventennale dal pignoramento: atto del Segretario Capo del Comune di Vetralla (VT) del 25 agosto 1976 rep. 1.207 (all. F2.). -----

Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli catastali: attuale (wegis), intermedio e d'impianto, nonché l'elaborato planimetrico e le planimetrie dell'abitazione e del garage (all. B.). -----

2) Sono state **effettuate** le visure catastali storiche di aggiornamento dell'abitazione e del garage nella Sezione Fabbricati (all. E.). -----

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati nel **Catasto Fabbricati**



cati del Comune di Vetralla (VT), rispettivamente: -----

abitazione al **foglio 21 particella n. 882 sub 63**, via A. La Marmora n. 19 (ora n. 47), piano 4, interno 13, categoria A/2 di classe 2, vani 6, superficie catastale totale 117 mq, escluse aree scoperte 112 mq e rendita di euro 542,28; -----

garage al **foglio 21 particella n. 882 sub 5**, via A. La Marmora n. 19 (ora n. 47) piano T, categoria C/6 di classe 7, mq 17, superficie catastale totale 19 mq e rendita di euro 15,80. -----

Gli immobili sopra elencati sono catastalmente intestati all'Esecutato per la quota di 1/1 della proprietaria superficiaria e alla [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 della proprietà per l'area. -----

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse le seguenti variazioni di proprietà relative ai beni pignorati che in appresso si **indicano**: -----

- 1° luglio 2008 con Atto di assegnazione alloggio a socio di cooperativa edilizia a rogito Notaio Giorgio IMPARATO in Vetralla (VT), repertorio 54.142, trascritto a Viterbo il 16 luglio 2008 al n. 8.882 di formalità (all. F1), l'Esecutato ha acquisito la quota di 1/1 dei diritti per la proprietà superficiaria dei beni pignorati dalla

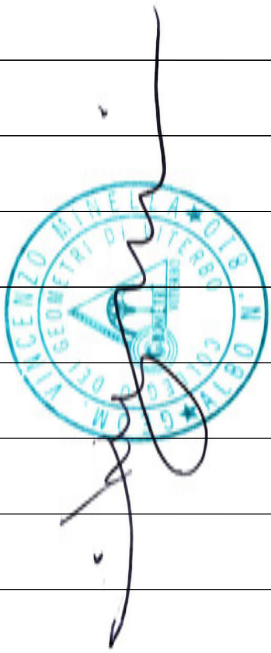
[REDACTED]

[REDACTED] -----

- 25 agosto 1976 con atto di convenzione a rogito del Segretario Capo del Comune di Vetralla (VT) rep. 1.207, trascritto a Viterbo il 23 settembre 1976 al n. 6.162 di formalità, il Comune di Vetralla (VT) cedeva a favore della [REDACTED]

[REDACTED], il diritto di superficie per la

durata di anni 99 il terreno sul quale poi è stato edificato l'edificio in cui sono compresi i bei pignorati. -----



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:

TRASCRIZIONI CONTRO

- verbale di **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il giorno 28 marzo 2023 al n. 3.985 di formalità a favore della IFIS NPL INVESTING SPA con sede in Mestre ed a carico dell'Esecutato per 1/1 dei diritti di proprietà superficaria. -

ISCRIZIONI CONTRO

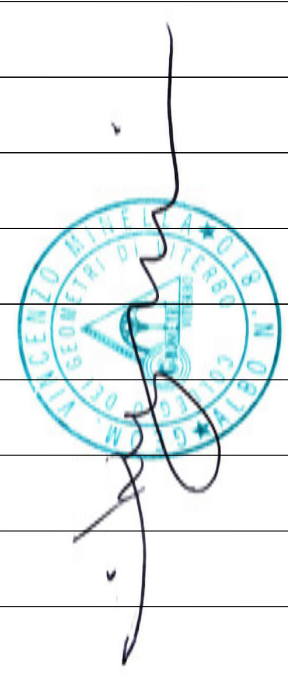
- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo** iscritta il giorno 8 novembre 2022 al n. 1.995 di formalità a favore della IUSTITIA FUTURA SRL sede in Conegliano (TV), gravante sugli immobili pignorati per un capitale di euro [redacted] ed a garanzia di euro [redacted] a carico dell'Esecutato.

5) Non è stato **acquisito** il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto gli immobili pignorati non sono un terreno ma un'abitazione ed un garage.

6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile del Comune di Vetralla (VT), acquisendo dell'Esecutato gli allegati certificati di residenza storico, lo stato di famiglia, quello di nascita nonché l'estratto dell'atto di matrimonio (all. I.) dal quale si evince che l'Esecutato in data 29 agosto 2015 ha contratto matrimonio n Vetralla (VT) optando per il regime di separazione dei beni e quindi gli immobili pignorati oggetto dell'atto di assegnazione del 1° luglio 2008 sono stati acquisiti prima del matrimonio e quali beni personali per la quota di 1/1 del diritto di superficie. --

7) Sono stati **descritti, previo necessario accesso** effettuato in data 9 ottobre 2023, nelle pagine n. 12 e n. 13 della Relazione che precedono, gli immobili pignorati.

8) E' stata accertata la conformità tra la descrizione dei beni data nel Pignora-



mento con quella attuale degli stessi con la precisazione che il numero civico già n.

19 è attualmente il n. 47. -----

9) E' stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa acquisita, la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti con i dati catastali dei beni pignorati. -----

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 un'originaria unica consistenza che non è stata oggetto di variazioni. -----

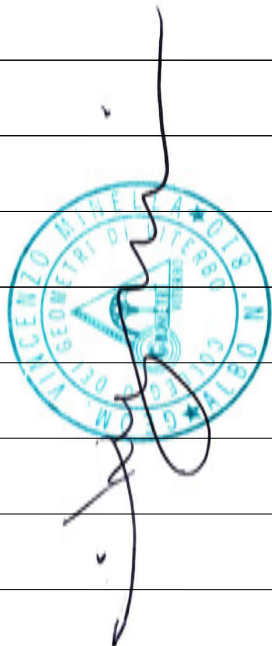
12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla (VT) alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico delle unità immobiliari urbane pignorate in quanto non necessarie essendo conformi allo stato di fatto. -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si indica che le destinazioni d'uso residenziale per l'abitazione e non residenziale per il garage, sono compatibili con quelle previste urbanisticamente per la zona urbanistica ove i beni stessi ricadono. -----

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica degli immobili pignorati, dai controlli ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla (all. N.), è emersa la presenza: -----

- della Concessione Edilizia n. 315/2082 del 14 luglio 1975, per la quale però non è stato rintracciato il fascicolo cartaceo; -----

- della richiesta di condono edilizio per le opere realizzate in difformità definitiva con il rilascio in data 29 ottobre 2004 della Concessione Edilizia in sanatoria n.



710/2068 e 710/2069. -----

Dal confronto dei grafici relativi alla sanatoria, è emersa una sostanziale conformità con lo stato di fatto. -----

15) Sono state operate le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico comunale e dai controlli ed approfondimenti è emerso che è stato ottenuto il condono di cui al soprastante punto 14). -----

16) Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Vetralla (VT), non sono emersi gravami di uso civico (all. G.) o diritti di natura demaniale e dall'attenta lettura degli atti di provenienza e degli altri documenti è risultato che l'Esecutato è titolare per 1/1 del diritto di superficie. -----

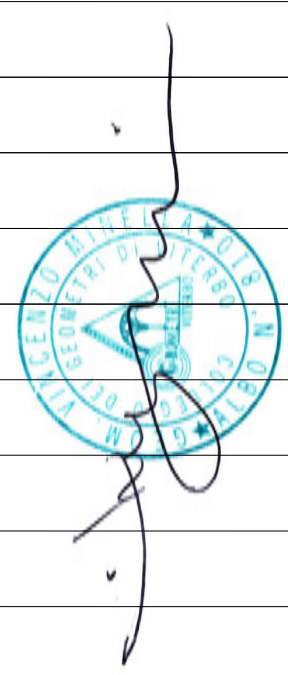
17) Si indica che l'importo annuo per le spese ordinarie condominiali dei beni pignorati risulta di euro 704,04 e che non ci sono debiti pregressi ad esclusione di euro 1.734,71 di spese legali e di euro 208,50 di spese di registrazione e notifica, come meglio esposto nell'allegata comunicazione dell'Amministratore di Condominio (all. P.). -----

18) Si è ritenuto opportuno e conveniente formare un LOTTO UNICO consistente nell'abitazione al piano quarto con il garage al piano terra. -----

19) Gli immobili sono stati pignorati per la quota di 1/1 di proprietà superficaria dell'Esecutato acquisita prima del matrimonio contratto in regime di separazione legale dei beni (all. F1 ed all. I.). -----

20) È stato **accertato** al riguardo del possesso ed utilizzo degli immobili pignorati che l'abitazione e il garage non sono utilizzati da terzi ma direttamente dall'Esecutato e dalla propria famiglia. -----

Si evidenzia che dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, come da allegato riscontro (all. O.), non risultano contratti di locazione registrati. -



21) Non viene **indicato** il valore locativo annuo dell’abitazione e del garage pignorati in quanto gli stessi sono utilizzati direttamente dall’Esecutato e dalla propria Famiglia.

22) Nulla da relazionare al riguardo dell’occupazione degli immobili da parte del coniuge separato o dall’ex coniuge in quanto l’Esecutato unitamente al coniuge e ai familiari utilizza direttamente i beni pignorati.

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli eseguiti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla (VT) è emerso che la zona ove è posto l’edificio che ricomprende i beni pignorati:

- rispetto alla Tav. B del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) approvato ricade nel “paesaggio degli insediamenti urbani”;

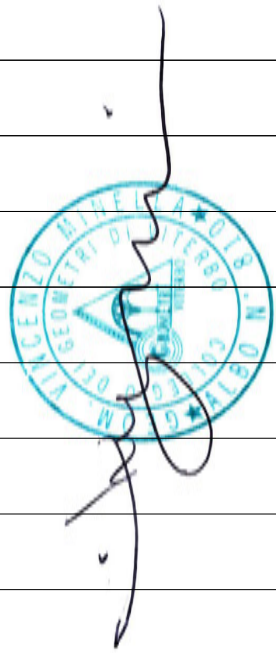
- non è gravata del vincolo idrogeologico;

- ricade nella zona B, sottozona B2 (completamento e recupero) del P.R.G..

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

24) È stato **determinato** il valore degli immobili pignorati previa individuazione delle superfici utili interne dell’abitazione e del garage a seguito dell’eseguito sopralluogo e dei rilievi di dettaglio dello stato di fatto, come meglio visualizzato nell’allegato elaborato grafico (all. B.) e nella tabella di valutazione (all. H.). --

Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo del diritto di superficie dei beni pignorati si rinvia alla tabella di valutazione (all. H.), allo stralcio dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023), dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari) della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo (2° semestre 2022) e del BorsinoImmobiliare.it.

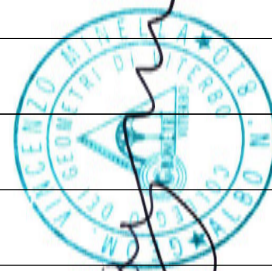


In particolare si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato dei beni pignorati può essere fissato per la piena proprietà, con parametro al metro quadrato di superficie utile, in euro 850,00 = (ottocentocinquanta/00) per l'abitazione ed in euro 430,00 = (cinquecento/00) per il garage. -----

In considerazione inoltre, che i beni pignorati non sono in piena proprietà, il valore è stato determinato in relazione della durata del diritto di superficie, come meglio indicato nell'allegata tabella (all. H.) alla quale si rinvia per un maggior dettaglio e dalla quale deriva un valore arrotondato di **complessivi euro 47.800,00** = (quarantasettemilaottocento/00), già detratto il costo di circa euro 500,00 = (cinquecento/00) per la rimozione e smaltimento della vetrata nel balcone. -----

25) Il valore degli immobili pignorati è stato determinato adottando il criterio di stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni simili. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si richiama-
no i seguenti testi: *"CORSO DI ESTIMO" Estimo generale, civile, legale, rurale. Ambientale e catastale con matematica finanziaria - Autore Stefano AMICABILE - Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n .181 a 192 terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed azienda); "ELEMENTI DI ESTIMO URBANO" Biblioteca legale, Tributaria e di Tecnica Professionale - Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. da n. 83 a 167 valore di mercato; da n. 167 a 219 valore di costo; da n. 220 a 251 valore complementare e da n. 252 a 277 valore di trasformazione). -----*

Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente trattato anche nella letteratura sopra indicata, è stato considerato più opportuno ed ai valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite, presso Agenzie della zona, 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 di Vetralla (VT): Media-Re Immobiliare, Deca Immobiliare, Agenzia Immobiliare Entraincasa e Coldwell Banker. Valori comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, dell'OVI della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo, del BorsinoImmobiliare.it. -----

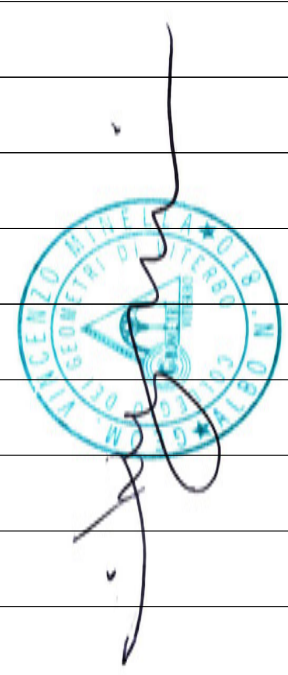
26) Considerando la consistenza e caratteristiche dei beni pignorati si ritiene che gli stessi possono avere una discreta appetibilità commerciale, poiché hanno una buona ubicazione nel centro abitato, dotata di alcuni spazi parcheggio e servita a breve distanza da attività commerciali, uffici pubblici e privati. -----

27) Nulla al riguardo della congruità del canone di locazione in quanto i beni sono utilizzati dall'Esecutato e dalla propria Famiglia. -----

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 agli Avvocati Carlotta CASAMORATA e Marina VANDINI per la Parte Procedente, al Custode Avv. Lorenzo LEPRI e con Raccomandata A.R. all'Esecutato, assegnando il termine di giorni quindici per far pervenire eventuali osservazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata lettera di trasmissione (all. L.). -----

30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata in modalità telematica PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Cancel-



leria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza del 28 marzo 2024,
fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----

Nel dettaglio saranno depositate le copie della Relazione complete degli al-
legati, anche in versione privacy con i nominativi ed i volti oscurati. -----

31) Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 28 marzo
2024 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. -----

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

33) È stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna
ed interna degli immobili pignorati (all. C.) e un elaborato grafico contenente la fo-
to aerea della zona, dei fogli catastali d'impianto, intermedi (wegis) ed attuali,
nonché le planimetrie ed il computo delle superfici scaturite dai rilievi dello stato
di fatto (all. B). -----

34) È stato **redatto** in triplice copia, su apposito foglio a parte, il riepilogo con a-
deguate e dettagliate descrizioni dei beni pignorati, le identificazioni catastali e le
iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. A.). -----

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

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

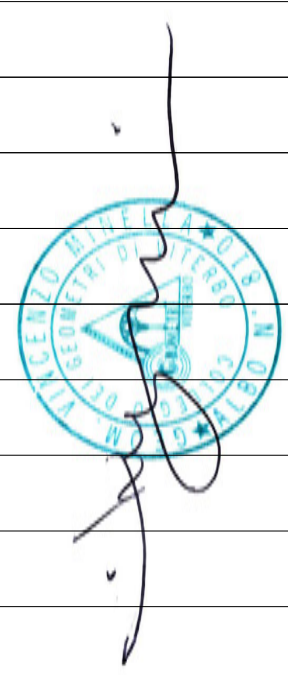
B. elaborati grafici con planimetrie; -----

C. documentazione fotografica; -----

D. visure ipotecarie; -----

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

F. atti di provenienza: Notaio Giorgio IMPARATO rep. 54.142 del 01.07.2008 (all.
F1.) e Segretario Comune Vetralla rep. 1.207 del 25.08.1976 (all. F2.); -----



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

H. tabella valutazione immobili e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023), valori OVI (2° semestre 2022) della Camera di Commercio di Viterbo I.A.A. e Borsinoimmobilaire.it; -----

I. certificati storici di residenza, di nascita, stato di famiglia ed estratto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato; -----

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

M. verbale d'accesso; -----

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

O. attestazione Agenzia delle Entrate di assenza contratti d'affitto; -----

P. resoconto spese beni pignorati dell'Amministrazione di condominio. -----

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

Vignanello (VT), 24 novembre 2023

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA



TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 61/2023 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

IFIS NPL INVESTING SPA, sede Venezia Mestre

quale mandataria della **IFIS NPL SERVICING SPA** (già **GEMINI Spa**)

sede Venezia Mestre

(Avv. Carlotta CASAMORATA e Avv. Marina VANDINI)

Custode: Avv. Lorenzo LEPRI

RELAZIONE C.T.U. INTEGRATIVA

Egregio Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, il sottoscritto geom.

Vincenzo MINELLA, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in og-

getto, espone quanto segue in riferimento ed evasione alla richiesta

d'integrazione espressa nel provvedimento della Dottoressa Roberta

CRESCENTINI del 31 ottobre 2024 e più nel dettaglio consistente: -----

"... assegna all'esperto successivo termine di 60 gg. per il deposito e invio alle par-

ti di una relazione integrativa, di concerto con il custode, volta a chiarire se il

compendio sia stato realizzato con contributi pubblici e ai sensi delle norme sopra

citato;". -----

In riscontro e risposta, previo approfondimento dei documenti già deposi-

tati nel fascicolo telematico, precisa rispettivamente quanto segue: -----

- punto a) gli immobili pignorati, più in dettaglio costituiti da un'abitazione al p.

4° e un locale rimessa al p. T, in Vetralla (VT), via A. La Marmora n. 47 (già n.

19), sono intestati all'Esecutato per il diritto della sola proprietà superficaria e

sono pervenuti al medesimo, contro la società [REDACTED]

[REDACTED] con atto di "ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO" stipulato dal Notaio Giorgio IMPARATO in Vetralla (VT), rep.

54.142 del 1° luglio 2008 (all. F1 CTU). Nelle premesse dell'atto di assegnazio-

ne viene precisata la provenienza data dall'Atto del Segretario Comunale del

Comune di Vetralla in data 25.8.1976 di cessione alla Cooperativa del diritto di

superficie per anni 99 del terreno edificabile sul quale sono poi state realizzate

due palazzine per complessivi 36 appartamenti con annessi garage. Poi all'Art.

2 dell'atto di assegnazione, l'Esecutato dichiarava *"di ben conoscere ed accettare*

interamente le clausole e le limitazioni [...] previste nella convenzione citata in

premessa" ed inoltre *"di impegnarsi, anche per i propri aventi causa, a rispetta-*

re tutte le disposizioni contenute nella citata convenzione ...". -----

- punto b) dall'analisi dell'atto di cessione in diritto di superficie per 99 anni

dell'area dal Comune di Vetralla (VT) a favore della Cooperativa Edilizia [REDACTED]

[REDACTED] (all. F.2 CTU) e in particolare nell'allegato schema di

convenzione, emerge quanto già esposto nella Relazione di C.T.U. e nel Quadro

Sinottico e che si evidenzia ulteriormente: -----

1. Parea concessa costituisce il lotto del Comparto 2 destinato ad edilizia eco-

nomica e popolare ai sensi della deliberazione di G.M. n. 284 4/7/1975 ratifi-

cata con atto consiliare n. 323 del 22/12/1975 (Legge 22/10/1971 n. 865).

Nell'allegato schema di convenzione si rileva: *"che tale area è compresa nel*

piano di zona "167" adottato dal sopracitato Comune; -----

2. ed inoltre *"che la Coop [REDACTED] intende rea-*

lizzare un programma costruttivo per complessivi [REDACTED] per il quale ha

ottenuto la promessa di finanziamento ai sensi dell'art. 72 della legge

22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni da parte del Mini-

stero dei LL.PP.;" -----

Sulla base di quanto sopra espresso il sottoscritto C.T.U. può serenamen-
te chiarire e riferire che l'abitazione e la rimessa pignorate: -----

- sono state realizzate dalla società " [REDACTED]

[REDACTED] sull'area già com-

presa in zona "167" destinata all'edilizia economica e popolare (ora zona B di
completamento), concessa in diritto di superficie per 99 anni dal Comune di
Vetralla (VT) alla Cooperativa stessa e sulla base degli obblighi assunti a favo-
re del Comune con la Convenzione trascritta il 23 settembre 1976 al n. 6.121 di
formalità; -----

- che le ipoteche in precedenza iscritte a favore della Banca di Roma spa a ga-
ranzia di precedenti mutui, indicate all'Art. 6 dell'atto di assegnazione di al-
loggio, quale provenienza dell'Esecutato del 1° luglio 2008, erano completa-
mente estinte. -----

La presente Relazione integrativa di chiarimento sarà depositata nel fa-
scicolo telematico e inviata per Posta Elettronica Certificata agli Avvocati del
Creditore procedente, al Custode e all'Avvocato dell'Esecutato. -----

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver svolto l'incarico in-
tegrativo affidato e resta a disposizione per eventuali comunicazioni. -----

Vignanello (VT) 12 febbraio 2025

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA



TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 61/2023 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

IFIS NPL INVESTING SPA, sede Venezia Mestre e per essa

IFIS NPL SERVICING SPA (già GEMINI Spa) sede Venezia Mestre

(Avv. Carlotta CASAMORATA e Avv. Marina VANDINI)

contro



Custode: Avv. Lorenzo LEPRI

RELAZIONE C.T.U. INTEGRATIVA

UDIENZA DI RINVIO al 6 maggio 2026

Egregio Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, il sottoscritto geom.

Vincenzo MINELLA, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto, espone quanto segue in riferimento ed evasione alla richiesta di integrazione espressa nel provvedimento della Dottoressa Roberta CRESCENTINI del 3 settembre 2025 e più nel dettaglio consistente: -----

"... assegna all'esperto successivo termine di 40 gg. per le acquisizioni e l'aggiornamento della relazione di stima che tengano debito conto di [...] (1) acquisire l'atto di provenienza a favore del patrimonio comunale per le opportune valutazioni anche riguardo al regime giuridico; (2) meglio chiarire gli obblighi assunti mediante gli atti con il Comune, trascritti sul compendio pignorato, che potrebbero ridondare sugli aventi causa o sul valore di stima (es. prezzo massimo di cessione, eventuali costi di affrancazione, ecc.); -----



[Handwritten signature in blue ink]

In riscontro e risposta, previo approfondimento della documentazione già prodotta e depositata nel fascicolo telematico, precisa rispettivamente quanto segue: -----

(1) il terreno sul quale è stato realizzato l'edificio che ricomprende le due unità immobiliari urbane pignorate, è pervenuto al patrimonio del Comune di Vetralla (VT) con atto pubblico di compravendita stipulato dal Segretario comunale, repertorio n. 1.119 del 21 dicembre 1972, registrato a Viterbo il 9 gennaio 1973 al n. 572, ed ivi trascritto in data 6 aprile 1973 al n. 3.828 di formalità, come da allegata copia; -----

(2) in ordine alle richieste verifiche degli obblighi assunti mediante gli atti con il Comune, è stata avanzata l'allegata formale istanza trasmessa al Responsabile dell'Area Tecnica con PEC al protocollo del Comune di Vetralla (VT), al fine di determinare sia il prezzo massimo di cessione dei beni pignorati, sia il costo per l'eventuale rimozione di detto vincolo e, infine, per conoscere il costo dell'eventuale trasformazione dall'attuale diritto di proprietà superficiaria alla piena proprietà. A tale istanza il Comune, nella persona dell'Ing. Federica LATTANZI, a seguito di numerosi contatti e solleciti, ha dato riscontro, come da allegata comunicazione ricevuta il 23 gennaio 2026, che per quanto d'interesse di seguito sinteticamente si trascrive. Più nel dettaglio ha esposto modalità, calcoli e procedure da seguire determinando che alla data del 23 gennaio 2026: -----

a) il **prezzo massimo di cessione** dell'abitazione al piano 4° int. 13 e della rimessa al piano T, è di **euro 11.946,75** = (undicimilanovecentoquarantasei/75). Si evidenzia che tale prezzo è inferiore a quello stimato nella CTU;

b) per la **rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione**, indica

la normativa di riferimento, la procedura da seguire e i tempi di risposta, ma non specifica alcun prezzo. Si evidenzia che per l'eventuale rimozione del vincolo, oltre ai costi da corrispondere al Comune, è da aggiungere anche la voce dell'atto notarile che da ricerche eseguite presso alcuni Studi Notarili, ascende a circa euro 1.700,00 = (millesettecento/00); -----

c) **il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto sui beni da proprietà superficiaria a piena proprietà, infine, è stato determinato dal Comune in euro 3.085,17 = (tremilaottantacinque/17).** La formalizzazione della trasformazione della proprietà superficiaria in piena proprietà, potrà avvenire sempre mediante atto notarile e con un'ulteriore spesa. Si evidenzia inoltre, che i due atti (rimozione del vincolo del prezzo massimo e trasformazione da proprietà superficiaria a piena proprietà) possono essere cumulati in unico contesto con un costo complessivo di circa euro 2.400,00 = (duemilaquattrocento/00). -----

Si precisa da ultimo che gli importi di cui sopra, attualmente indicati dal Comune, come anche le procedure, in futuro potranno variare. -----

La presente Relazione integrativa viene inviata per Posta Elettronica Certificata agli Avvocati del Creditore procedente, al Custode e all'Avvocato dell'Esecutato nonché poi, depositata nel fascicolo telematico. -----

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver evaso l'incarico integrativo affidato e resta a disposizione per eventuali comunicazioni. -----

Vignanello (VT), 13 febbraio 2026

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA

Allegati:

- atto di provenienza del terreno a favore del Comune;
- istanza e risposta del Comune per la determinazione del prezzo massimo di cessione, rimozione del vincolo e trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà;
- quadro sinottico aggiornato.

