



Studio Tecnico e Topografico Geometra Bonomini Giuseppe

Ischia di Castro(VT), Via Roma n. 52 cap 01010 - E-mail giuseppeb84@virgilio.it,
cell. 347-8084404 Progettazione, Direzione lavori, Accatastamenti, Frazionamenti,
rilievi topografici, Successioni, Vulture, Stime , Piani di Sicurezza e
Coordinamento, Pos ,millesimi , Attestati di Prestazione Energetica (ape)
Amministratore di condominio. Pec giuseppe.bonomini@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO
Ufficio esecuzioni immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 137/2021



PERIZIA C.T.U.



**Aggiornata così' come richiesto dal Creditore Procedente in merito alle osservazioni alla
perizia depositata il 23/07/2024**

Io sottoscritto Geometra Bonomini Giuseppe nato a Pitigliano (GR) il 02.08.1984
C.F. BNMGPP84M02G716K P.IVA 01976790566 iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri
Laureati della Provincia di Viterbo al n. 1405 con studio tecnico situato nel Comune di Ischia di
Castro(VT) via Roma n. 52

AVENDO RICEVUTO



Richiesta di comparizione per la data del 16/12/2021 a mezzo Posta Elettronica Certificata , per
giurare dinanzi al Cancelliere del Tribunale di Viterbo



MI ATTENEVO

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di
esperto CTU



ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IL 16/04/2021 per un importo di € 227.280,93

L'immobile si trova a Nepi (VT) in Località Monte Calderone

Richiesta G.E. 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 vent'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 “**



FABBRICATI

Atto del 16/06/1998 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Sede VETRALLA (VT) Repertorio n. 15750
- COMPRAVENDITA Voltura n. 5028.1/1998 in atti dal 20/11/1998

Atto del 08/06/2010 Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 31332

Atto del 20/01/2011 Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 31880 -
COMPRAVENDITA

L'ABITAZIONE E' PIGNORATA PER INTERO MENTRE IL TERRENO E' PIGNORATO PER 1 / 2 IN
QUANTO L'ALTRA META' E' INTESTATA AD ALTRI SOGGETTI.

TERRENI**Il terreno inizialmente era di :**

COMUNE DI NEPI 00088940564 Diritto del concedente fino all'impianto meccanografico
Livellario fino all'impianto meccanografico

Atto del 30/06/1966 Pubblico ufficiale CAVALLARO C Sede ROMA (RM) Repertorio n. 149147 - PU Sede
ROMA (RM) Registrazione n. 9409 registrato in data 18/07/1966 Voltura n. 1273 in atti dal 02/01/1973

Atto del 02/10/1970 Pubblico ufficiale SEGRET COMUN Sede NEPI (VT) Repertorio n. 1187 - UR Sede
CIVITA CASTELLANA (VT) Registrazione n. 1234 registrato in data 19/12/1970 Voltura n. 13971 in atti
dal 20/12/1971

Atto del 20/10/1969 Pubblico ufficiale DE SANTIS L Sede CAPRAROLA (VT) Repertorio n. 517 - UR
Sede RONCIGLIONE (VT) Registrazione n. 529 registrato in data 06/11/1969 Voltura n.
1473 in atti dal 02/01/1973

Atto del 16/06/1998 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Sede VETRALLA (VT) Repertorio n. 15750
- Voltura n. 3944.1/1998 in atti dal 19/11/1998

Richiesta G.E. 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”**

Ho effettuato visure aggiornate ed ho constatato che i dati indicati nell'atto di pignoramento ai fini
dell'esatta identificazione del debitore e dell'immobile sono corretti .

Richiesta G.E. n. 3

**“consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio , Ufficio di pubblicità
immobiliari , verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto
trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento
immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di
proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e , a
ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del**

pignoramento , segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti , specificando, altresì, esattamente su quale ex- particella di terreno insistono i manufatti subastati”

FABBRICATI

1. TRASCRIZIONE del 27/01/1998 - Registro Particolare 704 Registro Generale 847
Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 42672/22186 del 15/01/1998
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO

Viene vincolata la destinazione d'uso delle varie parti dell'edificio e dei terreni pertinenti al volume da costruire , vista la richiesta di cambio di destinazione da locale commerciale a residenziale

I garage ed i parcheggi ,vista la richiesta di cambio di destinazione da locale commerciale a residenziale , sono vincolati con il sopra descritto atto d'obbligo quindi sono a servizio esclusivo del fabbricato ai sensi della legge 122/89(Tognoli) .

2. TRASCRIZIONE del 19/06/1998 - Registro Particolare 4727 Registro Generale 6443
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 15750 del 16/06/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 19/06/1998 - Registro Particolare 1211 Registro Generale 6444
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 15751 del 16/06/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1909 del 18/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 19/09/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 19/06/1998 - Registro Particolare 1212 Registro Generale 6445
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 15752 del 16/06/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1910 del 18/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 19/09/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 15/03/2004 - Registro Particolare 600 Registro Generale 3961
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 39166/15154 del 12/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 496 del 11/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/02/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 14/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

6. ISCRIZIONE del 27/07/2005 - Registro Particolare 2364 Registro Generale 14517
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 36315 del 11/07/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 283 del 28/01/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 10143 Registro Generale 14583

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 322 del 29/06/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3437 del 28/12/2010 (CANCELLAZIONE)

8. TRASCRIZIONE del 18/06/2010 - Registro Particolare 7122 Registro Generale 10323

Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 31332/8471 del 08/06/2010

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

9. TRASCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare 749 Registro Generale 1180

Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 31880/8822 del 20/01/2011

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

10. ISCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare 150 Registro Generale 1181

Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 31881/8823 del 20/01/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

11. ISCRIZIONE del 17/04/2015 - Registro Particolare 585 Registro Generale 4669

Pubblico ufficiale EQUITALLIA SUD S.P.A. Repertorio 286/12515 del 16/04/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

12. TRASCRIZIONE del 12/08/2021 - Registro Particolare 11283 Registro Generale 14040

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1028 del 02/07/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

I passaggi di proprietà che si sono verificati sull'immobile sono :

1) Atto del 19/06/1998 - Registro Particolare 4727 Registro Generale 6443

Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 15750 del 16/06/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2) Atto del 18/06/2010 - Registro Particolare 7122 Registro Generale 10323

Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 31332/8471 del 08/06/2010

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3) Atto del 28/01/2011 - Registro Particolare 749 Registro Generale 1180

Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 31880/8822 del 20/01/2011

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

I frazionamenti e le variazioni catastali che sono state eseguite sull'immobile sono :

1) VARIAZIONE del 14/01/1998 in atti dal 14/01/1998 FUSIONE C/2 MAGAZZINO C/1 NEGOZI E BOTTEGHE (n.B00073.1/1998)

2) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

TERRENI

1. TRASCRIZIONE del 27/01/1998 - Registro Particolare 704 Registro Generale 847
Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 42672/22186 del 15/01/1998
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO

Viene vincolata la destinazione d'uso delle varie parti dell'edificio e dei terreni pertinenti al volume da costruire , vista la richiesta di cambio di destinazione da locale commerciale a residenziale

I garage ed i parcheggi ,vista la richiesta di cambio di destinazione da locale commerciale a residenziale , sono vincolati con il sopra descritto atto d'obbligo quindi sono a servizio esclusivo del fabbricato ai sensi della legge 122/89(Tognoli) .

2. TRASCRIZIONE del 19/06/1998 - Registro Particolare 4727 Registro Generale 6443
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 15750 del 16/06/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 19/06/1998 - Registro Particolare 1211 Registro Generale 6444
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 15751 del 16/06/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1909 del 18/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 19/09/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 19/06/1998 - Registro Particolare 1212 Registro Generale 6445
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 15752 del 16/06/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1910 del 18/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 19/09/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 15/03/2004 - Registro Particolare 600 Registro Generale 3961
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 39166/15154 del 12/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 496 del 11/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/02/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 14/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

6. ISCRIZIONE del 27/07/2005 - Registro Particolare 2364 Registro Generale 14517
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 36315 del 11/07/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 283 del 28/01/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 10143 Registro Generale 14583

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 322 del 29/06/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 3437 del 28/12/2010 (CANCELLAZIONE)

8. TRASCRIZIONE del 18/06/2010 - Registro Particolare 7122 Registro Generale 10323

Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 31332/8471 del 08/06/2010

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

9. TRASCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare 749 Registro Generale 1180

Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 31880/8822 del 20/01/2011

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

10. ISCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare 150 Registro Generale 1181

Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 31881/8823 del 20/01/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

11. TRASCRIZIONE del 12/08/2021 - Registro Particolare 11283 Registro Generale 14040

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1028 del 02/07/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

I passaggi di proprietà che si sono verificati sull'immobile sono :

1) Atto del 30/06/1966 Pubblico ufficiale CAVALLARO C Sede ROMA (RM) Repertorio n. 149147 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 9409 registrato in data 18/07/1966 Voltura n. 1273 in atti dal 02/01/1973

2) Atto del 02/10/1970 Pubblico ufficiale SEGRET COMUN Sede NEPI (VT) Repertorio n. 1187 - UR Sede CIVITA CASTELLANA (VT) Registrazione n. 1234 registrato in data 19/12/1970 Voltura n. 13971 in atti dal 20/12/1971

3) Atto del 20/10/1969 Pubblico ufficiale DE SANTIS L Sede CAPRAROLA (VT) Repertorio n. 517 - UR Sede RONCIGLIONE (VT) Registrazione n. 529 registrato in data 06/11/1969 Voltura n. 1473 in atti dal 02/01/1973

4) Atto del 19/06/1998 - Registro Particolare 4727 Registro Generale 6443
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 15750 del 16/06/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5) Atto del 18/06/2010 - Registro Particolare 7122 Registro Generale 10323
Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 31332/8471 del 08/06/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

6) Atto del 28/01/2011 - Registro Particolare 749 Registro Generale 1180
Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 31880/8822 del 20/01/2011
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

I frazionamenti e le variazioni catastali che sono state eseguite sull'immobile sono :

FRAZIONAMENTO del 30/06/1966 in atti dal 02/01/1973 n. 1273

FRAZIONAMENTO del 20/10/1969 in atti dal 02/01/1973 (n. 1473)

TIPO MAPPALE del 26/05/1983 Pratica n. 107498 in atti dal 11/07/2002 (n. 257.1/1983)

Tipo Mappale del 28/04/2011 Pratica n. VT0080228 in atti dal 28/04/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 80228.1/2011)

Richiesta G.E 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)”

FABBRICATE E TERRENI

1. TRASCRIZIONE del 27/01/1998 - Registro Particolare 704 Registro Generale 847
Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 42672/22186 del 15/01/1998
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO

2. ISCRIZIONE del 27/07/2005 - Registro Particolare 2364 Registro Generale 14517
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 36315 del 11/07/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

3. Annotazione n. 283 del 28/01/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 10143 Registro Generale 14583
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 322 del 29/06/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

3. Annotazione n. 3437 del 28/12/2010 (CANCELLAZIONE)

10. ISCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare 150 Registro Generale 1181
Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 31881/8823 del 20/01/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

11. TRASCRIZIONE del 12/08/2021 - Registro Particolare 11283 Registro Generale 14040
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1028 del 02/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiesta G.E. n. 5

“acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e di 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”

Ho acquisito la mappa ed ho verificato che l'immobile è correttamente identificato .

Richiesta G.E. n. 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)”

Un esecutata alla data dell'acquisto dell'immobile risultava essere nubile , cosi' come ad oggi come da certificato rilasciato dal Comune di Nepi .

L'altra esecutata alla data dell'acquisto dell'immobile risultava essere coniugata in regime di separazione dei beni ed è tutt'ora coniugata .

Richiesta G.E 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 cortili , locali di sgombero , portineria , riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita”

L'immobile situato nel Comune di Nepi in località Monte Calderone snc

L'edificio e la corte confinano per due lati con la strada e per altri due lati con terreni destinati ad attività agricola con annesse abitazioni.

L'immobile pignorato è situato al piano primo dove si trova l'abitazione ed al piano secondo dove si trova il terrazzo , mentre il terreno adibito a parcheggio circonda tutta l'abitazione

Per accedere all'abitazione si passa dalla corte comune anche ad altri subalterni (infatti al piano terra è presente un attività commerciale intestata ad altre persone , nonché due magazzini intestati ad altre persone ed alle esecutate).

Quindi l'area esterna è di proprietà delle esecutate e di altre persone che vi accedono per utilizzare i magazzini e l'attività commerciale al piano terra .

Per accedere all'abitazione al piano primo si passa da una scalata , la quale al piano terra ha una porta che comunica con altra proprietà .

Tramite la scalata si arriva all'abitazione ed al terrazzo . Al di sopra del terrazzo attraverso una scala a chiocciola si arriva ad un altro terrazzo che starebbe sopra al locale di deposito/ripostiglio al piano del primo terrazzo .

L'edificio esternamente andrebbe ristrutturato ed in particolare le lavorazioni urgenti sarebbero

il rifacimento degli intonaci ammalorati, la rasatura e la tinteggiatura di tutte le pareti, nonché la sostituzione degli infissi che sono in legno con vetro singolo, antichi ed usurati, al piano dei terrazzi invece va rifatta l'intera impermeabilizzazione con la demolizione dei mattonati, l'impermeabilizzazione totale dell'intera superficie e la successiva posa in opera dei nuovi mattonati e battiscopa. Anche la scala a chiocciola esterna andrebbe rifatta nuova o quantomeno verniciata.

Internamente sono presenti segni di infiltrazione provenienti dal terrazzo, quasi ovunque, le pareti ed i soffitti vanno rasati e tinteggiati ed in alcuni punti vanno tolti gli intonaci ammalorati e rifatti.

L'impianto di riscaldamento è con termo camino a legna con termosifoni in alluminio mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene con scaldabagno a gas.

Gli impianti di riscaldamento, dell'elettricità, dell'acqua, e del gas sono collegati con l'attività commerciale al piano terra.

L'edificio è con polastri in cemento armato e con tamponatura di forati e camera d'aria interna, il solaio è in travi di cemento e pignatte.

Non sono presenti i millesimi di condominio.

L'abitazione al piano primo è di metri quadrati utili 106.29 mentre i balconi esterni sono di metri quadrati 45.74

Il terrazzo al piano secondo è di metri quadrati 155.19. Il terreno è di metri quadrati 2560.00

Il ripostiglio al piano secondo anch'esso interamente da ristrutturare è di metri quadrati utili 26.87

Il terrazzo al piano terzo è di metri quadrati utili 55.75

Richiesta G.E. 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”

Ho accertato la conformità attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ed i dati sono corretti.

Richiesta G.E. 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 autonomie funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di

separazione e/o di ripristino dello status qua ante (tompanatura o altro) all'uopo".

Viene vincolata la destinazione d'uso delle varie parti dell'edificio e dei terreni pertinenti al volume da costruire , vista la richiesta di cambio di destinazione da locale commerciale a residenziale

I garage ed i parcheggi ,vista la richiesta di cambio di destinazione da locale commerciale a residenziale , sono vincolati con il sopra descritto atto d'obbligo quindi sono a servizio esclusivo del fabbricato ai sensi della legge 122/89(Tognoli) .

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel pignoramento ed i dati di cui alla planimetria catastale .

La planimetria catastale per quanto riguarda il piano dell'abitazione non presenta difformità mentre al piano del terrazzo 1 nella zona del locale di deposito/ripostiglio non sono indicati i tramezzi con cui è stato formato un bagno e due ripostigli , così' come sempre nel terrazzo 1 non è stata inserita la scala a chiocciola che porta al terrazzo n. 2 sopra il locale di deposito/ripostiglio .

Non è presente in planimetria il piano del terrazzo 2 .

Richiesta G.E. 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”

Viene vincolata la destinazione d'uso delle varie parti dell'edificio e dei terreni pertinenti al volume da costruire , vista la richiesta di cambio di destinazione da locale commerciale a residenziale

I garage ed i parcheggi ,vista la richiesta di cambio di destinazione da locale commerciale a residenziale , sono vincolati con il sopra descritto atto d'obbligo quindi sono a servizio esclusivo del fabbricato ai sensi della legge 122/89(Tognoli) .

Richiesta G.E. 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”

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria .

Mentre il terreno inizialmente era di 4 ettari e 1020 metri quadrati poi con frazionamento del 30/06/1966 in atti dal 02/01/1973 (n. 1273) è diventato di mq 5580 poi con successivo frazionamento del 20/10/1969 in atti dal 02/01/1973 (n. 1473) è diventato di metri quadrati 2560

E' stato eseguito un cambio di destinazione d'uso con concessione n. 11/98 del 26/02/1998

Richiesta G.E. 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“

Non posso eseguire gli aggiornamenti catastali del piano del terrazzo in quanto i tramezzi della zona del ripostiglio/locale di deposito sono stati realizzati senza titoli autorizzativi

Richiesta G.E. n. 13

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

L'utilizzazione dell'immobile è abitativa ed anche commerciale visto che in passato già era attività commerciale .

Richiesta G.E. 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 data 31/01/2022 con lettera protocollo numero 2388 il responsabile del settore 1 del Comune di Nepi mi scriveva comunicandomi che sono esistenti le concessioni edilizie :

n. 27 del 26/05/1970 pratica edilizia 50/1970
n. 87 del 18/06/1970 pratica edilizia 112/1970
ma che non sono state reperite le copie cartacee

Concessione numero 11/98 del 26/02/1998 per la trasformazione di locale commerciale in residenziale la cui copia sarà allegata alla seguente perizia .

Il compendio pignorato è conforme alla concessione del 1998 .

Va rilevato pero' come internamente nella zona locale di deposito/ripostiglio (ex lavatoio) siano stati realizzati dei tramezzi interni , mentre esternamente nella zona del terrazzo n. 1 non è inserita la scala a chiocciola che porta al terrazzo 2 anche se la stessa è raffigurata nel prospetto D del progetto allegato .

L'edificio nel prospetto A del progetto del 1998 è alto 9.40 metri mentre sul posto è alto 9.90 metri , anche se si tratta solo di un prospetto e non di una sezione che su quel punto è assente e comunque mancano i riferimenti della concessione iniziale del 1970 per valutare esattamente i dati .

Non mi sono state rilasciate dichiarazioni di agibilità .

Sul terreno/corte insistono due fabbricati ad uso magazzino intestati ai debitori ed a altre due persone. Non esistono concessioni rilasciate dal Comune.

Nell'atto d'acquisto del 20/01/2011 non vi è traccia dei due magazzini ma dalle visure storiche risulta un accatastamento dei sub 8-9 in data 19/05/2011

Quindi si desume che i magazzini siano stati realizzati abusivamente e solo dopo l'atto di acquisto (che non parla degli stessi) siano stati inseriti in mappa.

Richiesta G.E. 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'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”

Il Comune di Nepi mi ha inviato delle istanze di condono sull'edificio ma non riguardano l'immobile pignorato.

Per quanto rilevato andrebbe presentata soltanto una sanatoria (articolo 37 DPR 380/2001) a riguardo dei tramezzi realizzati nella zona locale di deposito/ripostiglio (ex lavanderia)

Richiesta G.E. 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”

I beni non sono gravati da usi civici

Richiesta G.E. 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”

L'aggiudicatario dovrà provvedere a mantenere l'area comune esterna. L'importo annuo si aggira intorno ai 300.00 €

Richiesta G.E. 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 e dalla redazione del

razionamento; allegli , in questo caso , alla relazione estimativa i tipi idebitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale”

Non è possibile vendere il bene in piu' lotti .

Richiesta G.E. 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 e dalla 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.3giugno1940, n.1078”

L’abitazione è pignorata per intero

Mentre il terreno è pignorato per 1 / 2 in quanto l’altra metà è intestata ad altre persone .

Richiesta G.E. n. 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.21marzo1978 ,n.59, convertito in L.18maggio1978, 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 è occupato dagli esecutati .Non risultano registrati atti di locazione.

Richiesta G.E. 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”

Il bene è occupato dai debitori .

Richiesta G.E. 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; 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)”

Il bene è occupato dai debitori e non vi sono coniugi separati .

Richiesta G.E. 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”

Sul posto non sono presenti vincoli

Richiesta G.E. 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”

Abitazione P.1° mq 106.29 x €/mq 1000.00 = € 106.290,00 (nel prezzo sono compresi anche i balconi e la corte esterna)

Terrazzo P. 2° + P. 3° = 115.19 + 55.75 = mq 170.94 x €/mq 150 = € 25.641,00

Locale di deposito/ripostiglio(ex lavanderia) = mq 26.87 x €/mq 300.00 = € 8061.00

TOTALE = € 106.290,00 + € 17.094,00 + € 8061,00 = € 139.992,00

Dal totale vanno detratte le spese riguardanti la sanatoria dei tramezzi nel locale di deposito/ripostiglio (ex lavanderia) di circa € 2000.00 tra sanzione e spese tecniche ; l'aggiornamento della planimetria catastale di circa € 700.00 per inserire la scala a chiocciola del terrazzo n. 1 che porta al terrazzo n. 2 ed i tramezzo nel locale di deposito/ripostiglio (ex lavanderia);
Svantaggio per vincoli presenti nell'atto d'obbligo € 5.000,00
Spese per l'eventuale ordinanza di demolizione dei magazzini esterni € 3.000,00
Eventuale costituzione di servitu' di passaggio € 2'500,00

TOTALE DEFINITIVO VALORE IMMOBILI compresa la corte esterna : € 139.992,00 - € 2000,00 - € 700,00 - € 5000.00 - € 3000.00 - € 2500.00= € 126'792,00

Richiesta G.E. n. 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 apportionabili 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“

Il criterio di stima oltre che a vista ossia da quanto è emerso durante il sopralluogo , è stato dettato da indagini di mercato consultando i siti internet “immobiliare .it”

Richiesta G.E. 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”

Le prospettive di collocamento del bene sul mercato sono scarse in quanto l'edificio necessita di una ristrutturazione importante anche in considerazione del fatto che al di sotto dell'abitazione pignorata vi è un attività commerciale e che gli impianti sono comuni , così' come la corte esterna . Le prospettive di vendita sono scarse anche per via dell'atto d'obbligo che vincola l'abitazione ai parcheggi(ente urbano) , ai garage ed agli altri fabbricati .

Richiesta G.E. 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”

Come da certificato rilasciatomi dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo non risultano registrati atti di locazione

Ischia di Castro ,li 12/09/2024