

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 9/2023 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY Spa, sede Napoli quale

mandataria della SPECIAL GARDANT Spa, sede Roma

(Avv. Alessandro CARAVELLO)

contro

Signora

Custode: Dott.ssa Alessandra BASILE

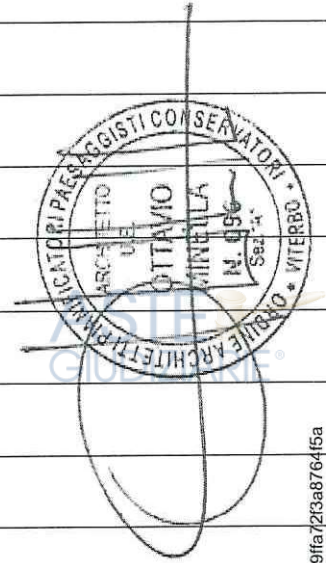
UDIENZA DI RINVIO al 25 gennaio 2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del 13 settembre 2023 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sottoscritto Arch. Ottavio MINELLA, regolarmente iscritto al n. 696 presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo. Prestato il giuramento di rito in modalità telematica, veniva affidato il seguente incarico: -----

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

2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

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

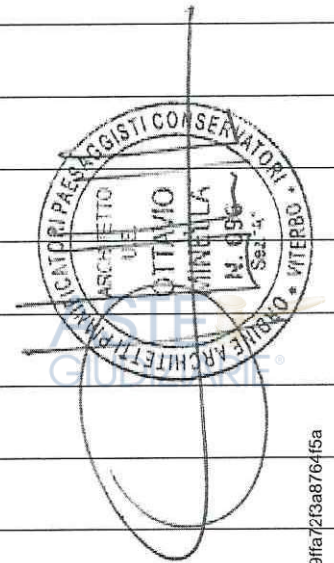
del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente

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 ca-



merale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

7) descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando **det-**

tagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristi-

che interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali at-

tuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte

comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la rela-

zione 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 pignora-

mento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pigno-

ramento 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 corri-

spondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappre-

sentando, 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 planime-

tria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (grafi-

camente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manu-

fatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali

o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibi-

li) 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



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

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 graficamente), 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 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 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 attività 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 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; -----

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

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

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



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natu-

ra e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove ne-

cessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento

allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tec-

nico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote

dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proce-

da, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio

di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577

c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; -----

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il

possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla

trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del

registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla

locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978,

n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di loca-

zione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla

trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il

rilascio e se sia ancora pendente il relativo giudizio; -----

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie

proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pi-**

gnorato; 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 debi-



tore 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 anterio-

re alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se

disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramen-

to; 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 mede-

simo); 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, spe-

cificando 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 ur-

banistica, 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; -----

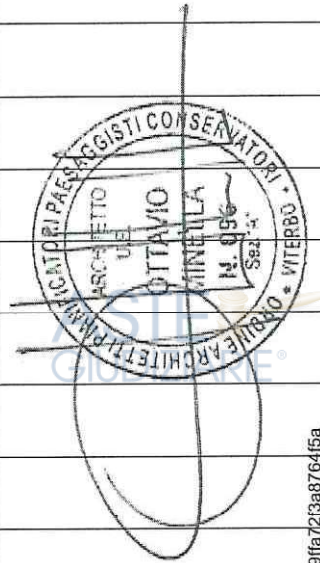


25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici 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**



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NC CA 3 - Serial#: 7288e148213a3ab29ffa7213a8764f5a

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 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 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**

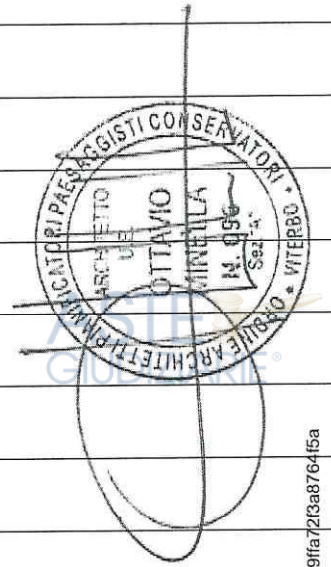
modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versio-

ne 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 chia-**

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

32) **predisponga,** al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli ap-



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

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

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

35) alleggi alla relazione:

- a. la planimetria del bene;
- b. la visura catastale attuale;
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sa-



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Enresso Dat ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 48213a3ab29ffa2f3a87645a

natoria; -----

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni

svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; -----

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); -----

f. copia atto di provenienza; -----

g. quadro sinottico in triplice copia; -----

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

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Ottemperando alle indicazioni date ed in risposta ai trentacinque punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. esaminata attentamente la certificazione ipo-catastale fornita dal Creditore, verificata preliminarmente la completezza della documentazione allegata al Pignoramento, procedeva nelle operazioni peritali iniziali, reperendo poi altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio e Pubblicità Immobiliare di Viterbo, l'Archivio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, nonché presso gli Uffici del Comune di Toscana (VT). -----

A seguito delle formali comunicazioni date dal Custode alla Debitrice e al sottoscritto C.T.U. è stato effettuato il sopralluogo in data 2 novembre 2023. -----

Nell'accesso eseguito è stata visionata l'abitazione ai piani terreno e 1° con 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



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa7213a8764f5a

presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Tuscania (VT), con l'acquisizione dei necessari certificati e con le indagini dei valori del mercato immobiliare, consultando varie Agenzie Immobiliari che operano nella zona. -----

Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente l'immobile pignorato è allegato alla presente Relazione: -----

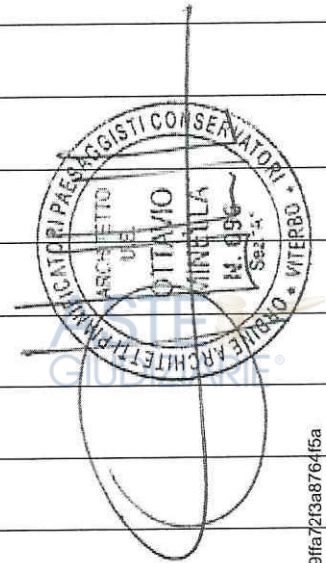
- un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, lo stralcio dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), la planimetria catastale e la distinta delle superfici utili interne dell'abitazione e del garage (all. B.); -
- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna dell'unità immobiliare urbana oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio (all. C.). -----

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento è posto verso nord a circa 500 metri in linea d'aria dal centro storico del Comune di Tuscania (VT). Più nel dettaglio l'abitazione al piano Terra - 1°, è accessibile dalla pubblica via e internamente è articolata al piano terra in un disimpegno d'ingresso (mq 5,40) dal quale è possibile accedere anche all'adiacente garage, un corridoio (mq 14,40), una cucina (mq 6,75), un soggiorno (mq 13,80), un ripostiglio sottoscala (mq 1,60) e l'area esterna (mq 10,80). Il piano primo si raggiunge mediante scala interna ed è composto da un pianerottolo/disimpegno (mq 3,40), tre camere (mq 16,45 + 16,00 + 9,05), un bagno (mq 8,90) e una veranda (mq 9,25). La complessiva superficie utile interna rilevata è di mq 95,75, esclusa la veranda. -----

L'annesso pertinenziale garage è accessibile carrabilmente dalla pubblica via e collegato internamente al resto dell'immobile. La superficie utile interna rilevata è di mq 19,00. L'accesso è protetto da una porta d'ingresso in profilati



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie# 48213a3ab29ffa72f3a8764f5a

metallici, con pavimentazione in cotto e modeste finiture.

Nel complesso l'abitazione ed il garage versano in discrete condizioni di manutenzione ad eccezione di alcune muffe presenti nella cucina e sulla veranda causate da copiose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla parete esterna. E' dotata di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori, due condizionatori nelle camere principali, pavimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione nei bagni e nella cucina, rifinite con parziali rivestimenti ceramici. Portoncino d'ingresso in alluminio e vetro, porte interne in legno tamburato, finestre e porte finestre in pvc dotate di persiane. L'immobile attualmente non è utilizzato e necessita di vari lavori di manutenzione.

RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) È stata verificata con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti, costituita dalla certificazione ipo-catastale, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (24 gennaio 2023 – 24 gennaio 2003). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E.) e con la copia dell'atto di provenienza e di quello ultraventennale dal pignoramento. Atti a rogito del Notaio Anna Laura PAOLETTI in Toscana (VT): Donazione repertorio n. 21.810 del 4 luglio 2016 (all. F1.) e Compravendita repertorio 1.640 del 9 giugno 1998 (all. F2.).

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

2) Sono state **effettuate** le visure catastali storiche di aggiornamento del bene pignorato nella Sezione Fabbricati (all. E.).

L'immobile pignorato è attualmente identificato nel **Catasto Fabbricati**



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 148213a3ab29ffa723a8764f5a

del Comune di Tuscania (VT) al foglio 27 con la particella n. 59 sub 3, via

Francesco Gori n. 7 piano T - 1°, categoria A/3 di classe 3°, vani 6, superficie cata-
stale totale 146 mq ed escluse aree scoperte 145 mq, con rendita di euro 650,74. ---

L'immobile è intestato alla sola Esecutata, per la proprietà di 1/2 in regi-
me di comunione dei beni e per 1/2 in regime di separazione dei beni. Dalle verifi-
che degli atti di provenienza risulta titolare della piena proprietà per 1/1. -----

Nel Catasto Terreni l'area di sedime e pertinenza del bene pignorato, qua-
le Ente Urbano di mq 120, è distinta al foglio 27 con la particella n. 397. -----

Al riguardo dell'identificazione catastale si precisa che il bene pignorato
deriva dalla variazione per fusione, cambio di destinazione d'uso ed ampliamento
delle preesistenti unità immobiliari distinte al foglio 27 con la particella 59 subal-
terni n. 1 e 2, già individuate al foglio MU n. 1007 sub 1 e n. 1007 sub 3 e 1009, tra
loro graffate (all. E.). -----

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

- 4 luglio 2016 con Atto di Donazione Notaio Anna Laura PAOLETTI in Tuscania
(VT), repertorio 21.810, trascritto a Viterbo il giorno 8 luglio 2016 al n. 7274 di
formalità (all. F1), l'Esecutata ha acquisito la restante quota di 1/2 della piena
proprietà dal coniuge ██████████; -----

- 9 giugno 1998 con Atto di Compravendita a Notaio Anna Laura PAOLETTI in
Tuscania (VT), repertorio 1.640, trascritto a Viterbo il 24 giugno 1998 al n. 4.840
di formalità (all. F1). L'Esecutata, unitamente al coniuge ██████████,
acquistava dai Signori ██████████, la piena pro-
prietà di 1/1 del bene pignorato in regime di comunione legale dei beni. -----



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Ennesso Dat: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7280e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a



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'Esecutata: -----

TRASCRIZIONI CONTRO -----

- verbale di **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 24 gennaio 2023 al n. 923 di formalità a favore della AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY Spa con sede in Napoli ed a carico dell'Esecutata per la quota di 1/1 del bene oggetto di Consulenza. -----

ISCRIZIONI CONTRO -----

- **Ipoteca Volontaria** a garanzia di mutuo fondiario della durata di 19 anni e 11 mesi, iscritta il 23 maggio 2006 al n. 1.629 di formalità, a favore della BANCA COOPERATIVA CATTOLICA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Montefiascone (VT) per un capitale di euro [redacted] ed una somma complessiva di euro [redacted]

[redacted] gravante sull'immobile oggetto di Pignoramento, contro l'Esecutata e il [redacted]; -----

- **Ipoteca Volontaria** a garanzia di mutuo fondiario della durata di 25 anni, iscritta il 12 gennaio 2010 al n. 28 di formalità, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA con sede in Siena per un capitale di euro [redacted] ed una somma complessiva di euro [redacted]

[redacted] gravante sull'immobile oggetto di Pignoramento, contro l'Esecutata e [redacted]; -----

5) Non è stato **acquisito** il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto l'immobile pignorato non è un terreno ma un'abitazione con garage pertinenziale. -

6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile del Comune di Tuscania (VT),



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7280e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

acquisendo dell'Esecutata gli allegati certificati storici di residenza e dello stato di

famiglia nonché su Roma, l'estratto dell'atto di nascita, dal quale si evince che

l'Esecutata era inizialmente coniugata (3 giugno 1989) in regime di comunione le-

gale dei beni e successivamente con Sentenza del Tribunale di Viterbo n. 921/2020

del 10 settembre 2020, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del ma-

trimonio. Si precisa inoltre che in data 10 febbraio 2015, con atto a rogito Notaio

Adriano CASTALDI in Montefiascone (VT), repertorio n. 22.405, i coniugi hanno

stipulato una convenzione per la separazione dei beni. L'immobile pignorato quin-

di è di piena proprietà dell'Esecutata in quanto, in costanza di matrimonio, la me-

desima ha inizialmente acquistato una quota di 1/2 in regime di comunione dei

beni, e successivamente a seguito della separazione legale dei beni, ha acquisito

con donazione dal coniuge, quale bene personale, la restante quota di 1/2 (all. I.). --

7) È stato descritto, previo necessario accesso effettuato in data 3 novembre

2023, nelle pagine n. 12 e 13 della Relazione che precedono, l'immobile pignorato. -

8) È stata accertata la conformità tra la descrizione del ben data nel Pignoramen-

to con quella attuale dello stesso. -----

9) È stata verificata, sulla base della documentazione in atti e di quella integra-

tiva acquisita, la corrispondenza tra la descrizione del cespite con i dati catastali. -

10) Si segnala che l'identificativo catastale del bene pignorato, non include por-

zioni aliene, né di fatto risultano usi con porzioni di unità immobiliari contigue. ----

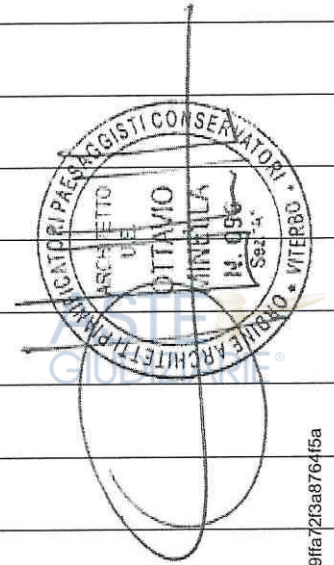
11) Si precisa che il bene pignorato proviene da due u.i.u. che sono state fuse con

variazione catastale VT0153822 del 22 ottobre 2009 previa DIA prot. 6530 del 30

maggio 2001 e DIA n. 77 del 21 ottobre 2006. -----

12) Non si è proceduto ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di

Tuscania (VT) alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico dell'unità



immobiliare urbana pignorata in quanto rispondente allo stato di fatto. -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione del bene pignorato si indica che le destinazioni d'uso residenziale per l'abitazione e non residenziale per gli accessori, sono compatibili con quelle previste urbanisticamente per la zona ove il bene stesso ricade. ----

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica dell'abitazione pignorata, dai controlli ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania (VT), come da allegata documentazione (all. N.), sono emerse più in dettaglio: -----

- pratica del Genio Civile post-terremoto del 6 febbraio 1971 (rintracciata in elenco ma non trovato il relativo materiale cartaceo); -----

- D.I.A. n. 11/01 prot. 6530 del 30 maggio 2001 per il cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano terra; -----

- D.I.A. n. 77/06 del 21 ottobre 2006 per il rifacimento della copertura. -----

Dal confronto dei grafici di progetto, in particolare della planimetria dello stato finale con l'attuale stato di fatto, è emersa una sostanziale conformità. -----

15) Sono state operate le verifiche urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dai controlli ed approfondimenti non sono emerse pratiche di Condono -----

16) Dalle verifiche effettuate sempre presso il Comune di Tuscania (VT) è emerso che lo stesso non è dotato di un'analisi del territorio a firma di un tecnico demaniale abilitato e pertanto non è possibile ottenere una certificazione sulla presenza o meno di gravami di uso civico o di diritti di natura demaniale.

Dall'attenta lettura degli atti di provenienza e degli altri documenti, comunque, non è stata rilevata indicazione di tali gravami ed il bene è stato trascritto per la piena proprietà per 1/1 a favore dell'Esecutata. -----

17) Nulla da riferire al riguardo degli oneri condominiali in quanto il bene non è



ricompreso in un condominio. -----

18) Si è ritenuto opportuno e conveniente formare un UNICO LOTTO consistente nell'abitazione con le relative pertinenze. -----

19) L'immobile è stato pignorato per la proprietà 1/1 dell'Esecutata in quanto la quota di 1/2 è stata acquistata inizialmente in comunione dei beni con l'ex coniuge e la restante quota di 1/2 acquisita con donazione dal medesimo in costanza di matrimonio ma in regime di separazione dei beni (all. F1 ed all. I). -----

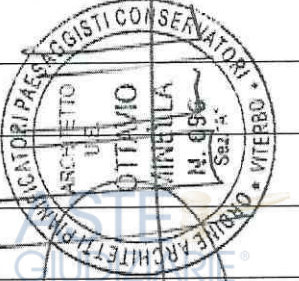
20) È stato accertato al riguardo del possesso ed utilizzo dell'immobile pignorato che l'abitazione e le pertinenze sono di fatto inutilizzate. -----

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

21) Viene indicato il valore locativo annuo dell'abitazione e con pertinenze pignorati in euro 3.600,00 = (tremilaseicento/00) all'anno, pari ad euro 300,00 = (trecento/00) mensili. -----

22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge in quanto l'abitazione e le pertinenze di fatto non sono utilizzate. -----

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania (VT) è emerso che: -----
 - rispetto alla Tav. B del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) approvato ricade nei "beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico", "parchi e riserve naturali", "zona di rispetto del centro storico"; -----
 - è assente il vincolo idrogeologico; -----
 - ricade nella zona B, sottozona B1 (zone consolidate sature o semisature) del P.R.G.. -----



Per una migliore visualizzazione si rinvia agli allegati stralci cartografi-

ci e relativa normativa (all. G.). -----

24) E' stato **determinato** il valore dell'immobile pignorato previa individuazione delle superfici utili interne dell'abitazione e pertinenze 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 bene pignorato 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 può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato del bene pignorato può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile interna, in euro 700,00 = (settecento/00) per l'abitazione ed in euro 500,00 = (cinquecento/00) per il garage. -----

Per un dettaglio delle superfici e dei valori si rinvia all'allegata Tabella (all. H) dalle quale scaturisce un valore di **complessivi euro 83.000,00** = (ottantatremila/00). -----

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



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Ennesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

"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 del bene pignorato. -----

Nel dettaglio sono state consultate tre Agenzie Immobiliari che operano nella zona di Toscana (VT): TECNOCASA (via Roma n. 33-35), MEDIA-RE (via Rivellino n. 101) e Agenzia Immobiliare ARCOBALENO (via Roma n. 19). Valori acquisiti sono stati comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, dell'OVI della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo e del Borsino Immobiliare.it. -----



26) Considerando la consistenza e caratteristiche del bene pignorato si ritiene che lo stesso può avere una discreta appetibilità commerciale, poiché ha una buona ubicazione ed è servito a breve distanza da attività commerciali, uffici pubblici e privati. -----

27) Nulla da segnalare al riguardo della congruità del canone di locazione in quanto dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo non sono emersi contratti di locazione. -----

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

29) La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata all'Avvocato Alessandro CARAVELLO per la Parte Procedente, alla Custode Dottoressa Alessandra BASILE e per raccomandata A/R all'Esecutata, 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 Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza fissata al 25 gennaio 2024 per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----

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

31) Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 25 gennaio 2024 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. -----

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

33) È stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna e interna dell'immobile pignorato (all. C.) e un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, lo stralcio dei fogli catastali d'impianto, intermedio (wegis) ed attuale, nonché le planimetrie ed il computo delle superfici scaturite dai rilievi diretti dello stato di fatto (all. B). -----

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



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

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

A. foglio riepilogativo del bene pignorato; -----

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 Anna Laura PAOLETTI: donazione rep. 21.810 del 4 luglio 2016 (all. F1), e compravendita rep. 1.640 del 9 giugno 1998 (all. F2); -----

G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, vincolo Idrogeologico e P.R.G.; -----

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 Borsinoimmobiliare.it; -----

I. estratto dell'atto di nascita, certificati storici di residenza e di stato famiglia dell'Esecutata; -----

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

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

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

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

Vignanello 28 dicembre 2023

il C.T.U. GIUDIZIARIE®
 Arch. Ottavio MINELLA
 OTTAVIO MINELLA
 N. 056
 Sez. 4
 VITERBO

Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7280e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a