

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 167/2022 Rev. 1/2020

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

UDIENZA DEL 01 02 2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Federico Bonato

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avvocato Donatella Callea

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. Dott. Massimo Moretti

Architetto

NOVEMBRE 2023

INDICE

RELAZIONE DI CONSULENZA	2
OPERAZIONI PRELIMINARI.....	2
Quesito n° 1 - Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione [...]	3
Quesito n° 2 - Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto [...]	3
Quesito n° 3 - Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio [...]	4
Quesito n° 4 - Predisponga, [...], l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali [...]	5
Quesito n° 5 - Acquisisca, [...], le mappe censuarie [...]i certificati di destinazione urbanistica [...]..	6
Quesito n° 6 - Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita [...].....	6
Quesito n° 7 - Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato [...]	7
Quesito n° 8 - Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene [...].....	9
Quesito n° 9 - Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite [...].....	10
Quesito n°10 -Segnali se l'identificativo catastale [...] include ("infra") anche porzioni aliene [...].....	13
Quesito n°11 -Precisi [...] l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza [...].....	13
Quesito n°12 -Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni [...].....	13
Quesito n°13 -Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista [...].....	13
Quesito n°14 -Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni [...].....	14
Quesito n°15 -Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono [...].....	14
Quesito n°16 -Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo [...]	15
Quesito n°17 -Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione [...]	15
Quesito n°18 -Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti [...]	16
Quesito n°19 -Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte [...]	16
Quesito n°20 -Accerti se l'immobile è libero o occupato [...]	16
Quesito n°21 -Ove il bene sia occupato dal debitore [...] indichi il valore locativo [...]	17
Quesito n°22 -Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge [...]	18
Quesito n°23 -Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli [...]	19
Quesito n°24 -Determini il valore dell'immobile [...]	19
Quesito n°25 -Indichi espressamente il criterio di stima [...]	25
Quesito n°26 -Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene [...]..	26
Quesito n°27 -Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone [...]..	26
Quesito n°28 -Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta [...] ai singoli quesiti [...]	26
Quesito n°29 -Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, [...]	27
Quesito n°30 -Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. [...]	27
Quesito n°31 -Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. [...]	27
Quesito n°32 -Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima [...].....	28
Quesito n°33 -Allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna [...]	28
Quesito n°34 -Provvedere a redigere [...], adeguata e dettagliata descrizione del bene [...]	28
Quesito n°35 -Allegghi alla relazione: a. la planimetria del bene, b. la visura catastale attuale, [...]..	29
ALLEGATI.....	31

RELAZIONE DI CONSULENZA

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Massimo Moretti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 355 nella Procedura Esecutiva N. 167/2022 Rev. 1/2020, promossa da:

██████████ con sede in ██████████ Partita Iva

██████████ in persona del legale rappresentante sig. ██████████

CONTRO

██████████ nato a Roma il ██████████ Cod. Fisc. ██████████ e residente a Monterosi 01030 (VT) in ██████████

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il custode giudiziario, Avv. Donatella Callea, ha dato avviso al debitore della convocazione ai rilievi peritali fissati per il giorno 5 Settembre 2023 alle ore 10:30 dando appuntamento sull'immobile oggetto della presente relazione. Il giorno prefissato, alla presenza del sig. ██████████ proprietario esecutato dell'immobile e della sig.ra ██████████ in qualità di occupante dell'immobile unitamente al custode giudiziario Avv. Donatella Callea, è stato possibile accedere agli immobili pignorati (Cfr. **All. 1 – Verbale di accesso**) per prendere visione dello stato dei luoghi, al fine di valutarne la consistenza, le peculiarità ed effettuare le relative misurazioni.

Dopo attenta ricognizione dei luoghi ed eseguite le opportune indagini presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, l'ufficio Tecnico del Comune di Nepi, l'ufficio Anagrafe del Comune di Monterosi (VT), l'ufficio di Stato Civile del Comune di Bracciano e l'Archivio notarile di Roma, sulla scorta dei documenti depositati nel fascicolo telematico e per quanto constatato

De Visu, è stato possibile acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento dell'11 maggio 2023 e successivo giuramento in data 21 giugno 2023, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto arch. Massimo Moretti Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 167/2022, ponendo i seguenti 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;*

Risposta al quesito n°1

La documentazione depositata, contiene la Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari e copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; Tale documentazione, sulla scorta dell'ausilio tecnico-giuridico fornito dal Custode, si ritiene completa ai fini dello svolgimento dell'incarico.

- 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 dell'esatta identificazione;*

Risposta al quesito n°2

Attraverso visure aggiornate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali, è stato possibile accertare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto e come gli stessi identificano univocamente l'immobile pignorato.

All'atto della verifica l'immobile oggetto del pignoramento immobiliare, ubicato nel Comune di Nepi (VT), risulta distinto al:

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
22			A/7	1	8 Vani	Totale: 154 mq Totale: Escluse aree scoperte 147 mq	€ 1.156,86
Indirizzo:							

(Cfr. All. 2 - Visura storica per immobile).

- 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;*

Risposta al quesito n°3

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare – Ispezione n. T 77932 del 21/10/2023 _ Ispezione n.T19005 del 09/11/2023 – e dai documenti depositati nel fascicolo telematico, è stato possibile verificare gli atti iscritti e trascritti anteriormente al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento avvenuta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data (Reg. Particolare Reg. Generale) ed indicarne i passaggi di proprietà (Cfr. All. 3 – Ispezione ipotecaria).

STORIA ULTRAVENTENNALE DEI BENI

Relativamente al bene oggetto della presente procedura esecutiva individuato nel Comune di Nepi di cui al precedente quesito, si rileva la seguente provenienza:

- A in virtù di: [...] *compravendita dalla* " , con sede in Roma, cod. fisc. con atto del ai rogiti del Notaio Ignazio Gandolfo di Roma rep. n. trascritto a Viterbo il al n. di registro particolare (Cfr. All. 4 – Compravendita).

Nel titolo di provenienza del bene è riportato che il terreno su cui sorge l'immobile è gravato da un canone di affrancazione disposto con Delibera di Giunta Regionale n. [REDACTED] del [REDACTED] i cui obblighi ricadono sulla parte venditrice.

Nell'art. 4 si evidenzia che lo stesso sorge all'interno della lottizzazione denominata "Belvedere Lydia" e con ciò la parte acquirente avendo preso visione dei [...] patti, obblighi, pesi, da essi derivanti [...] attraverso la sottoscrizione dell'atto di compravendita, accetta di entrare a [...] far parte della comunione dei beni e servizi comuni derivanti dal regolamento di comunione [...] e di approvare le relative tabelle di riparto delle spese.

La parte acquirente ha in carico la sistemazione dei marciapiedi gravanti sulla particella 595 per la quota parte antistante la sua proprietà (Cfr. All. 4 – Compravendita).

- 4) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

Risposta al quesito n°4

Dai documenti depositati nel fascicolo telematico, si evince che i beni immobili nel ventennio preso in esame, hanno costituito oggetto delle seguenti formalità pregiudiziali:

- *ipoteca volontaria iscritta a Viterbo il 17 luglio 2009 al n. [REDACTED] di registro particolare di Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila virgola zero zero) a favore della [REDACTED], con sede in Viterbo, cod. fisc. [REDACTED] a garanzia di un mutuo di Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) concesso con atto del [REDACTED] ai rogiti del Notaio Raffaella Faletti di Viterbo rep. n. [REDACTED]*
- *ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo il [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare di Euro 501.804,91 (cinquecentounomilaottocentoquattro virgola novantuno) a favore della [REDACTED], con sede in Bologna, cod.fisc. [REDACTED] a garanzia di un decreto ingiuntivo di Euro 377.296,93 (trecentosettantasettemiladuecentonovantasei virgola novantatre) emesso il [REDACTED] dal Tribunale di Bologna, rep. n. [REDACTED]*
- *ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo il giorno [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro*

particolare di Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero zero) a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] a garanzia di un decreto ingiuntivo di Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) emesso il [REDACTED] dal Tribunale di Arezzo, rep. n. [REDACTED]

- ipoteca volontario iscritta a Viterbo il [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) a favore di [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] a garanzia di cambiali di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) in forza di atto del giorno [REDACTED] ai rogiti del Notaio Carmen Cecere di Roma rep.n. [REDACTED]
- pignoramento trascritto a Viterbo il [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare, a favore della "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Viterbo del [REDACTED] rep. n. [REDACTED]
- pignoramento trascritto a Viterbo il [REDACTED] al [REDACTED] di registro particolare, a favore della "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Viterbo del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] (Cfr. All. 5 – Certificazione notarile).

- 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;*

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (Cfr. All. 6 – Estratto di mappa-Planimetria catastale).

- 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);*

Risposta al quesito n°6

Il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] a Bracciano (RM) in data [REDACTED] scegliendo il regime di separazione dei beni. Nelle annotazioni risulta che: " Con provvedimento del Tribunale di Viterbo RG. [REDACTED] in data [REDACTED] ud. [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all' controscritto. Data annotazione [REDACTED] In data [REDACTED] e [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di Viterbo per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Data annotazione [REDACTED] (Cfr. All. 7 – Separazione consensuale - Cfr. anche All. 16 – Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio).

- 7) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.) corredandola relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Risposta al quesito n°7

Il bene oggetto della procedura è ubicato nel Comune di Nepi (VT) - località Colle Lydia, in [REDACTED] Distinto al Catasto Fabbricati al Fg. 22 part.IIIa [REDACTED] confinante con la strada di lottizzazione, la particella [REDACTED] L'immobile si inserisce urbanisticamente entro un lottizzazione denominata "Residence Lydia" già in essere negli anni '80 del secolo scorso costituita prevalentemente da unità abitative singole, bifamigliari ed a schiera senza particolari elementi di pregio architettonico che presentano come caratteristica comune di essere fornite di un'area esterna ad uso esclusivo.

L'accesso alla proprietà si attua direttamente da viale [REDACTED] per mezzo di un cancello carrabile che immette all'interno di un'area a giardino di pertinenza dell'unità abitativa.

L'abitazione è strutturata su tre distinti livelli costituiti da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano.

L'ingresso all'abitazione, avviene per mezzo di un portoncino posto sotto un'area porticata che immette in un atrio, il quale al tempo stesso funge da elemento distributivo per l'accesso alla zona a servizi del piano terra (Cucina e Bagno) per aprirsi poi su di un'area di soggiorno pranzo che si affaccia su un secondo spazio verde posto sul retro prospetto. Attraverso una scala in muratura posta nell'area di soggiorno, si accede al primo piano dove è situata la zona notte. Questa è composta da tre stanze da letto un bagno ed un ripostiglio. Il tutto sviluppato attorno ad un disimpegno che si diparte dalla scala di accesso.

Dal piano terra per mezzo una scala in muratura ricavata nel balcone che affaccia sul retro prospetto dell'abitazione, si accede al piano seminterrato composto da un bagno, un primo ambiente adibito a taverna attraverso il quale si accede in secondo utilizzato come lavanderia-stireria.

L'unità abitativa è parte di una costruzione la cui tipologia è definita bifamiliare. Costruttivamente lo stabile è realizzato per mezzo di una struttura mista utilizzando una muratura portante tradizionale associata a quella in cemento armato costituita da travi e pilastri. La statica orizzontale è affidata a solai in latero cemento con quello di copertura inclinato a due falde e sormontato da un manto di tegole in laterizio. La regimentazione delle acque meteoriche è affidata a canali di gronda e discendenti in lamierino verniciato che immettono direttamente nel sistema fognario costituito da un sistema misto per lo smaltimento delle acque chiare e nere afferente il depuratore presente all'interno della lottizzazione. L'edificio nel suo complesso presenta pareti intonacate e verniciate su cui si aprono finestre con infissi realizzati parte in legno e parte in alluminio con vetro-camera (4-12-4) con sistemi oscuranti costituiti da persiane anch'esse in legno.

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio forato su cui si aprono varchi di accesso agli ambienti con porte in legno tamburato impiallacciato in essenza noce.

I materiali di finitura interna, sono costituiti da una pavimentazione in monocottura ceramica a tinta scura e relativo zoccolino battiscopa ed interessa tutti gli ambienti di cui si compone l'abitazione, ad eccezione dei locali igienici nei quali si differenzia, anche nei rivestimenti, per l'utilizzo di cromie e formati diversi. I servizi igienici, presenti su tutti e tre i piani dello stabile, sono provvisti di apparecchi sanitari e delle relative rubinetterie. Le

pareti ed i soffitti dell'intera abitazione sono trattati con intonaco civile a tre strati verniciato con pitture murali a base d'acqua.

L'impianto elettrico è del tipo unifilare sottotraccia facente capo ad un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), con punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di adduzione idrica è costituito da tubature di acciaio zincato che alimenta i locali igienici e la cucina. L'impianto termico a gas metano è costituito da una caldaia murale a gas (24 kW) su cui confluiscono - attraverso un collettore - i tubi di mandata e ritorno che alimentano i corpi radianti in alluminio distribuiti nell'abitazione. Lo stesso componente impiantistico è alla base della produzione di acqua calda sanitaria afferente la cucina ed i bagni.

La superficie utile omogeneizzata dell'unità abitativa risulta pari a **mq 165,90** mentre quella commerciale (superficie utile lorda) è di **198,80 mq** (Cfr. **All. 8 – Rilievo-Superfici**).

Da un punto di vista delle forniture energetiche l'abitazione, al momento dell'accesso, è risultata dotata dell'utenza idrica, elettrica e del gas metano per il riscaldamento domestico e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le aree di pertinenza esclusiva dell'abitazione risultano in parte pavimentate e in parte a verde, quest'ultima interessata da sporadiche alberature. Nel giardino posto sul retro prospetto dell'abitazione è presente una piscina in muratura di piccole dimensioni incassata nel terreno.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

- Localizzazione immobile

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;

Risposta al quesito n°8

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, rapportati a quelli desunti dalla visura storica dell'immobile consentono l'univoca individuazione del bene pignorato (Cfr.

All. 9 - Pignoramento immobiliare _ All. 2 - Visura per immobile).

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 possono 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;

Risposta al quesito n°9

Relativamente alla descrizione del cespite pervenuto all'esecutato con atto del notaio Ignazio Gandolfo del 16/09/1993 n. rep. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] si riporta che trattasi di un [...] *villino facente parte di un complesso di villini a schiera [...] composto da un piano terra, piano 1°SS e piano primo, con annesso giardino, per complessive quattro camere, accessori e locale interrato, [...]. L'immobile è riportato in Catasto Urbano di Nepi alla partita [REDACTED] foglio 22, particella [REDACTED] viale [REDACTED] [...].*

La descrizione, così come la planimetria catastale, corrisponde a quanto riportato sul titolo edilizio rilasciato dal Comune di Nepi.

Di fatto nel corso del sopralluogo si sono rilevate delle difformità rispetto al progetto di variante concessionato. In particolare il balcone posto sul retro prospetto risulta chiuso per mezzo di infissi in alluminio tali da concorrere a determinare una volumetria aggiuntiva posta in continuità con l'area di soggiorno/pranzo. In questa nuova volumetria il solaio, contrariamente a quanto indicato in progetto, risulta aver subito una parziale demolizione all'interno della quale è stata organizzata una scala in muratura per il collegamento al piano seminterrato. Intervento è stato realizzato in assenza di una verifica statica così come previsto dall'attuale normativa quando le opere interessano parti strutturali dell'edificio.

La superficie del piano seminterrato e con essa la volumetria, risulta ampliata per effetto di uno scavo effettuato nella parte retrostante, realizzata entro la proiezione dell'abitazione. Da informazioni raccolte nel corso del sopralluogo, sembrerebbe che, aperto il varco nella parete di fondo il perimetro murario fosse già presente posto in continuità con le murature del piano sovrastante (Cfr. **All. 10 - Progetto di Variante n° [REDACTED]** alla C.E. [REDACTED]).

Esternamente nell'area a giardino è presente una piscina in muratura di piccole dimensioni incassata nel terreno realizzata senza alcuna autorizzazione.

Dal confronto con L'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi e dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 23.11.2010 "Norme sulla repressione degli abusi edilizi. Sanzioni pecuniarie e oblazione", merito alle difformità edilizie è emerso che:

- Relativamente cubatura aggiuntiva determinata dalla chiusura del balcone sul retro prospetto per mezzo di vetrate e dall'aumento volumetrico rilevato al piano seminterrato realizzato in autonomia dalla parte eseguita, dalla lettura dei dati tecnici del progetto di variante si rileva che:

I dati di piano indicano una volumetria assentita per la realizzazione di 10 unità abitative pari a 5.400,00 mc, quella realizzata è pari a 5.389,80 quindi con un residuo di 10.20 mc da distribuirsi su 10 unità (Cfr. **All. 10 - Progetto di Variante n. [REDACTED]** alla C.E. n. [REDACTED]). La volumetria eccedente determinata dalle opere abusive si attesta su 115 mc e supera di gran lunga quella residua.

Si da atto che la volumetria residua non risulta sufficiente per sanare l'abuso e si rende quindi necessario ripristinare lo stato assentito.

Di seguito la determinazione dei costi di ripristino:

PIANO TERRA

- Smontaggio serramenti balcone ed opere di ripristino prospettiche € 2.000,00
- Nuova portafinestra con vetrocamera a due ante con persiana € 2.800,00

PIANO SEMINTERRATO

- Scollegamento degli impianti..... € 1.000,00
- Parete a doppia lastra di cartongesso di delimitazione dello spazio € 1.500,00

Sommano **€ 7.300,00**

- Il taglio del solaio con l'inserimento della scala può essere regolarizzato attraverso la presentazione di una di una S.C.I.A. in sanatoria ed il pagamento della relativa sanzione. La sanzione amministrativa prevista dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001 per la S.C.I.A. prevede che questa non sia compresa tra 5.164 euro e 516 euro e che sia stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio.

Come indicato D.P.R. 380/2001, seppur la determinazione della sanzione spetta al R.U.P. si può comunque ipotizzare che questa possa essere nell'ordine di 1.500,00 €.

A ciò si dovrà aggiungere la Pratica Edilizia redatta da professionista abilitato, il collaudo statico in quanto l'opera abusiva interessa una parte strutturale dell'edificio.

Da cui:

TAGLIO DEL SOLAIO E REALIZZAZIONE SCALA

• Spese tecniche	€ 1.500,00
• Collaudo statico e relativo certificato di idoneità.....	€ 2.000,00
• Oblazione Amministrativa art. 37, comma 4 D.P.R. 380/2001.....	€ 1.500,00
Sommano	€ 5.000,00

- Ulteriore difformità è rappresentata da una piccola piscina non indicata nel titolo edilizio. Per la sua regolarizzazione si ha la necessità di presentare una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A./C.I.L.A) che prevede per la sua regolarizzazione una sanzione pari ad € 1.000,00 oltre le relative spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

REGOLARIZZAZIONE PISCINA

• Spese tecniche	€ 1.500,00
• Oblazione Amministrativa	€ 1.000,00
Sommano	€ 2.500,00

- A fronte degli interventi regolarizzazione edilizia, sarà necessario il rilascio di un nuovo certificato di agibilità dello stabile (Segnalazione Certificata di Agibilità) per un costo di **€ 1.000,00** comprensivo di bolli diritti di segreteria ecc.

Il consuntivo per gli oneri derivanti dagli interventi di regolarizzazione edilizia può prudenzialmente indicarsi in **€ 15.800,00**.

- 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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

Risposta al quesito n°10

Gli identificativi catastali dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

- 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;*

Risposta al quesito n°11

Il cespite non deriva da una maggiore consistenza, ma è il risultato di un progetto unitario.

- 12) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;*

Risposta al quesito n°12

Non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale in quanto le varianti descritte necessitano del rilascio di un titolo abilitativo da parte del Comune di Nepi.

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

Risposta al quesito n°13

Il bene pignorato ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Nepi, in Zona C - Sottozona C16 Espansione Turistica – Residenziale – Lottizzazione "Lidia1" Convenzionata.

- 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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*

Il bene pignorato è stato realizzato attraverso i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Nepi:

- Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] – Pratica edilizia n. [REDACTED]

- Concessione Edilizia in Variante n. [REDACTED] del [REDACTED]

Il Certificato di Agibilità della costruzione è stato rilasciato dal Comune di Nepi in data [REDACTED] (Cfr. All. 11 - *Certificato di agibilità*).

La costruzione non risulta conforme alle ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Nepi nei punti meglio descritti nella risposta al quesito n. 9.

- 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 dell'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;*

Presso il Comune di Nepi non risulta presentata alcuna istanza di condono delle opere abusive a nome dell'esecutato.

- 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;*

Risposta al quesito n°16

Il bene in parola come risulta Attestazione rilasciata dal Comune di Nepi (Cfr. All. 12 - *Attestazione uso civico*), [...] non risulta gravata da diritti civici e non ricade nel demanio civico. Risulta altresì [...] gravata da canoni di affrancazione imposti con atti regionali.

Con delibera della Giunta Regionale n. [REDACTED] del [REDACTED] viene affrancato il terreno su cui insiste il bene [...] *dal diritto civico di spigare e ghiandare mediante imposizione del canone annuo di natura enfiteutica di L. 20.167.500 pari ad un capitale di affrancazione di L. 403.350.000 (Cfr. All. 13 - Delibera Giunta Regionale [REDACTED])*

Il canone annuo di affrancazione gravante sui terreni oggetto della lottizzazione di cui è parte l'immobile della presente procedura, come indicato nell'atto di compravendita, resta a carico dell'allora società venditrice [REDACTED] e non della parte acquirente (Cfr. All. 4 - Compravendita).

17) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;*

Risposta al quesito n°17

Da documenti prodotti dall'amministratore di condominio si evince che la quota annuale indicativa dell'esercizio ordinario afferente l'immobile contrassegnato con la sigla [REDACTED] di proprietà dell'esecutato risulta di € 958,92;

Alla data dell'accesso esistono le seguenti scadenze non evase:

- Spese straordinarie precedenti esercizi di prossima approvazione € 878,70;
- Il saldo relativo all'anno 2021 e quota ordinaria dell'anno 2022 per € 1.776,83;
- Ordinaria 2022 (1^a, 2^a, 3^a e 4^a rata) per € 1.216,53;
- Esercizio ordinario 2023 per un importo di € 958,92;

Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e quelle di prossima approvazione risultano pari ad € 4.830,98 (Cfr. All. 14 - Oneri condominiali).

18) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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;*

Risposta al quesito n°18

Per la tipologia del bene pignorato si indica la formazione di un singolo lotto di vendita:

Lotto Unico

Abitazione ubicata nel Comune di Nepi (VT), posta nel "Centro residenziale Lydia" disposta su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo con annessa area di pertinenza ad uso esclusivo, il tutto meglio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 22 alle part.lla [redacted] categoria A7.

- 19) *Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte, 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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L.3 giugno 1940, n. 1078;*

Risposta al quesito n°19

L'immobile è pignorato per l'intero e risulta intestato per la quota pari ad 1/1 al sig.

[redacted] nato a Roma il [redacted] cod. fisc. [redacted]

- 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 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 alle 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;*

Risposta al quesito n°20

Il bene pignorato alla data del sopralluogo risulta occupato dalla sig.ra [redacted]

nata a Roma il [redacted] cod. fisc. [redacted] (moglie separata del sig. [redacted])

[redacted] e dai figli: [redacted]

[redacted]

██████████ (Cfr. All. 15 - Stato di Famiglia e residenza).

- 21) *Ove il bene non sia occupato dal debitore per 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;*

Risposta al quesito n°21

Il bene in parola non è occupato dal debitore ma dall'ex moglie e dai figli, sulla base di quanto stabilito nella separazione consensuale tra i coniugi in data ██████████ R.G. ██████████ (Cfr. All. 7 - Separazione consensuale).

Il valore locativo dell'abitazione, è stato desunto attraverso le indicazioni fornite nella Banca dati delle quotazioni immobiliari¹.

La superficie utile dell'unità immobiliare in parola risulta pari a Mq 165,90 (Cfr. All. 8 - *Rilievo Superfici*). La media dei prezzi al metro quadro indica che per detta tipologia il parametro da utilizzare di 4,95 €/Mq per mese.

Da cui:

$$165,90 \text{ Mq} \times 4,95 \text{ €/Mq} \times \text{mese} = \text{€ } 821,20 \text{ mese}$$

Che prudenzialmente può essere arrotondato ad **un canone mensile di € 800,00 mese.**

- 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*

¹ <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazioni/risultato.php>, "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Anno 2023, Semestre 1.

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);

Risposta al quesito n° 22

Come evidenziato nel verbale di accesso, l'abitazione risulta occupata dalla sig.ra [REDACTED] e dai figli.

Il matrimonio tra la signora [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] - Bracciano [REDACTED] ha cessato i propri effetti a seguito della separazione consensuale tra i coniugi omologata con Provvedimento del Tribunale di Viterbo del [REDACTED] R.G. [REDACTED]

Nel Ricorso per Separazione Consensuale, risulta che la casa coniugale è stata assegnata alla sig.ra [REDACTED]

Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, seppur anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non risulta iscritto sui registri dello stato civile e quindi non è opponibile alla procedura esecutiva.

Si evidenzia che, l'Estratto per riassunto del registro degli atti matrimonio rilasciato dal Comune di Bracciano, nelle annotazioni indica, l'omologa della separazione consensuale tra i coniugi (Cfr. **All. 16** - Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio - Cfr. anche **All. 7 Separazione consensuale**); Mentre dalla verifica d'iscrizione sul registro dello stato civile sull'assegnazione della casa coniugale alla sig.ra [REDACTED] ha prodotto un Certificato anagrafico di matrimonio dei sigg. [REDACTED] e non uno stato libero di quest'ultima (Cfr. **All. 17** - Certificato di matrimonio).

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;*

Risposta al quesito n°23

Il bene non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ma presenta oneri di natura condominiale come indicato nella risposta al quesito 17) pari ad € 4.830,98.

Come si evince nella risposta al quesito 16) il bene [...] *non risulta gravata da diritti civici e non ricade nel demanio civico* (Cfr. **All. 12 – Attestazione uso civico**). Risulta altresì [...] *gravata da canoni di affrancazione imposti con atti regionali*. Il canone annuo di affrancazione gravante sui terreni oggetto della lottizzazione di cui è parte l'immobile della presente procedura, come indicato nell'atto di compravendita, restano a carico dell'allora società venditrice [REDACTED] e non della parte acquirente (Cfr. **All. 4 – Compravendita**).

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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;*

Risposta al quesito n°24

Come indicato nella risposta al Quesito 18), è stato formato un unico lotto di vendita costituiti con le seguenti particelle catastali:

Lotto Unico

Abitazione in edificio bifamiliare disposta su tre distinti livelli con area esterna annessa ad uso esclusivo, meglio distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Nepi (VT) – Belvedere Lydia, al Foglio 22 particella [REDACTED]

Le superficie utile omogeneizzata del bene risulta pari a Mq 165,90 mentre quella commerciale, anch'essa omogeneizzata, si attesta su Mq 198,80.

Si chiarisce che la superfici afferenti alle aree esterne, sono state compute, dopo l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio, all'interno delle superfici commerciali dell'appartamento (Cfr. **All. 8** – Rilievo_Superfici).

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si ritiene applicabile il metodo di stima sintetico-comparativa a fronte delle disponibilità sul mercato locale di valori immobiliari per edifici simili.

A) Metodo di stima sintetico-comparativa

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dai Valori immobiliari delle compravendite dichiarati all'Agenzia delle Entrate e quelli ricavati dalle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Osservatorio del Mercato Immobiliare²

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: NEPI

Fascia/zona: Periferica/COMPRESORI TURISTICO RESIDENZIALI: S.S. 311 NERESINA, S.S. CASSIA CIMINNA, S.R. VERDI SUTRI

Codice di zona: 01

Microzona catastale n. 3

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1450	L	4,5	5,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1900	L	5	6	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L			
Ville e Villini	Ottimo	1650	2100	L			

Si assume come riferimento il valore medio:

$$Vx = 1.875,00 \frac{\text{€}}{\text{Mq}}$$

² Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE, Banca delle quotazioni immobiliari, Anno 2023 – Semestre 1, Nepi.

Per la determinazione del comparabile Vx da utilizzare assieme a quelli ufficiali forniti dal predetto ente, sarà utilizzata la seguente relazione. Lo stesso sarà espresso dalla seguente relazione:

$$Vx = \frac{\sum_n Pi}{\sum_n mqi}$$

con

$\sum_n Pi$ = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli n campioni;

$\sum_n mqi$ = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;

Valori immobiliari dichiarati: Nepi- Residence Lydia Giu 2022 – Gen 2023 Residenziale

Cat. A7³

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€} (205.000 + 185.000 + 190.000 + 170.000 + 177.000)}{Mq (170 + 158 + 105 + 129 + 121)} = \frac{\text{€} 927.000}{Mq 683}$$

$$Vx = 1.357,00 \frac{\text{€}}{Mq}$$

Quotazioni Agenzie Immobiliari⁴

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€} (153.000 + 159.000 + 170.000 + 280.000 + 139.000)}{Mq (100 + 85 + 115 + 170 + 116)} = \frac{\text{€} 901.000}{Mq 586}$$

$$Vx = 1.537,00 \frac{\text{€}}{Mq}$$

³ Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE: Valori immobiliari dichiarati Nepi –Residence Lydia, Gen. 2022– Apr. 2023 Cat. A7.

⁴ Cfr. IMMOBILIARE.IT: Rif. Imm. 60745766 Data annuncio: 20/07/2023; Rif. Imm. W-02R2TY-S7 Data annuncio: 05/04/2023; Rif. Imm. T401 Data annuncio: 30/08/2023; Rif. Imm. EK-102110910 Data annuncio: 12/09/2023; Rif. Imm. EK-104517247 Data annuncio: 07/10/2023;

Da cui, il Valore di Mercato **V_m** del bene di natura residenziale sarà dato dalla media dei valori individuati:

Valore di Mercato €/Mq (Fonte OMI)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Agenzia delle Entrate)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Ag. Immobiliari)	Valore medio di Mercato €/Mq (Arrotondato per eccesso)
1.875,00	1.357,00	1.537,00	1.590,00

Il mercato immobiliare adotta come riferimento il parametro della “Superficie Commerciale”, costituita dalla superficie utile alla quale si somma la superficie occupata dai muri perimetrali ed interni nonché, dopo l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio, quella afferente ai locali accessori/pertinenze. Al valore virtuale dovrà essere applicato un coefficiente correttivo **K** derivante dalle caratteristiche intrinseche dell'edificio, rappresentate dal grado di vetustà dell'edificio, dallo stato di conservazione ecc.

Da cui si avrà che, posto il Valore incognito **V** questo risulterà essere:

$$V = Mq \frac{\epsilon}{Mq} K$$

con **K** che rappresenta il prodotto dei coefficienti merito del bene oggetto di stima.

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,02
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	0,90
	Da 5 a 10 anni	
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	0,90
	Signorili	
	Civili	
	Economico	

MANUTENZIONE	Ottima		
	Buona		
	Normale		1,03
	Scadente		
ASCENSORE	Presente o inutile		1,00
	Assente 2° piano		
	Assente 3° piano		
	Assente 4° piano		
	Assente 5° piano		
SERVIZI IGIENICI	Doppio		1,00
	Singolo		
RISCALDAMENTO	Autonomo		1,05
	Centralizzato		
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato		
	Autonomo totale		
	Autonomo parziale		
	Assente		1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri		1,03
	Tapparelle		
	Assenti		
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)		
	Doppi vetri		1,00
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti		
	Cortile		
	Giardino		1,04
	Parco		
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		1,00
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)	0,90	
	Piano 1°	0,90	
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		1,10
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	Totale		0,767

$$V = Mq \ 198,80 \frac{€ \ 1.590,00}{Mq} \ 0,767 = € \ 242.442,56$$

Al valore di stima del bene sopra determinato, dovranno essere decurtati gli oneri derivanti dalla regolarizzazione edilizia (siano queste opere sanabili o di cui si chiede il ripristino dello stato assentito) pari ad **€ 15.800,00**.

Determinata la spesa complessiva dei ripristini, delle sanzioni, delle spese tecniche e in € 15.800,00 si provvede a detrarla dal valore di stima.

Da cui:

$$V = € \ 242.442,56 - € \ 15.800,00 = € \ 226.642,56$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 227.000,00** (diconsi euro duecentoventisettemila/00).

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

Risposta al quesito n°25

Criterio e Metodologia di Stima

• **Stima Sintetico-Comparativa**

Il metodo Sintetico-Comparativo ricerca il valore medio V_m espresso come unità di misura €/Mq, utilizzando i comparabili forniti dal locale mercato immobiliare e quelli dichiarati nelle operazioni di compravendita all'Agenzia delle Entrate per immobili ubicati nel comprensorio turistico del Comune di Nepi lungo la via Cassia Cimina, ricadenti

nell'area omogenea ove è ubicato il bene oggetto di stima. Allo scopo, sono stati presi altresì in esame le quotazioni indicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari. Il prodotto tra il Valore medio, la Superficie Commerciale e il Coefficiente di Deprezzamento ha fornito il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

- 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;*

Risposta al quesito n°26

La prima parte del 2023 restituisce un mercato immobiliare in sensibile rallentamento, con conseguente frenata delle compravendite e della crescita dei prezzi e dei canoni di locazione.

Il mercato immobiliare vive oggi ancora una fase di eccesso di offerta ed il percorso per arrivare alla vendita non è immediato. Per questo c'è maggior necessità di essere attivi nel proporre l'immobile ed è pertanto fondamentale la modalità di presentazione, quindi descrizioni esaustive e dettagliate sia planimetriche che fotografiche, allo scopo di non provocare sorpresa al momento del contatto.

Il lotto di vendita, considerata l'ubicazione e la consistenza del bene, può costituire sia prima casa o seconda nel mercato autoctono o allogeno.

- 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;*

Risposta al quesito n°27

Il compendio pignorato non è dato in locazione.

- 28) *Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non*

appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione 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);

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

- 29) *Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, 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'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenute osservazioni al suo elaborato;*

Risposta al quesito n°29

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito (Cfr. **All. 18** – *Ricevute di trasmissione elaborato peritale*).

- 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 nella versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

Risposta al quesito n°30

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

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

Risposta al quesito n°31

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente motivate.

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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;*

Risposta al quesito n°32

E' stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

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 confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);*

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il bene in parola (Cfr. **All. 19** – *Documentazione fotografica*).

- 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;*

Risposta al quesito n°34

E' stato predisposto, in triplice copia, su apposito foglio a parte il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito.

- 35) *Allegghi alla relazione:*

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

Risposta al quesito n°35

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- All. 1 - Verbale di accesso
- All. 2 - Visura storica per immobile
- All. 3 - Ispezione ipotecaria
- All. 4 - Compravendita
- All. 5 - Certificazione notarile
- All. 6 - Estratto di mappa

- Planimetria catastale
- All. 7 - Separazione consensuale
- All. 8 - Rilievo Superfici
- All. 9 - Pignoramento immobiliare
- All.10 - Progetto di Variante n. 60_92 alla C.E. n.27_90
- All.11 - Certificato di agibilità
- All.12 - Attestazione uso civico
- All.13 - Delibera Giunta Regionale n. 2503
- All.14 - Oneri condominiali
- All.15 - Stato di famiglia e residenza
- All.16 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio
- All.17 - Certificato di matrimonio
- All.18 - Ricevute di trasmissione elaborato peritale
- All.19 - Documentazione fotografica

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi utile.



Il C.T.U.

Dott. Massimo Moretti
ARCHITETTO