



Dott. Arch. Mauro GIAMPAOLO



Via Belvedere N°3
01030 Faleria (VT)
P. IVA 01612670560
C.F. GMPMRA64P28H501J

Telefono 0761587509 – 3389982229

N. di ruolo 116 /2024



TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzioni immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



QUALE ESPERTO STIMATORE

Arch. Mauro Giampaolo



QUALE CUSTODE

Dott. Daniele Sebastiani



Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n. 116/2024, **Organa SPV s.r.l.** [REDACTED]

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Federico Bonato, ha nominato il sottoscritto Arch. Mauro Giampaolo, con studio in Faleria, via Belvedere n. 3, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidandogli quanto segue:

- 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 la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla 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 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 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 di 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 di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e 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 Giustizia);**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi 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);
- 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:
- la planimetria del bene,
 - la visura catastale attuale,
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - 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,
 - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - copia atto di provenienza
 - quadro sinottico triplice copia
 - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

OPERAZIONI PERITALI:

In data 21/11/2024 alle ore 15:00 si è svolto il sopralluogo presso l'immobile sito nel Comune di Tuscania, in via Cavour n. 44, a cui è intervenuto, oltre al sottoscritto, il custode giudiziario Dott. Sebastiani Daniele.

Eseguite le opportune indagini, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo d'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto rispondere ai quesiti postigli dall' Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione ad adempiere agli obblighi derivatigli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

(come da stralcio verbale di pignoramento e relativa notifica)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio riunito ed in particolare dagli atti di pignoramento, risulta che è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene immobiliare

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- di Seminario interdiocesano di Viterbo, con sede in Viterbo (VT).

Per la quota di $\frac{1}{2}$ [REDACTED] e $\frac{1}{2}$ [REDACTED]:

- *Bene immobile, ed ogni eventuale accessione, ragione e/o pertinenza per il diritto di enfiteusi, nel Comune di Tuscania (VT), in via Cavour n.44, ed identificato come di seguito: al Catasto Urbano di detto Comune di Tuscania (VT) al Foglio n. 38, Particella n. 154, Sub. 6, via Cavour n. 44, Piano 1-2, zona U, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita euro 645,57.*

OPERAZIONI PRELIMINARI

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia degli atti di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti alla parte debitrice sui beni sottoposti ad esecuzione.

In base a detto controllo è stato possibile verificare che:

nell'atto di pignoramento trascritto a Viterbo il 22/07/2024 ai nn. 11778/9605 di formalità, si pignora:

Piena proprietà della porzione immobiliare sita in Comune di Tuscania, via Cavour n. 44, con accessi pedonale e carrabile e precisamente:

Immobile, ad uso abitazione, su due livelli, piano primo e secondo, comunicanti tra loro tramite scala interna, per complessivi cinque vani catastali, detta porzione immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Tuscania al foglio 38 part 154 sub 6, via Cavour n.44, piano 1-2, Categoria A/2, classe 3, vani 5, R.C. euro645,57.

Con tutti di detto immobile gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive.

Quesito n. 1)

Nel fascicolo di procedura sono presenti relazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C come sostituito dall'art. 1 L. 302/98). Dall' analisi della documentazione, il sottoscritto ha potuto verificare la copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è presente all'interno del certificato Ipo-Catastale l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile alla data del 22/07/2024

Il sottoscritto ha provveduto a reperire gli estratti di mappa catastale e le planimetrie catastali.

Quesito n. 2)

DATI CATASTALI:

Beni Pignorati fabbricati, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio con i seguenti identificativi:

Intestazione Catastale:

[REDACTED]

-Seminario Interdiocesano di Viterbo sede in Viterbo, Proprietà 1/1.

Catasto Fabbricati:

Catasto	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria - classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	38	154	6	A/2 di classe 3	5 vani	Totale: 118 mq Totale escluse aree scoperte: 118 mq	€ 645,57

I dati catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento e, i dati indicati nell'atto di pignoramento risultano corretti alla data dello stesso.

Quesito n. 3)

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del 22/07/2024 (data della trascrizione pignoramento), si elencano, di seguito, 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.

- *Appartamento ubicato nel Comune di Tuscania (VT), in via Cavour n.44, detto immobile risulta riportato nel Catasto Urbano al Foglio n. 38, Particella n. 154, Sub. 6, Categoria A/2 Abitazione di tipo civile.*

Provenienza debitori:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.3290/2502 in data 22 febbraio 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Paoletti Anna Laura di Tuscania (VT) del 20 febbraio 2007, numero di repertorio 13786/4823, a favore [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto dell'enfiteuta,

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto dell'enfiteuta, contro [REDACTED]

[REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

per la quota di 1/2 del diritto dell'enfiteuta, in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto dell'enfiteuta, in regime di comunione legale co [REDACTED], avente ad oggetto l'immobile di relazione.

PERMUTA, trascritta ai nn.5211/3288 in data 23 marzo 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio D'Alessandro Luciano di Viterbo del 3 marzo 2006, numero di repertorio

460027/32561, a favor [REDACTED]

[REDACTED] 1/2 del diritto dell'enfiteuta, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto dell'enfiteuta, avente ad oggetto l'originaria consistenza dell'immobile di relazione.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.7704/6449 in data 24 settembre 1977, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Domenico Palombella di Tuscania del 27 agosto 1977, a favore

[REDACTED] nato a Tuscania il 5 febbraio 1948 [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto l'originaria consistenza dell'immobile di relazione.

Quesito n. 4)

Dai documenti in atti si predispone il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all' *Appartamento ubicato nel Comune di Tuscania (VT), in via Cavour n.44, detto immobile risulta riportato nel Catasto Urbano al Foglio n. 38, Particella n. 154, Sub. 6, Categoria A/2 Abitazione di tipo civile.*

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.11778/9605 in data 22 luglio 2024, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Viterbo del 15 giugno 2024, numero di repertorio 1838, a favore ORGANA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto dell'enfiteuta, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA (Concessione a garanzia di mutuo fondiario), iscritta ai nn.3291/531 in data 22 febbraio 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Paoletti Anna Laura di Tuscania (VT) del 20 febbraio 2007, numero di repertorio 13787/4824, Importo totale € 130.000,00, Importo capitale € 65.000,00, Durata anni 20, a favore BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI sede Brescia, codice fiscale 03480180177, per la quota di 1/1 del diritto dell'enfiteuta, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto dell'enfiteuta, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Quesito n. 5)

E' stato acquisito, l'estratto di mappa relativo al bene staggito per la corretta identificazione del bene, e risulta conforme allo stato di fatto.

Quesito n. 6)

Consultati i registri dello stato civile del comune di nascita degli esecutati, il Signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Quesito n. 7)

Dall'accesso effettuato in data 21/11/2024 ho potuto constatare che l'immobile posto in esecuzione per la presente procedura è:

- *Appartamento, facente parte di un complesso a schiera, disposto su due livelli (primo e secondo), ubicato nel Comune di Tuscania (VT), in via Cavour n.44*

L'immobile è ubicato a Tuscania, vi si accede mediante via Cavour, e fa parte di un complesso a schiera, situato nel centro storico, a cui si accede attraverso un portone.

L'immobile in oggetto, è costituito dal piano primo, il quale si compone di un soggiorno con angolo cottura e un bagno, da questo soggiorno, con la scala, si può accedere al piano secondo

dove sono presenti un disimpegno, due camere, e un bagno.

Le finiture interne sono di livello normale (pavimentazione di piastrelle in gres porcellanato, angolo cottura rivestito con gres porcellanato 10 x10 cm, bagni con rivestimento in gres porcellanato), gli infissi interni sono in legno tamburato laccato, finestre al piano primo in legno ed al piano secondo in alluminio con vetrocamera, le persiane in alluminio.

Impianto elettrico a norma per l'epoca di costruzione, impianto di riscaldamento autonomo alimentato da gas metano.

L'acqua potabile per uso domestico è fornita tramite acquedotto comunale, scarichi acque reflue sono convogliate nella fognatura comunale.

Le pareti esterne perimetrali sono intonacate con finitura di colore della gamma delle terre, le aperture presentano cornici in intonaco.

Le superfici abitative, piano primo e secondo, sono di circa mq. 84, mentre la parte non residenziale, al piano secondo, è di 18 mq., la copertura è a tetto.

Per la tipologia di abitazione, lo stato manutentivo e conservativo risulta collocarsi nella normalità.

La zona dove è situato l'immobile è residenziale (Centro Storico) a media densità abitativa con una dotazione di urbanizzazione alta.

L'abitazione è attualmente abitata.

L'immobile confina con gli appartamenti di cui alle particelle 142, 157 e la corte retrostante, particella 156 del foglio 38, con via Cavour, dalla quale si accede all'immobile.

Documentazione fotografica: Allegato D

Quesito n. 8)

I dati riportati nei pignoramenti, quali l'indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini, sono conformi a quelli rilevati ed identificano univocamente il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Quesito n. 9)

Per l'appartamento sito in Comune di Tuscania, via Cavour n. 44, vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, e tra questa e lo stato dei luoghi vi è mentre l'immobile non deborda, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

Quesito n. 10)

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Quesito n. 11)

L'immobile non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, e non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Quesito n. 12)

L'immobile presente nella procedura esecutiva non presenta difformità catastali in atti.

Quesito n. 13)

In base allo strumento urbanistico comunale, l'utilizzazione prevista per l'immobile al foglio 38 p.lla 154 sub. 6 è residenziale.

Quesito n. 14)

Quanto riportato nella presente risposta, è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Tuscania, dall'Agenzia delle Entrate e

dagli Atti di Provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto.

La costruzione è stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967.

Risulta ricostruita a seguito di intervento del genio civile di Viterbo successivamente al terremoto che ha interessato il comune di Tuscania del 1971; l'immobile rientra nel comparto numero 23, del quale, presso gli uffici comunali non sono reperibili i relativi elaborati grafici, come da dichiarazione rilasciata dall'Area IV edilizia, Ambiente e Servizi Esterni del Comune di Tuscania. Successivamente l'immobile è stato oggetto di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 31 della legge 457/1978, per lavori di manutenzione al manto di copertura, questo in data 28/07/2006 prot. 9932.

E' stata presentata una denuncia di inizio attività con prot. 11785 del 20/09/2006, che ha reso l'immobile come è attualmente. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Rispetto agli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie, l'immobile non presenta difformità.

Quesito n. 15)

Per l'immobile in oggetto non risulta presentata istanza di condono.

Quesito n. 16)

L'immobile in oggetto risulta gravato da livello a favore di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$, mentre il *Seminario Interdiocesano di Viterbo* risulta avere diritto del concedente per la quota di $\frac{1}{1}$ e i Sig.ri [REDACTED] risultano titolari del diritto di enfiteusi per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno. L'immobile non risulta affrancato e nell'eventualità di un'affrancazione si dovrà versare relativo importo di affrancazione al *Seminario Interdiocesano di Viterbo*

Quesito n. 17)

Per il bene in questione non risultano spese di gestione/manutenzione né spese straordinarie da versare.

Quesito n. 18)

Per l'immobile in oggetto, tenendo conto delle caratteristiche proprie e della natura e sua ubicazione non risulta possibile una divisione in lotti.

Quesito n. 19)

L'immobile, risulta pignorato per il diritto di enfiteusi, rispettivamente di $\frac{1}{2}$ ciascuno, dei sigg. [REDACTED], non risulta possibile una divisione in lotti, in quanto è un'unica unità immobiliare con destinazione residenziale.

Quesito n. 20)

Alla data del sopralluogo 21/11/2024:

L'immobile risulta occupato dalla [REDACTED]

[REDACTED] Non
risultato attualmente registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o comunicazioni alle autorità locali di pubblica sicurezza.

Quesito n. 21)

L'immobile risulta occupato da uno dei debitori e dai propri figli, quindi non sussiste il caso.

Quesito n. 22)

Con sentenza n. [REDACTED] del Tribunale di VITERBO, nell'ambito del procedimento [REDACTED], avente ad oggetto "Cessazione effetti civili del matrimonio" viene assegnata il "collocamento prevalente presso la madre nella casa coniugale sita in via Cavour n.44" al contempo "il Sig. [REDACTED] si impegna a cedere all'[REDACTED] la propria quota di proprietà dell'immobile sito in Toscana (VT) Via Cavour 44, ovvero la casa coniugale". Il provvedimento risulta iscritto sui registri dello stato civile, in data anteriore alla data della trascrizione del provvedimento (vedere quesito x nuda proprietà)

Quesito n. 23)

Sull'immobile in questione esistono i seguenti vincoli in base dal PTPR della Regione Lazio:

-Tavola "A":

- *Paesaggio dei centri e nuclei storici.*

-Tavola "B":

- *lett. c) e d): beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Art. 136 Dlvo 42/04;*
- *lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico. Art. 136 Dlvo 42/04 Art. 13 co. 3 lett. b L.R 24/98;*
- *f) parchi e riserve naturali. Art. 9 L.R. 24/98.*

Non esistono vincoli alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, vincoli, oneri di natura condominiale.

Quesito n. 24)

In base a quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, e nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il particolare momento economico che, secondo gli analisti di mercato, a partire dal primo semestre del 2023 ha visto una contrazione di intensità più contenuta prevedendo una risalita, non ancora certificata, dello 0,7% nel 2023. Tenuto conto di tutto ciò, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione e dello stato di conservazione la valutazione del compendio oggetto di pignoramento è la seguente:

Per il calcolo della consistenza commerciale si procede utilizzando le prescrizioni della norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750) e la principale manualistica, che prescrive di considerare:

- Il 100% delle superfici calpestabili
- Il 100% delle pareti divisorie interne (non portanti)
- Il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali
- Il 50% delle cantine e accessori comunicanti
- Il 25% dei balconi e cantine non comunicanti

Considerando le caratteristiche dell'immobile in esame e sulla base della planimetria

catastale e dei rilievi effettuati sul posto, la superficie commerciale è pari a:

$$102,14 \text{ mq} + (41,67 \text{ mq} \times 0,50) = \mathbf{122,98 \text{ mq}}$$

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è di **790, 05 €/mq**

Quindi il **valore di mercato** è pari a:

$$790,05 \text{ €/mq} \times 122,98 = \mathbf{97.160,35 \text{ €}}$$

Oneri di affrancazione:

come comunicato dal Seminario Interdiocesano di Viterbo, con sede in Viterbo l'importo da versare per l'affrancazione dell'immobile comprese le spese notarili per l'atto di affrancazione e di € **14.574,05**

Totale oneri e spese immobile: euro **14.574,05**

Spese insolute: € 0,00

Valore immobile – oneri di regolarizzazione – spese insolute=

$$\mathbf{\text{€ } 97.160,35 - \text{€ } 14.574,05 - \text{€ } 0.000 = \text{€ } 82.586,30}$$

Totale Valore immobile = € 82.586,30

Quesito n. 25)

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA (PER PUNTI DI MERITO) DEL VALORE DI MERCATO

Il procedimento sintetico di stima del valore di mercato dell'abitazione viene elaborato partendo dal reperimento dei dati economici, relativi ai prezzi di mercato di abitazioni analoghe, verificatisi in epoca prossima a quella della stima. Si individueranno “**prezzi noti**” di beni analoghi e pertanto **comparabili** (aventi caratteristiche posizionali estrinseche, intrinseche, tecnologiche, ambientali e produttive analoghe o simili al bene oggetto di stima), ossia precisi parametri unitari.

Il procedimento per “punti di merito” o per “valori tipici” scompone le diverse caratteristiche qualitative che formano il bene immobiliare nel suo complesso, attribuendo ad ognuna di esse il “peso” che detiene nella formazione del valore complessivo del bene noto. Si procede successivamente comparando ogni caratteristica costituente l'immobile campione presente più frequentemente sul mercato – quindi ordinario- di cui si conosce il prezzo, con le caratteristiche corrispondenti presenti nel bene da stimare secondo la maggiore o minore “utilità” che ognuna di essa detiene. Si giunge così a comporre un elenco di nuovi “pesi” per ognuna delle caratteristiche formanti il bene da stimare. Tali “pesi” o coefficienti potranno essere maggiori o minori di 1 a seconda se le varie caratteristiche del bene da stimare prese singolarmente sono più o meno utili e/o appetibili delle corrispondenti caratteristiche del bene ordinario noto. Dalla somma algebrica dei nuovi “pesi” così formati si potrà individuare, di conseguenza, il più probabile valore del bene indagato. Partendo quindi da questo “ottimo assoluto”, si sarebbe comparata ogni sua

componente con il bene da stimare e per ognuna di essa si sarebbe assegnato un coefficiente <1 tanto da poter proporre:

$$Vm = V_{medio} \times \sum Ki \text{ ove } \sum Ki < 1$$

Vm = valore di mercato del bene da ricercare;

V_{medio} = valore medio di mercato dell'immobile detenente caratteristiche formanti il complesso conosciuto;

Ki = coefficiente correttivo afferente ognuna delle caratteristiche oggetto di comparazione e sempre <1

A. D'AGOSTINO – Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia con valutazione economico-finanziaria degli investimenti per la valorizzazione e trasformazione delle opere pubbliche.

Nel nostro caso, si è effettuata una ricerca sul mercato dei prezzi richiesti, si è risalito ad immobili in vendita nella stessa zona, è stata condotta un'indagine relativa agli asking price di immobili analoghi a quello in esame, anche per condizioni di conservazione e manutenzione. L'indagine è stata svolta ricercando su motori di ricerca di settore presso primarie agenzie, circa la possibilità di offerte di immobili di tipologia residenziale in vendita analoghi al bene in esame.

Alla data di Dicembre 2023, quattro immobili analoghi al bene in esame risultano offerti sul mercato delle compravendite. A partire da questo prezzo si è deciso di prendere il prezzo medio e sulla base di quest'ultimo valutare il peso dell'immobile in esame con il metodo dei punti di merito.

COMPARABILI PER L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

COMPARABILE 1

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq
IMMOBILIARE.IT	Appartamento	84 mq
STATO CONSERVATIVO	RICHIESTA €	€/mq
NORMALE	79.000,00	940,48

COMPARABILE 2

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq
IMMOBILIARE.IT	Appartamento	118 mq
STATO CONSERVATIVO	RICHIESTA €	€/mq
NORMALE	85.00,00	720,34

COMPARABILE 3

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq
IMMOBILIARE.IT	Appartamento	110 mq
STATO CONSERVATIVO	RICHIESTA €	€/mq
NORMALE	96.00,00	872,72

COMPARABILE 4

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq
CASA.IT	Appartamento	90 mq
STATO CONSERVATIVO	RICHIESTA €	€/mq
NORMALE	88.00,00	977,77

I dati rilevati sono stati elaborati per giungere ad un parametro unitario, che potesse configurarsi come il più probabile valore di mercato di riferimento per l'immobile oggetto di stima. Sono stati corretti gli *asking price* considerando un coefficiente di riduzione del 10% che generalmente si riscontra quale differenza tra richiesta e transazione sui contratti di compravendita.

$$(940,48 + 720,34 + 872,72 + 977,77) / 4 = 877,83 \text{ €}$$

Quindi, il prezzo medio preso in esame è: **877.83 - 10% = 790, 05 €**

Segue la tabella per punti di merito in cui vengono comparati i pesi relativi ad una residenza tipo e i pesi relativi all'immobile oggetto di analisi, si è deciso di modificare il peso percentuale di ciascun punto in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile.

PUNTI DI MERITO RELATIVI ALL'UNITA' IMMOBILIARE ORDINARIA "TIPO"		PESO IMMOBILE TIPO		PESO DELL'IMMOBILE IN ESAME	
Caratteristiche estrinseche posizionali	accessibilità	7	21	5	17
	servizi	7		5	
	qualità al contorno	5		5	
	densità contesto urbano	2		2	
Caratteristiche intrinseche posizionali	panoramicità (visualità)	3	12	2	10
	orientamento	2		2	
	soleggiamento e luminosità	4		3	
	prospicienza	3		3	
Caratteristiche produttive	oneri manutentivi	3	16	2	13
	suscettività di vendita	5		4	
	suscettività di locazione	5		4	
	regime fiscale	3		3	
Caratteristiche tecnologiche	finiture	6	29	5	23
	impianti	7		5	
	decorazioni e ornato	6		5	
	assenza di degrado fisici e di obsolescenza economica	10		8	
Caratteristiche funzionalità globale	corridoi, distribuzione interna, forma geometrica, rigidità spazi interni, quote pavimenti	5	5	4	4
Caratteristiche ambientali	inquinamento	9	17	9	12
	disponibilità verde	6		3	
	spazio verde privato perimetrale	2		0	
TOTALE		100	100	98	78

L'apprezzamento in termini di punti di merito dell'unità immobiliare è pari al 0,98 rispetto al peso medio per destinazione commerciale.

$$\text{Quindi, } 790,05 \text{ €/mq} \times 0,78 = 616,24 \text{ €/mq}$$

$$616,24 \text{ €/mq} \times 122,98 \text{ mq} = 75.785,07 \text{ €}$$

Ad ulteriore conferma si è verificato che il risultato rientra nel range indicato dal listino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che fissa in riferimento alla fascia/zona **Centrale/CENTRO STORICO, Codice di zona: B1, Microzona catastalen.:1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	3,5	5	N
Box	NORMALE	500	700	L	2,8	4	N

Quesito n. 26)

Per il mercato attuale, questo bene può avere, vista la tipologia, le caratteristiche, le condizioni d'uso e i diritti degli acquirenti una scarsa prospettiva di collocamento sul mercato immobiliare.

Quesito n. 27)

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

Viterbo, 12/02/2024

Il C.T.U.

Dott. Arch. Mauro Giampaolo

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Viterbo

Dichiarazione protocollo n. VT0126605 del 28/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tuscania

Via Cavour

civ. 44

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 38

Particella: 154

Subalterno: 6

Compilata da:

Pompili Claudio

Iscritto all'albo:
Geometri

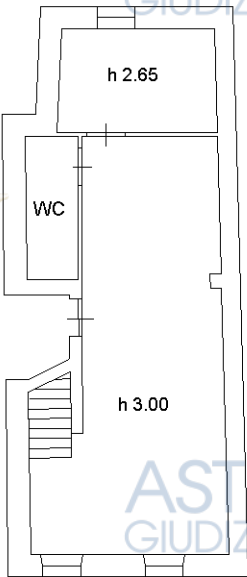
Prov. Viterbo

N. 1099

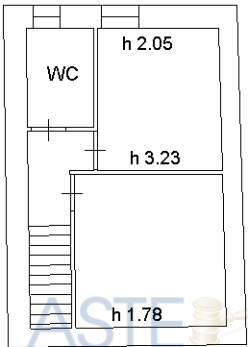
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti