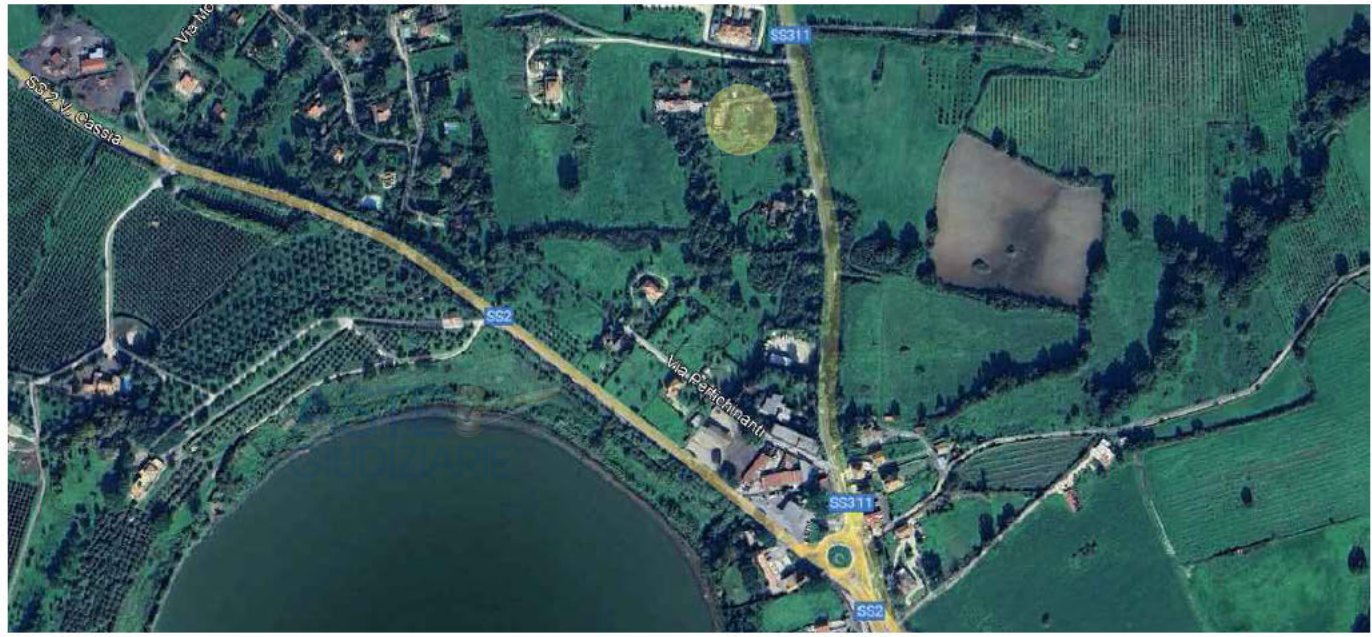


COMUNE DI NEPI (VT)



TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 119/2024
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

RP

RELAZIONE TECNICA
PERITALE + ALLEGATI

SCALA
N.A.

DATA E AGGIORNAMENTI

FEBBRAIO 2026

CREDITORE PROCEDENTE
PRISMA SPV SRL
C.F./P.IVA 05028250263

DEBITORI ESECUTATI



STUDIO DI ARCHITETTURA, RESTAURO E BIOEDILIZIA ENRICO SCOPONI
Via Monte Nero, 3 | 01100 - VITERBO
P.IVA 01617310568 - C.F. SCPNRC67H26F499K

IL CTU

Dott. Arch. ENRICO SCOPONI

enrico.scoponi@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI VITERBO



PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



Esecuzione immobiliare: n° 119/2024



Ad istanza : PRISMA SPV S.r.l.

Contro :



Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Enrico Scoponi nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 119/2024RGE promossa da:

PRISMA SPV S.r.l. con sede legale in Roma (RM), Lungotevere Flaminio n. 18 e CF e P.IVA 05028250263, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Labate, (C.F.: LBTNTN74P30H501D)

CONTRO

[REDACTED]

PREMESSA

Innanzi al Tribunale di Viterbo – Sez. Esecuzioni Civili è in corso la procedura immobiliare promossa da PRISMA SPV S.r.l. con sede legale in Roma (RM), Lungotevere Flaminio n. 18 e CF e P.IVA 05028250263, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Labate, (C.F.: LBTNTN74P30H501D) con studio in V.LE GIUSEPPE MAZZINI – 11 – 00195 – ROMA (RM)

Con provvedimento del 28/10/2024, il Giudice dell'esecuzione ha nominato il Sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 29/05/2025. In data 18/11/2024 il sottoscritto dopo aver giurato ha assunto effettivamente l'incarico ed il Giudice Esecutore ha posto i seguenti quesiti:

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, 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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.);

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

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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* (tamponatura 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

cali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

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

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

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

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

19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore del 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: 21.1 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; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 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 si è astata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art 52 del Testo Unico Spese Giustizia) ;

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

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

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

35) alleggi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Dopo aver preso visione del fascicolo e dei quesiti posti dal G.E. il C.T.U. iniziava la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. mediante l'esame della documentazione in atti, dopo aver espletato la ricognizione e l'acquisizione della documentazione ipocatastale necessaria all'esatta individuazione dell'immobile pignorato si metteva in contatto con il Custode Dott.ssa Anna Maria Antonietta Pisilli per fissare la data dell'accesso peritale, la cosa si rivelava subito difficoltosa in quanto l'immobile non era più abitato dall'esecutata ma era occupato da un terzo senza titolo. Per tale motivo si rendeva necessario richiedere al Giudice l'autorizzazione all'Accesso forzoso.

A seguito dell'Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione il Custode fissava il sopralluogo peritale da effettuarsi in data 19/05/2025 alle ore 9.30. Il giorno designato il sottoscritto arch. Enrico Scoconi, in veste di C.T.U. nominato dal Tribunale di Viterbo unitamente al Custode Dott.ssa Pisilli con l'ausilio della Forza Pubblica (polizia Locale di Nepi) e di personale del Centro Chiavi snc di Viterbo procedeva al tentativo di Accesso Forzoso presso l'immobile pignorato a seguito di Autorizzazione del GE.

Alle ore 10.00 veniva raggiunto l'immobile, prima di iniziare le operazioni di apertura del portone d'ingresso si cercava di accertare se vi fosse qualcuno all'interno. Alla porta non rispondeva nessuno si sentiva però un cane abbaiare pertanto non era possibile accedere all'immobile ed il sottoscritto poteva soltanto fare delle foto dall'esterno.

Finalmente a seguito dell'attività del Custode e della Polizia Locale di Nepi si riusciva a far liberare l'immobile e in data 03/10/2025 poteva essere effettuato l'accesso peritale alla presenza dell'Esecutata [REDACTED] e del Custode il sottoscritto poteva effettuare le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi, poi attraverso una scheda di rilevazione creata appositamente¹ acquisiva tutti i dati relativi alle caratteristiche costruttive, tecniche e di manutenzione degli immobili pignorati.

Il C.T.U. alle ore 12.15 dello stesso giorno completava l'acquisizione dei dati e il custode dichiarava chiuso il sopralluogo previa stesura, lettura ed approvazione di apposito verbale.

In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto le opportune indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, presso l'ufficio del Catasto, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Nepi con la scorta di quanto constatato de VISU, il sottoscritto ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'esecuzione ed adempiere gli obblighi derivanti dall'incarico.

¹La scheda di rilevazione dati è all'interno dell'Allegato 1 rilievi Peritali.

QUESITO 1

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

Il sottoscritto prima di ogni altra attività ha analizzato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame della documentazione in atti e del fascicolo, la suddetta documentazione è risultata completa².

QUESITO 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;

Dopo aver effettuato le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto il sottoscritto ha accertato gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, in questo modo ha potuto verificare la correttezza dei dati riscontrando che corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e risultano idonei ai fini della esatta identificazione.

SITUAZIONE CATASTALE

Gli Immobili oggetto del pignoramento sono situati in comune di Nepi e descritti catastalmente come segue:

Diritti di piena proprietà per 1/1 di [REDACTED]:

Appartamento indipendente in Casale Ristrutturato posto al 2P su unico livello con area esterna scoperta
Catasto Fabbricati al Foglio 26 P.IIa 28 ed articolato nei subalterni come sotto riportato:

- Sub. 5 categoria A2 classe 2 Piano secondo R.C euro 392,51 consistenza vani 4;

più particella 28 sub 7 consistente in area esterna esclusiva graffata alla 28 sub 5 (vedi Elaborato planimetrico allegato)

Confini: via Nepesina, salvo altri

Dopo aver effettuato le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto il sottoscritto ha accertato gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, in questo modo ha potuto verificare la correttezza dei dati riscontrando che corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e risultano idonei ai fini della esatta identificazione.

Vedi allegati 1,3, 4 e 7 per confronto tra estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali, Atti di provenienza, planimetria nella tavola dei rilievi Peritali e Pignoramento.

²Vedi certificato notarile all'interno del fascicolo.

Indagini tecniche³:

Gli Immobili pignorati sono pervenuti al ventennio come segue:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fontecchia Andrea, Notaio in Albano Laziale (RM), del 28/07/2008 rep. 13043/9988, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 04/08/2008 al n. 10179 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED], per la piena proprietà; contro: Bauer Sonja Brigitte nata in Germania (EE) il 21/05/1959, per la piena proprietà.

- Originariamente di proprietà di: Bauer Sonja Brigitte nata in Germania (EE) il 21/05/1959, per la piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Imparato Giorgio, Notaio in Vetralla (VR), del 28/10/1996 rep. 10761, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 26/11/1996 al n. 12746 di formalità.

STORIA CATASTALE

Unità immobiliare alla data del 15/07/2024, risulta essere censita:

Catasto fabbricati di NEPI (VT) **Foglio 26 Particella 28 Subalterno 5 graffate Subalterno 7** Natura A2 Classe 2 Consistenza 4 vani Totale: 38 mq Totale escluse aree scoperte 38 mq Rendita catastale Euro 392,51 Indirizzo **VIA NEPESINA** Piano T-2.

INTESTATI

[REDACTED] piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/10/1984 in atti dal 29/10/1994 FRZ (n.9087.1/1984)

QUESITO 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);

Gli immobili del compendio pignorato risultano gravati dalle seguenti formalità⁴ pregiudizievoli riportiamo di seguito l'elenco sintetico andando a ritroso e partendo dal pignoramento:

Immobile via Nepesina, 541 F.gl 26 P.lla 28 sub 5 (A2 appartamento) più sub 7 graffata area scoperta

- **Pignoramento Immobiliare n. 11287 del 29/08/2024** a favore: PRISMA SPV SRL, con sede in Roma (RM), (Richiedente: VISEB SRL per Avv. Antonio Labate Dovalue SPA, Perugia, Via G.B. Pontani N°14) e contro: [REDACTED] Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Viterbo (VT), in data 01/07/2024 rep. 2124. e **contro:** [REDACTED] Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Viterbo (VT), in data 01/07/2024 rep. 2124.

- **Pignoramento Immobiliare n. 1862 del 25/02/2013** favore: UNICREDIT SPA, con sede in Roma (RM), (Richiedente: Studio Legale Labate – Roma - Via Muggia N°33) e contro: [REDACTED]

³vedi visure Catastali e Certificato notarile presente nel fascicolo e atti provenienza.

⁴Vedi allegato 5 Visure Conservatoria Viterbo e certificato notarile allegato al fascicolo art. 567, 2° comma c.p.c.

La zona dove si trovano gli immobili è una zona agricola fuori del centro urbano in località Casa Ferrara ed è caratterizzata principalmente da una edificazione sparsa a bassa densità in cui le tipologie prevalenti sono immobili unifamiliari e abitazioni rurali inseriti su ampi spazi caratterizzati da terreni agricoli.

1. **Appartamento in piccola palazzina sita in via Nepesina, 541 foglio 26 P.IIIa 28 sub 5 e area di pertinenza esclusiva F26 P.IIIa 28 sub 7 graffiato catastalmente.**

N.B. in base agli atti di compravendita che si sono susseguiti risulta che l'immobile detiene i diritti sul pozzo d'acqua in comune con gli altri proprietari degli appartamenti che compongono il fabbricato e con i proprietari della p.IIIa ex 340 attuale 429.

L'intero fabbricato è servito da una corte comune che corrisponde al Sub 6 (bene comune non censibile) necessario per il collegamento con strada principale via Nepesina e per consentire gli accessi ai vari appartamenti.

L'edificio è costituito da un fabbricato su tre piani Piano Terra 1° e 2° piano

L'immobile pignorato nello specifico è posto al secondo piano e vi si accede tramite scala e ballatoio comune. Costruttivamente l'appartamento almeno in parte sembra realizzato in un secondo momento, infatti l'edificio è coperto per i tre quarti con un'unica copertura piana, mentre circa la metà dell'appartamento pignorato si configura come piano attico ed è coperto con copertura a falde, inoltre una parte relativa al ripostiglio con porta finestra sul lato est presenta una struttura abbastanza leggera ed una copertura con falda a se stante. In generale lo spiccato relativo a tutto l'appartamento presenta una muratura più esile e per come è realizzato sembra essere costruito occupando parte della copertura del 1P.

Il suddetto immobile è di seguito descritto:

- porzione immobiliare, costituita da un appartamento, contraddistinto con il numero interno 5 (cinque), ubicato al secondo piano, composto di una camera, salone con angolo cottura, bagno, ripostiglio e balconcino a livello; con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, al piano terra, confinante con appartamento contraddistinto con il numero interno 4 (quattro), con corte comune e con beni di Lucenti. In tutto consiste in 36.60 mq calpestabili più 9.80 mq di loggia e 1800.00 mq di area esterna esclusiva agricola adiacente alla corte comune (BCNC).
- Il compendio come detto comprende anche una porzione di area esterna scoperta recintata ad uso esclusivo **tuttavia non è stato possibile visitare l'area in quanto recintata con un cancello chiuso con lucchetto all'interno del quale all'atto del sopralluogo erano presenti due cani in apparenza molto aggressivi.**
- **In merito a questo il sottoscritto potrà procedere ugualmente alla stima del bene avendo visto dall'esterno e facendo riferimento sulla consistenza catastale. Tuttavia non è dato sapere da quanto tempo ne da chi il bene è occupato, pertanto sarà opportuno liberare il terreno pignorato prima della**

- L'intera proprietà è accessibile da strada pubblica e Sub 6 Bene comune non censibile.
- La costruzione è realizzata con struttura mista Muratura e CA rifinita all'esterno e all'interno con intonaco tinteggiato, i solai in latero cemento e la copertura in coppi e tegole di laterizio;
- Le porte interne sono in legno tanburato il portone d'ingresso in legno massello con sopraluce;
- gli infissi del bagno e del ripostiglio che da sulla loggia sono in PVC abbastanza nuovi con vetrocamera basso emissivo mentre gli altri sono in legno vetro singolo in pessimo stato;
- I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres;
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile
- L'immobile non è provvisto di impianto di riscaldamento la cucina è alimentata da una bombola posta all'esterno non a norma⁶.
- L'appartamento presenta un controsoffitto doghettato ed in vari punti si notano infiltrazioni che sembrano non recenti.
- L'immobile pignorato, si trova in un pessimo stato di manutenzione.
- Alla proprietà si accede tramite la strada pubblica ed una particella comune (BCNC).

Anche l'orientamento dell'abitazione è buono in quanto la costruzione è orientata a Sud-Ovest e offre al Nord un solo spigolo del fabbricato inoltre ha una buona areazione ed illuminamento.

L'intero fabbricato è stato completato presumibilmente nel 1964 in base data in cui è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

Infine L'accesso agli immobili pignorati avviene da aree esterne comuni (BCNC F.26 P.28 Sub6) pertanto potrebbe essere necessario stipulare una servitù di passaggio.

Per tale motivo si quantificano i costi di una eventuale stipula di servitù in € 2.700,00 a corpo.

I suddetti importi dovranno essere rispettivamente detratti al valore del Compendio Stimato.

QUESITO 8

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

DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE⁷:

⁶vedi allegato 8 verbale accesso peritale e All.1 Rilievi Peritali e All.2 Rilievo fotografico;

⁷vedi allegato Fotografico;

A seguito dell'accesso peritale e dell'acquisizione e studio di tutta la documentazione necessaria si è riscontrata una sostanziale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella del pignoramento per contro non sono state riscontrate difformità nell'esatta individuazione dei beni pignorati.

QUESITO 9

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, 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;

Sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale⁸ attraverso il confronto tra il titolo di provenienza⁹ e lo stato attuale dei luoghi si è potuta constatare che il ripostiglio affacciato sulla loggia è più grande di circa 1.50 mq in quanto il ripostiglio non si ferma come descritto nella planimetria catastale in atti ma prosegue per circa 1 ml fino alla scala che conduce sul lastrico. Tuttavia la piccola porzione di fabbricato insiste comunque sulla loggia di proprietà esclusiva.

In questo momento è possibile procedere all'aggiornamento della scheda catastale in quanto sarebbe necessario un titolo edilizio.

Nel caso di specie si dovrebbe provvedere alla chiusura del condono in itinere per il quale non è mai stata ottenuta la concessione in sanatoria.

QUESITO 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;

Sulla base dei dati acquisiti e dei sopralluoghi effettuati si è potuto riscontrare **che gli identificativi catastali riguardano solo immobili soggetti al pignoramento senza includere altre proprietà.**

QUESITO 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;

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, e non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

⁸vedi planimetrie e schede catastali;

⁹vedi allegato 7 atto di provenienza;

QUESITO 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;

A seguito dell'acquisto sarà necessario procedere all'ottenimento della Concessione in Sanatoria che non è mai stata rilasciata integrando la richiesta documenti del comune mai evasa e in seguito provvedere all'aggiornamento della scheda catastale con procedura DOCFA.

I costi previsti per gli aggiornamenti saranno detratti dal valore della stima del compendio pignorato.

QUESITO 13

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

L'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico vigente è F6 Verde privato vincolato relativamente a tutto quanto è meglio specificato al quesito 14 (Conformità Urbanistica) paragrafo Analisi Urbanistica¹⁰ in particolare l'immobile è individuato dallo strumento urbanistico comunale come:

PRG Vigente :

Zona F6 – Verde privato vincolato

La zona non consente nuova edificazione ma solo ampliamenti o adeguamenti dell'esistente siccome il terreno non è edificato in base alle NTA dello strumento urbanistico Vigente nel comune di Nepi non sarà possibile procedere con nuove costruzioni.

QUESITO 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;

CONFORMITA' URBANISTICA:

1. Immobile in via Nepesina, 541 F.gl. 26 P.IIa 28 Sub 5 e 7 graffato

Analisi URBANISTICA¹¹:

normativa Paesistica vigente ad oggi:

PTPR Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

¹⁰vedi stralcio dello Strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Nepi e relative NTA.

¹¹vedi allegato 1 Rilievi Peritali.

Tav. A Paesaggio Agrario di Rilevante Valore art. 25 delle NTA del PTPR vigente.

Tav. B non sono presenti vincoli paesaggistici;

normativa Urbanistica vigente:

P.R.G. Vigente F6 – Verde privato vincolato;

Titoli Edilizi abilitativi:

A seguito dell'accesso agli atti esperito presso il comune di Nepi è stato possibile acquisire la documentazione relativa a titoli edilizi¹².

- L'intero fabbricato è stato costruito da Ferrara Alfredo in data anteriore al 1967 con Denuncia di opere edili 13/05/1963 prot. 2596 del 14/06/1963 e in data 01/02/1965 veniva concessa l'abitabilità dell'immobile;
- Successivamente in data 08/03/1966 con l'esecuzione di opere abusive veniva ampliato il fabbricato e completata la realizzazione dell'immobile oggetto della presente perizia. Le opere erano ultimate in data 20/04/1966;
- in data 01/01/1985 veniva presentata la Domanda di Condono N. 441/1985 prot. n. 3144 per sanare le opere abusive a nome di Ferrara Anna;
- in data 25/07/1987 il comune di Nepi trasmetteva una richiesta documenti per la definizione della pratica di condono con lettera prot. 25907/1987;
- Le richieste da parte del Comune di Nepi venivano reiterate con lettera in data 21/01/2008 prot. 2245 e in data 09/05/2013 prot. 9328.
- La pratica di Condono non venne mai perfezionata infatti non risulta agli atti il rilascio di una Concessione in sanatoria pertanto le opere realizzate risultano abusive. Tuttavia una volta che il compendio pignorato sarà acquistato all'asta potrà essere ottenuta la Sanatoria facendo le integrazioni documentali necessarie.

Rispetto al condono iniziale è presente nello stato di fatto una difformità relativa al ripostiglio affacciato sulla loggia.

L'immobile è provvisto di Abitabilità ma è relativa all'immobile prima della richiesta di condono.

QUESITO 15

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

¹²vedi Allegato 6 – Titoli Edilizi.

Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

ISTANZE DI CONDONO

Come già riportato al paragrafo precedente sui beni pignorati vi è un' istanza di condono in itinere.

A seguito dell'aggiudicazione dell'immobile all'asta, sarà possibile provvedere alla legittimazione delle difformità con la sanatoria ai sensi degli art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n°47 pertanto sarà possibile una volta acquisito l'immobile all'asta perfezionare l'istanza di Condono entro 120 giorni dall'aggiudicazione del bene.

Sarà possibile accedere alla sanatoria semplice art 36 legge 47/85 sanando le difformità interne e quelle prospettiche ed il volume per un massimo del 2% descritte nella risposta al quesito 14.

Calcolo spese sanatoria, difformità e Agibilità:

Calcolo spese per la Concessione del Permesso in Sanatoria:

Integrazione documenti Condono	€ 1.600,00+
Oblazione per ampliamento	€ 400,00+
Diritti Amministrativi per rilascio	€ 120,00+
Marche da Bollo per rilascio	€ 16,00+
Idoneità Statica	€ 2.000,00+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€ 300,00+
Tributi Catastali per DOCFA	€ 70,00+
CNPAIA 4%	€ 156,00+
IVA22%	€ 892,32=
Totale spese	€ 5.554,00¹³

€ 5.554,00 = in cifre tonde 5.600,00.

QUESITO 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;

PRESENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

In base alle risultanze del Certificato fornito dal Comune di Nepi si attesta che sulla base della perizia del P.A. Alessandro Alebardi, incaricato perito demaniale con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. ro 1179 del 20 giugno 1994, datata 15 novembre 1995, pubblicata all'albo pretorio dal 29.05.1996 al 27.06.1996, e aggiornata con gli atti regionali successivi, risulta che il terreno sito in Nepi, censito al foglio 26 con la particella 28 non è né di demanio civico né gravato da uso civico;

Inoltre sulla base dell'"Analisi territoriale per l'accertamento del demanio civico e degli usi civici" adeguata a seguito del parere legale redatto dal Perito Istruttore Dott. Daniele Natili del 25.10.2022, redatta dal

Perito Demaniale Dottore Forestale Cristiano Miraldi in data 01.12.2022 e approvata con D.C.C. n.57 del 19.12.2022, la particella 28 del foglio 26 non risulta né di demanio civico né gravata da uso civico.

Pertanto a seguito della richiesta avanzata al comune di Nepi emerge che sui terreni ove insistono gli immobili pignorati non ricorre la presenza di censo, livello o uso civico ma la particella 28 del foglio 26 risulta gravata da canoni di affrancazione imposti con atti commissariali e da canoni derivanti dalla liquidazione dell'uso civico di pascolo Attestato dal Comune con Certificato che si allega¹⁴. A seguito di questa attestazione il sottoscritto chiedeva il calcolo della liquidazione e affrancazione di tali canoni. Il comune di Nepi trasmetteva il calcolo pari a complessivi € 438,59 (€ 337,38 capitale di affrancazione + € 101,21 canoni arretrati) che andranno detratti al valore di stima finale.

QUESITO 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;

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Non ricorre in quanto gli immobili pignorati non sono costituiti in condominio.

QUESITO 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;

VENDITA IN LOTTI:

Trattandosi di unico appartamento indipendente con area esterna esclusiva si ritiene opportuna **la vendita in lotto unico.**

QUESITO 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;*

Gli immobili del compendio risultano essere pignorati **per l'intera quota di proprietà, DIRITTO DI PIENA**

PROPRIETA' dell'esecutato.

¹³Le suddette spese sono riferite alla corresponsione dell'oblazione per il piccolo ampliamento ed alla predisposizione della documentazione per il perfezionamento della pratica di Condono mentre gli oneri relativi alle difformità del 1985 sono tutti corrisposti.

¹⁴Vedi certificato fornito dall'ufficio competente del comune di Nepi.

QUESITO 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;

STATO DELL'IMMOBILE (LIBERO OCCUPATO)

- L'immobile oggetto di Perizia è **libero e non è occupato da alcuno mentre il terreno di pertinenza distinto al sub 7 all'atto del sopralluogo risultava recintato con recinzione e cancello chiuso con catena e lucchetto al suo interno erano presenti due cani in apparenza molto aggressivi. Come già evidenziato nei paragrafi precedenti sarà opportuno liberarlo prima della vendita al fine di evitare ai futuri acquirenti eventuali cause di usucapione intraprese dai possessori.**

QUESITO 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;

VALORE LOCATIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Non ricorre in quanto l'immobile nelle condizioni in cui si trova non è affittabile in quanto non provvisto di impianto di riscaldamento approvvigionamento idrico e impianti a norma.

QUESITO 22

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

Non ricorre.

QUESITO 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;

ESISTENZA VINCOLI sui beni pignorati

Sugli immobili non persistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; o oneri di natura condominiale inoltre l'immobile non è gravato da usi civici come già espresso al quesito 16.

QUESITO 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;

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE:

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto e detratte le eventuali superfici non legittimate e/o non legittimabili suscettibili di demolizione, i beni del compendio pignorato oggetto della presente perizia sono così quantificabili:

Lotto UNICO Immobile in via Nepesina, 452 loc. Colonna. F.gl. 26 P.IIa 28 Sub5 e 7 area di pertinenza esclusiva graffata;

DATI DI CONSISTENZA:			
Ambienti	Superficie utile res.	Balconi	Aree esterne di pertinenza esclusiva
PIANO Primo (hi = 3.00)			
1) soggiorno/cucina/pranzo	17.70		
2) Bagno	2.50		
3) Camera	10.50		
4) Rip. Con porta finestra	4.70		
5) Rip. sottoscala	1.20		
6) Disimpegno	1.20		
7) Loggia		9.80	
8) Area Esterna esclusiva			1800.00
Tot. Sup. residenziale	37.80 mq		
Tot. Sup. Balconi/logge		9.80	
Tot. Sup. Giardino			1800.00

Ciò premesso per quel che riguarda il **più probabile valore del bene**, operando in base al **metodo di stima sintetico** comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato:

LOTTO UNICO Immobile ad uso abitativo al 2P in Via Nepesina, 541. e area esterna esclusiva. (case sparse in zona agricola, usato in PESSIMO stato di manutenzione).

- Euro (700/00) AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE SPECIFICAMENTE SI HA:

- RESIDENZIALE. DI mq UTILI 37.80 + MURI E TRAMEZZI 7.40 = mq Commerciali 45.20
- LOGGIA A LIVELLO di mq UTILI 9.80 (abbattimento pari al 65%)

— AREA ESTERNA ESCLUSIVA di mq UTILI 1800 (abbattimento pari al 90% fino a 25mq e al 98% per l'area eccedente i 25mq)

COMPLESSIVAMENTE RISULTA:

mq 45.20 + (9.80x0.35) +(25x0.10)+(1775X0.02)
=45.20 +3.43+2.5+35.50=86.63 in cifre tonde 86.60 commerciali

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Descrizione Coeff. correttivi

- assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 0,90
- stato d'uso e manutenzione: 0,90
- stato di possesso: 0,90
- posizione: 1,00

Coefficiente complessivo CC = (C1 + C2 + C3+C4/4) 0,925 arrotondato a 0.925

a cui tolte le detrazioni sotto riportate per la Concessione del Permesso in Sanatoria;

Calcolo spese per la Concessione del Permesso in Sanatoria:

Integrazione documenti Condono	€ 1600,00+
Oblazione per ampliamento	€ 400,00+
Diritti Amministrativi per rilascio	€ 120,00+
Marche da Bollo per rilascio	€ 16,00+
Idoneità Statica	€ 2000,00+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€ 300,00+
Tributi Catastali per DOCFA	€ 70,00+
CNPAIA 4%	€ 156,00+
IVA22%	€ 892,32=
Totale spese	€ 5.554,00¹⁵

Eventuale Servitù di passaggio su BCNC e su parti comuni

Totale stipula Servitù a corpo € 2.700.00

Affrancazione canone di natura enfiteutica (art. 7 legge 1766/1927)

Canone derivante dalla liquidazione dell'uso civico di pascolo

Totale liquidazione Canone € 438,59

€ 5.554,00 + 2.700,00 + 438,59 = 8.692,59 in cifre tonde 8.700,00.

Pertanto il VALORE FINALE VF dell'immobile risulta:

VF = (VMercato x CCorrettivi) - Detrazioni = (€ 60.620 x 0,925)=56.073,50 - € 8.700,00 = € 47.373,50

e, in cifre tonde: VF = € 47.400,00

<p>TOTALE VALORE DEL LOTTO UNICO euro 47.400,00 (quanratasettemilaquattrocento/00)</p>

¹⁵Le suddette spese sono riferite alla corresponsione dell'oblazione per il piccolo ampliamento ed alla predisposizione della documentazione per il perfezionamento della pratica di Condono mentre gli oneri relativi alle difformità del 1985 sono tutti corrisposti.

QUESITO 25

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

CRITERIO DI STIMA E FONTI UTILIZZATE

Lo strumento metodologico più appropriato per questo tipo di immobili è il **Metodo sintetico comparativo** che per la valutazione degli immobili in oggetto si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, rilevate attraverso l'analisi dei dati storici elementari, relativi a prezzi di immobili analoghi a quelli oggetto di stima, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento, e riportati ad un parametro unitario. Questi dati sono raccolti nei vari Osservatori Immobiliari riportati di solito con forchette tra valori min e max. Il compendio pignorato in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali:

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale);
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze);
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);
- Ciò premesso per quel che riguarda il **più probabile valore del bene**, operando in base al **metodo di stima sintetico** comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato¹⁶ :

QUESITO 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;

I punti di forza dell'immobile sono l'ubicazione nelle adiacenze della cassia Bis strada a quattro corsie che collega velocemente con la Capitale ed l'area caratterizzata dal contesto agricolo e dalle tipologia a bassa densità abitativa la dotazione di uno spazio esterno per orto/giardino esclusivo la facilità di parcheggio. I punti di debolezza sono invece legati al fatto che l'immobile non è raggiunto dai servizi pubblici a rete (acquedotto e fognature comunali), ma affida gli scarichi alla fossa biologica e per l'acqua si appoggia al diritto di servitù di un pozzo condiviso con gli altri proprietari. Inoltre per accedere all'immobile si passa da zone comuni e inserita nella proprietà vi è una scala esterna con servitù di passaggio per accedere al lastrico solare di uso esclusivo del Sub 4. Pertanto può essere appetibile ad una fascia ristretta di persone

¹⁶dato stimato con l'osservazione delle esperienze concrete di mercato comparabili e attraverso l'acquisizione dei dati dagli osservatori immobiliari delle maggiori Agenzie operanti sul Territorio e dalle tabelle della locale Camera di Commercio e OMI.

che lo rendono adatto a coppie giovani e comunque a persone con ridotta capacità di spesa, che hanno bisogno di un collegamento rapido con Roma ma che preferiscono vivere all'aria aperta.

QUESITO 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;

INADEGUATEZZA DEL CANONE

Non ricorre in quanto sugli immobili non vi sono contratti di locazione¹⁷.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 13 allegati.

Viterbo lì 02 febbraio 2026

IL C.T.U.

arch. Enrico Scoponi

Allegati:

- AII 1 RILIEVO PERITALE;
- AII 2 RILIEVO FOTOGRAFICO;
- AII 3 SCHEDE CATASTALI;
- AII 4 VISURE CATASTALI ED ESTRATTI DI MAPPA;
- AII 5 VISURE IPOTECARIE (trascrizioni + iscrizioni);
- AII 6 TITOLI EDILIZI;
- AII 7 ATTI PROVENIENZA(ultraventennale);
- AII 8 USI CIVICI;
- AII 9 VERBALE ACCESSO PERITALE;
- AII 10 CONTRATTI DI LOCAZIONE;
- AII 11 DOCUMENTI STATO CIVILE;
- AII 12 PRG Comune di Nepi
- AII 13 QUADRO SINOTTICO ES 119-2024.

¹⁷Vedi AII 10 Contratti di locazione