

**TRIBUNALE DI VITERBO**

*Sezione civile*

**G.E. Dott. Federico Bonato**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N°220/2023**

***Ad istanza di***

***LEVITICUS SPV S.r.l.***

***Contro***

**\*\*\*\*\***

**Udienza del 11 Settembre 2024**

**C.T.U. Arch. Patrizia Loiali**

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 220/2023**  
**LEVITICUS SPV S.r.l. c/\*\*\*\*\***

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA**

**Premesso:**

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n.220/2023 promossa da LEVITICUS SPV Sr.l. contro \*\*\*\*\*; che il G. E., dott. Federico Bonato, in data 19 aprile 2024 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato dott.ssa Deborah Santi, per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Graffignano (VT). L'udienza è fissata in data 11 settembre 2024;
- che l'accesso è avvenuto il giorno 7 giugno 2024.

Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva alla stima dei beni in pignoramento rispondendo ai seguenti 34 quesiti:

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, l'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 di 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 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 (calpestable) 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;
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 in 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 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'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;
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 evidenziando 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; 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](http://astegiudiziarie.it);
    - 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;
    - 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;
    - 25.4 banche 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 trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.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 del 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. **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 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 e redigere**, su apposito foglio a parte e 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 contenente 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 triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

### **RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

**QUESITO N°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;**

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Atto di Mutuo del 26.01.2007 a rogito Dott. Francesca Giusto, Notaio in Roma, rep. 7339/3349;
2. Nota di Iscrizione del 24.02.2007 relativa all'ipoteca;
3. Atto di Fusione del 20.12.2011;
4. Atto di Fusione del 20.12.2016;
5. Atto di Conferimento di Poteri del 05.06.2019;
6. Nota di deposito del 12.01.2023;
7. Atto di Revoca e Conferimento dei Poteri del 27.03.2023;
8. Procura Speciale del 25.07.2023;
9. Atto di Precetto notificato in data 08.08.2023;
10. Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 30.10.2023, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 04.12.2023, al n. 15112 reg. part. e 18765 reg. gen. di formalità;
11. Attestazione di Conformità del 06.11.2023;
12. Nota di Trascrizione del Pignoramento emessa in data 05.12.2023,
13. Relazione notarile del 06.12.2023 a firma dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo;
14. Nota di deposito del 22.01.2024.

**Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:**

La presente stima riguarda i **beni di proprietà del signor \*\*\*\*\***, nato a \*\*\*\*\*, Cod. Fisc. \*\*\*\*\*, residente in \*\*\*\*\*, per i diritti di piena proprietà 1/1.

**Individuazione immobili oggetto dell'esecuzione:**

alla luce di quanto premesso, si individuano i beni oggetto della presente stima come da seguente elenco:

**Comune di GRAFFIGNANO, diritti di piena proprietà (1/1) del signor \*\*\*\*\* sui seguenti beni come di seguito identificati:**

**Comune di Graffignano (VT), diritti di piena proprietà del sig. \*\*\*\*\***

CATASTO	FOGLIO	PARTICELL A	LOCALIZZAZIONE	CATEGORI A	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	3	220 sub. 1-2 graffati	Contrada Tardani n. 15 Piano T-1	A/4	1	Consist. Vani 4,5 Mq. totali 92 Totale escluse aree scoperte mq. 88	€ 232,41
Terreni	3	220	-	Ente Urbano	-	Mq. 230	-
Fabbricati	3	221 sub.2	Contrada Tardani n. 15 Piano 1	A/4	1	Consis. Vani 2,5 Mq. 45 Mq. totali 45	€ 129,11

La documentazione risulta così completa.

**QUESITO N°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;

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Graffignano (VT), dettagliatamente individuati in risposta al quesito n. 1, risultano intestati al signor \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , residente in \*\*\*\*\* , per i diritti di piena proprietà 1/1.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

**QUESITO N°3 – consulto i registri immobiliari** consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di 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;

#### **PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:**

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

- Beni pervenuti a **\*\*\*\*\* per i diritti della piena proprietà** degli immobili siti in Graffignano, identificati al foglio 3 p.la 220 sub. 1 e sub. 2 graffati e foglio 3 p.la 221 sub. 2, con **atto di compravendita del 26.01.2007** a rogito Notaio Giusto Francesca (All.4), sede Roma, trascritto il 24.02.2007 RP n. 2681 RG 3540, **da \*\*\*\*\***, nato in \*\*\*\*\*;
- Bene pervenuto a **\*\*\*\*\* per i diritti della piena proprietà** degli immobili siti in Graffignano, identificati al foglio 3 p.la 220 sub. 1 e sub. 2 graffati e foglio 3 p.la 221 sub. 2, con **atto di compravendita del 09.09.2005** a rogito Notaio Mandato Raffaella (All.5), sede Roma, trascritto il 20.09.2005 RP.11697 RG 17612, **da \*\*\*\*\***, nato a \*\*\*\*\*;
- Beni pervenuti a **\*\*\*\*\* per i diritti della piena proprietà** degli immobili siti in Graffignano, identificati al foglio 3 p.la 220 sub. 1 e sub. 2 graffati e foglio 3 p.la 221 sub. 2, per **ATTO DI SENTENZA DI DIVISIONE del 22.11.2000** rep. N. 1663 Notaio **TRIBUNALE DI VITERBO** sede Viterbo (All.6), trascritto il 18.03.2004 Rp 2950 RG 4192;
- Beni pervenuti ai fratelli **\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno** e unitamente per l'intero, **per SUCCESSIONE in morte di \*\*\*\*\*** (All.8), nato a \*\*\*\*\* , deceduto il \*\*\*\*\* , trascritta il 30.08.1996 RP.10330 RG 12554 **e per rinuncia all'eredità del coniuge a favore dei figli da parte di \*\*\*\*\***, nata a \*\*\*\*\* , con **ATTO Notaio d'Alessandro del 13.06.1995** rep. 241001.

**Si rileva ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' in morte di \*\*\*\*\* in forza di VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO OLOGRAFO** Notaio Perna Ludovico **del 21.02.1995**, rep. 5226 (All.7), sede Viterbo, trascritta il 14.03.1995 RP 2580 RG 3295 a favore dei figli \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

**Si rileva altresì che la certificazione notarile in atti attribuisce erroneamente a ciascun fratello la quota pari a ½ della piena proprietà e a ½ del diritto di enfiteuta, pertanto, non trovando riscontri negli atti sopra citati relativamente ai diritti di enfiteusi, si è reso necessario un approfondimento delle provenienze antecedenti alla Successione di \*\*\*\*\* , come di seguito elencate.**

- Beni pervenuti a **\*\*\*\*\* in forza di INTEGRAZIONE ALLA SUCCESSIONE del padre \*\*\*\*\***, nato a \*\*\*\*\* , **presentata in data 31.05.1993**, trascritta il 10.06.1996 Rp 7341 RG 8959 (All.14), redatta per omissione del **Fg. 3 p.la 220 al C.F.** (riportata nella successione solo al Catasto Terreni);
- Beni pervenuti ai fratelli **\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per ATTO DI DIVISIONE EREDITARIA del 29.12.1990** Fg. 3 p.la **221 sub. 2 al C.F. per il diritto di ½ ciascuno della piena proprietà, divisione dei beni tra loro usucapiti**, con atto di notaio Roberto Santarpia, **rep. 362, comproprietari in forza di possesso ultravventennale, pacifico, indisturbato e non clandestino, maturato in forza della successione in possesso del proprio padre \*\*\*\*\* , per Usucapione; e in forza di ATTO DI DIVISIONE TRA I FRATELLI \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* del 29.12.1990** Fg. 3 p.la

**220 sub. 3 al C.F. per il diritto di ½ ciascuno della piena proprietà**, con atto di Notaio Roberto Santarpia, rep. 361 (All.9);

- Beni pervenuti ai fratelli \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per **SUCCESSIONE \*\*\*\*\* del 03.11.1987** (All.14) Fig. 3 p.lla **220 C.T. per ½ della piena proprietà a \*\*\*\*\* e ½ della piena proprietà a \*\*\*\*\*.**

#### **FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:**

##### **AL CATASTO FABBRICATI**

**Quanto alla porzione di abitazione** identificata al **C.F. al foglio 3 particella 220 sub. 1 e sub. 2 graffati**, cat. A/4, classe 1, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 92, totale escluse aree scoperte mq. 88, rendita Euro 232,41, Contrada Tardani n. 15 piano T-1:

- **al 11.12.1990** dati identificativi derivanti da Impianto meccanografico del 30.06.1987, la categoria catastale risultava essere A/5 poi variata in A/4 con Variazione del 11.12.1990 in atti dal 07.03.1995 FRZ VTO (FG 3 N.220-) (n.13530.1/1990);
- **al 17.05.2016** dati identificativi derivanti da VARIAZIONE del 17.05.2016, pratica n. VT0041664 in atti dal 17.05.2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.14980.1/2016)

**Alla luce di quanto sopra, l'abitazione non ha mai subito variazioni negli identificativi.**

**Quanto alla porzione di abitazione al piano 1** identificata al **C.F. al foglio 3 particella 221 sub. 2**, cat. A/4, classe 1, Consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 45, totale escluse aree scoperte mq. 45, rendita Euro 129,11, Contrada Tardani n. 15 piano 1:

- **al 11.12.1990** dati identificativi derivanti da COSTITUZIONE del 11.12.1990 in atti dal 13.12.1993 (n. 13531.1/1990);

**Alla luce di quanto sopra, la porzione di abitazione al piano 1 non ha mai subito variazioni negli identificativi.**

##### **AL CATASTO TERRENI**

**Terreno** identificato al **C.T. al foglio 3 particella 220 Ente Urbano**, superficie circa mq. 230:

- **dal 30.11.1990** dati identificativi derivanti da TIPO MAPPALE del 30.11.1990 in atti dal 20.04.1994 TM. B 1070/90 (n.1070.1/1990)

Alla luce di quanto sopra, gli identificativi del terreno risultano essere:

**foglio 3 p.lla 220 qualità Ente Urbano, superficie mq. 230.**

**QUESITO N°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);

**Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità:**

- **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 26.01.2007 Rp 568 RG 3541 a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA**, sede Novara, cod. Fisc. 01848410039 (domicilio ipotecario eletto Novara Via Negroni 12), **contro \*\*\*\*\***, nato a \*\*\*\*\*, gravante su Graffignano Foglio 3 p.lla 220 sub. 1-2 graffate e Foglio 3 p.lla 221 sub. 2;
- **Verbale Pignoramento Immobili del 03.09.2009** trascritto il 22.10.2009 RP 12181 RG 17311 rep. n. 532 emesso di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo sede Viterbo, **a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA Spa**, sede Novara, cod. Fisc. 01848410039, **contro \*\*\*\*\***,

nato a \*\*\*\*\*, gravante su Graffignano Foglio 3 p.lla 220 sub. 1-2 graffate e Foglio 3 p.lla 221 sub. 2;

- **Verbale Pignoramento Immobili del 30.10.2023** trascritto il 04.12.2023 RP 15112 RG 18765 rep. n. 2752 emesso di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo sede Viterbo, **a favore di LEVICUS SPV S.R.L.**, sede Roma, Via Curtatone n. 3, cod. Fisc. 1530061000, **contro \*\*\*\*\***, nato \*\*\*\*\*, gravante su Graffignano Foglio 3 p.lla 220 sub. 1-2 graffate e Foglio 3 p.lla 221 sub. 2.

**QUESITO N°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;

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati al signor \*\*\*\*\*, come da seguente elenco:

- Planimetrie dell'abitazione (All.1);
- Estratto di mappa (All.1);
- Visure Catastali (Catasto Fabbricato e Catasto Terreni) (All.1).

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Graffignano (VT) faceva richiesta delle autorizzazioni relative agli immobili in esame. Successivamente veniva rilasciato:

- Dichiarazione di accesso agli atti (All.10);
- Dichiarazione Università AGRARIA Graffignano (All.11);
- CDU (All.11).

**QUESITO N° 6 - consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);

La scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Roma (RM) l'estratto dell'atto di nascita e il certificato di residenza del signor \*\*\*\*\* (All.17) dal quale l'esecutato risulta celibe e residente in \*\*\*\*\*.

**QUESITO N°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;

### **Localizzazione**

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

L'immobile oggetto della presente Procedura è ubicato nel Comune di Graffignano, Località Contrada Tardani, zona periferica distante circa 1.300 metri dalla piazza del Comune sede del Municipio. La zona è urbanisticamente costituita da un piccolo agglomerato urbano dove la prevalenza degli immobili risultano, per caratteristiche, essere stati edificati nei primi anni del secolo scorso, con abitazioni di tipo economico.

Di seguito si descrive il bene della presente stima:

**Abitazione sita ai piani T-1** con ingresso indipendente, vi si accede tramite una scala esterna composta da sei gradini che conduce al portoncino d'ingresso oltrepassato il quale ci si trova in un piccolo disimpegno che permette l'accesso alla cucina e alla scala, a rampa unica, di collegamento con il piano superiore. L'immobile è composto al piano terra da cucina con camino, zona pranzo e sottoscala; al piano primo da quattro camere da letto e un bagno; completa la proprietà un giardino di pertinenza di circa mq. 50 non accessibile dall'interno dell'abitazione ma solo dall'esterno (All.1). Costruito *ante* 1 settembre 1967, come si evince dagli atti di provenienza, l'immobile in pignoramento fa parte di un corpo di fabbrica composto da tre blocchi catastalmente distinti ma uguali per tipologia e materiali impiegati. Lo stesso cespite è identificato con 2 diverse particelle: la p.lla 220 sub. 1-2 graffati, rappresenta l'ingresso, il piano terra, due camere al piano primo sul lato nord-est e l'area esterna di pertinenza; mentre la p.lla 221 sub. 2 rappresenta le altre due camere poste sul lato sud-ovest del piano primo e il bagno (All.1). La struttura portante è in blocchi di tufo di dimensione e forma irregolare, copertura in tegole e coppi alla romana; i solai sono in legno con travi a vista; le tamponature in mattoni di cotto posati a taglio; i pavimenti, al piano terra, sono in parte in monocottura e in parte in mattoncini in cotto di vecchia fattura. Le facciate esterne sono in tufo faccia a vista con finiture in peperino. I serramenti esterni sono in legno e il portoncino d'ingresso in alluminio e vetro.

**Allo stato attuale l'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione, in stato di completo abbandono, con una parte del tetto crollata, tanto che, durante il sopralluogo, non è stato possibile accedere a tutti i vani per motivi di sicurezza. All'interno sono presenti alcuni arredi molto vecchi e inutilizzabili, carcasse di animali, guano di piccioni e sporcizia ovunque. Si rilevano anche alcune finestre senza infisso o senza vetri.**

**Si segnala in particolare lo stato pericolante del tetto, già in parte crollato circa sei/sette mesi fa, soprattutto alla luce del fatto che al piano terra, in corrispondenza della particella 221 sub. 2 posta al piano 1, si trova un appartamento attualmente abitato da terzi.**

**Alla luce di quanto sopra, si suggerisce un sopralluogo dei Vigili del Fuoco per verificare la stabilità del tetto al fine di tutelare l'incolumità delle persone che risiedono nella parte sottostante.**

**QUESITO N°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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dei beni, pertanto si riscontra e si attesta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

**QUESITO N°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 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;

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, verifica effettuata durante il sopralluogo del 7 giugno 2024 (All.16) **si rileva la diversa posizione di una finestra situata al piano primo facente parte dell'unità censita al foglio 3 particella 221 sub. 2 (All.2-3). È possibile sanare tale difformità presentando una "CILA in sanatoria" o "CILA per lavori già eseguiti" e la relativa pratica DOCFA per l'aggiornamento del Catasto**, redatta e firmata da un tecnico abilitato, pagando la sanzione di euro 1.000,00 ed i diritti di segreteria. **Si stima un costo di circa euro 1.500,00 per la compilazione e la presentazione della pratica in Comune e in Catasto che saranno detratti dal prezzo di stima.**

**QUESITO N°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;

I beni, precedentemente descritti, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

**QUESITO N°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;

Nulla da segnalare.

**QUESITO N°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;

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, verifica effettuata durante il sopralluogo del 7 giugno 2024 (All.14) **si rileva la diversa posizione di una finestra situata al piano primo facente parte dell'unità censita al foglio 3 particella 221 sub. 2 (All.2-3). È possibile sanare tale difformità presentando una "CILA in sanatoria" o "CILA per lavori già eseguiti" e la relativa pratica DOCFA per l'aggiornamento del Catasto**, redatta e firmata da un tecnico abilitato

**QUESITO N°13** – **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile in pignoramento ricade in zona B1 di "Completamento", come da CDU allegato alla presente (All.11).

**QUESITO N°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;

In merito alla situazione urbanistica dei beni, si fa presente che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Graffignano non risultano pratiche edilizie relative al cespite in pignoramento, come da dichiarazione emessa dallo stesso Ufficio Tecnico e allegata alla presente (All.10).

**L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.**

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, **si rileva la diversa posizione di una finestra situata al piano primo facente parte dell'unità censita al foglio 3 particella 221 sub. 2** (All.3). È possibile sanare tale difformità come indicato in risposta al quesito n. 9.

**QUESITO N°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;**

Nulla da segnalare.

**QUESITO N°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;**

L'immobile e il terreno in stima non sono gravati da usi civici, come da attestazione rilasciata dall'Università Agraria di Graffignano (All.11) e come si evince dagli atti acquisiti, dalla Successione \*\*\*\*\* e dal CDU. (All.11).

**QUESITO N°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;**

Per le caratteristiche del cespite, non si rilevano spese condominiali.

**QUESITO N°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;

Per la natura dei beni, la sottoscritta ritiene di vendere in un **LOTTO UNICO**:

**LOTTO UNICO**: abitazione posta ai piani T-1 identificata al catasto fabbricati del Comune di Graffignano al foglio 3 particella 220 sub. 1-2 graffati e foglio 3 particella 221 sub. 2 con area di pertinenza censita al catasto terreni al foglio 3 particella 220 di mq. 230, Ente Urbano.

**QUESITO N°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;

I beni in oggetto sono pignorati per l'intera quota appartenente al signor \*\*\*\*\*.

**QUESITO N°20** – accerti se l'immobile è libero o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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;

L'immobile risulta libero e, in seguito alle verifiche effettuate presso l'agenzia delle Entrate di Viterbo, non si rilevano contratti di locazione (All.15).

**QUESITO N°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;

Nulla da segnalare.

**QUESITO N°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; 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);

Nulla da segnalare.

**QUESITO N°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;

Nulla da segnalare.

**QUESITO N°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;

**LOTTO UNICO FORMATO DALL’IMMOBILE DISTINTO AL FOGLIO 3 PARTICELLA 220 sub. 1-2 graffati e FOGLIO 3 PARTICELLA 221 sub. 2 DEL COMUNE DI GRAFFIGNANO (VT)**

**CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO:**

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

**Civile abitazione sita al piano T-1** con ingresso indipendente, composta al piano terra da cucina con camino, zona pranzo e sottoscala; al piano primo da quattro camere da letto e un bagno, con giardino di pertinenza di circa mq. 50 non accessibile dall’interno dell’abitazione. Distinta al catasto con 2 particelle come da seguente schema:

**Comune di Graffignano (VT), diritti di piena proprietà del sig. \*\*\*\*\***

CATASTO	FOGLIO	PARTICELL A	LOCALIZZAZIONE	CATEGORI A	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	3	220 sub. 1-2 graffati	Contrada Tardani n. 15 Piano T-1	A/4	1	Consist. Vani 4,5 Mq. totali 92 Totale escluse aree scoperte mq. 88	€ 232,41
Terreni	3	220	-	Ente Urbano	-	Mq. 230	-
Fabbricati	3	221 sub.2	Contrada Tardani n. 15 Piano 1	A/4	1	Consis. Vani 2,5 Mq. 45 Mq. totali 45	€ 129,11



**CONSISTENZA ABITAZIONE E ACCESSORI foglio 3 p.lla 220 sub. 1-2 in diritti di piena proprietà:**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

**Superficie netta appartamento****Piano Terra – H. 2,70 m.**

Ingresso mq. 1,10

Cucina mq. 17,34

Pranzo mq. 16,96

**Piano 1**

Camera 1 mq. 18,30

Camera 2 mq. 18,25

Camera 3 mq. 17,34

Camera 4 mq. 15,40

Bagno mq. 5,00

**Sommano mq. 109,69**

**Superficie netta accessori**

Sottoscala mq. 2,00

Giardino mq. 50,00

Vano scala mq. 4,50

**Sommano Mq 56,50**

**Superficie lorda appartamento mq. 131,62**

**Superficie lorda accessori mq. 58,50**

**Sommano Mq 190,12**

Detta superficie deve essere opportunamente raggugliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Appartamento	7,00	109,69	131,62	92,13
Accessori	0,35	56,50	58,50	20,47
<b>TOTALE</b>		<b>166,19</b>	<b>190,12</b>	<b>112,60</b>

**Pertanto la superficie lorda raggugliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 112,60 che si arrotonda a mq. 112,00.**

**QUESITO N°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](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche 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;

#### **STIMA DEL LOTTO UNICO:**

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, nella Fascia B/1 centro abitato, dati relativi al 2° semestre 2023; si è tenuto conto altresì delle quotazioni rilevate dalla Camera di Commercio e delle offerte delle agenzie Immobiliari.

**Per l'abitazione detto valore medio unitario, risulta essere di euro 300,00 euro/mq**

Pertanto euro 300,00 x mq. 112,00= **euro 33.600,00**

**L'importo stimato per l'appartamento e l'area di pertinenza è pari a**

**Euro 33.600,00 che si arrotonda a Euro 33.500,00**

Dall'importo sopra stimato occorre detrarre gli oneri per la sanatoria corrispondenti a Euro 1.500,00, come meglio specificato in risposta al quesito n. 9.

Pertanto € 33.500,00 - € 1.500,00= € 32.000,00

**il valore dei beni del LOTTO UNICO da porre in vendita corrisponde a**

**Euro 32.000,00**

**(diconsi euro trentaduemila/00)**

#### **CONCLUSIONI**

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato degli immobili** di proprietà del signor \*\*\*\*\* per l'intera quota (1/1), siti nel comune di GRAFFIGNANO (VT), considerati come **LOTTO UNICO è pari: a Euro 32.000,00 per i diritti di piena proprietà;**

**pertanto, il valore dei beni del LOTTO UNICO da porre in vendita corrisponde a**

**Euro 32.000,00**

**(diconsi euro trentaduemila/00)**

**QUESITO N° 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;

Si ipotizza un utile collocamento dei beni sia come residenza principale che come struttura ricettiva.

**QUESITO N°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;

Nulla da segnalare

**QUESITO 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);

Il CTU ottempera.

**QUESITO 29- invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione 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'art.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;**

Il CTU ottempera

**QUESITO 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 del 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;

Il CTU ottempera

**QUESITO 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;

Il CTU ottempera

**QUESITO 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;

Il CTU ottempera.

**QUESITO 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 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);

Il CTU ottempera.

**QUESITO 34 - provvedere e redigere**, su apposito foglio a parte e 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;

Il CTU ottempera.

**QUESITO 35 - allegare** alla relazione

- a. la planimetria del bene
- b. la visura catastale attuale
- c. copia della concessione o della, licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente 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 triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il CTU ottempera.

Viterbo, 27 luglio 2024

Il C.T.U.  
Arch. Patrizia Loiali