

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 172/2021**

**SIRIO NPL**

**Contro**

\*\*\*\*\* — \*\*\*\*\* — \*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Geom. Michele Sganappa**

**UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 24/11/2022**

**Giudice della Esecuzione**

**Dr. \*\*\*\*\***

**PREMESSA:**

Che il giorno 28/04/2022, il sottoscritto geom. Michele Sganappa, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al numero 1331, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.

I quesiti posti al C.T.U. sono i seguenti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione

urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere

autonomi e funzionali siffatta porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi-

ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del

registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge, del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- 23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando



quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

27) Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nei termini 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 tempestivamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e

comunque entro i termini di cui ai punti successivi, la mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del testo Unico Spese Giudiziarie);

- 29) Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 669 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.
- 32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato



personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- 33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) Alleghi alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
  - b. la visura catastale attuale,
  - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
  - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
  - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
  - f. copia atto di provenienza;
  - g. quadro sinottico triplice copia
  - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

#### **OPERE SVOLTE:**

A seguito dell'incarico ricevuto , il C.T.U. ha condotto i seguenti accessi:

- In data 06/06/2022 veniva eseguito il primo accesso, unitamente al Custode, al CTU, ed al Sig. \*\*\*\*\*, presso gli immobili oggetto di pignoramento;
- In data 11/07/2022 veniva eseguito accesso al Comune di Nepi per verifica documentazione urbanistica;

(Vedi allegato n. 1 - verbale sopralluogo);

### **RISPOSTA AI QUESITI**

#### **QUESITO n. 1**

La documentazione risulta completa

#### **QUESITO n. 2**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono contraddistinti al Catasto del Comune di Nepi (VT), e censiti al catasto terreni come segue:

- foglio 7, p.lla 103, qualità SEMIN ARBOR, classe 3°, sup. are 58 ca 50, R.D. €28,70, R.A. €15,11;
- foglio 7, p.lla 104, qualità FABB DIRUTO, sup. are 01 ca 30, R.D. //, R.A. //;
- foglio 7, p.lla 105, qualità VIGNETO, classe 1°, sup. are 61 ca 80, R.D. €57,45, R.A. €20,75;
- foglio 7, p.lla 106, qualità FABB DIRUTO, sup. are 01 ca 20, R.D. //, R.A. //;
- foglio 7, p.lla 107, qualità ULIV VIGNET, classe 1°, sup. are 30 ca 40, R.D. €13,35, R.A. €10,21;

#### **QUESITO n. 3**

##### **Provenienza di proprietà nel ventennio:**

- A \*\*\*\*\*, la quota pari a 4/36 di piena proprietà, degli immobili Nepi Foglio 7 Particella 103 Particella 104 Particella 105 Particella 106 Particella 107 è prevenuta per atto di compravendita del 12/06/2002 Numero di repertorio 106176 Notaio \*\*\*\*\* Sede a ROMA trascritto il 16/07/2002 nn. 10256/8152 da parte di \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* in SVIZZERA Codice fiscale \*\*\*\*\*, nel presente atto inoltre veniva formalizzata

accettazione tacita dell'eredità del decuius \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* a  
\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*,

- A \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, la quota pari a 4/36 di piena  
proprietà ciascuno, \*\*\*\*\*, la quota pari a 6/36 di piena proprietà degli  
immobili Nepi Foglio 7 Particelle 103-104-105-106-107 sono prevenute per successione,  
in morte di \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\* Codice fiscale  
\*\*\*\*\*, deceduto il \*\*\*\*\*, registrata il 06/06/2001 al numero di  
repertorio 23/17445 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 22/05/2002 ai NN. 7403/5909  
devoluta per legge.

- A \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, la quota di 1/2 ciascuno era  
prevenuta per atto di compravendita del 16/07/1982 Repertorio n: 89127 Rogante:  
\*\*\*\*\* e Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 33780 del 27/07/1982  
(n. 24883) trascritto il 20/07/1982 – Registro Particolare 7536 Registro Generale 8600  
(Vedi allegato n. 2 – atti di provenienza nel ventennio);

### **Provenienza catastale**

#### **1) Immobile individuato al c.f. AL FOGLIO 7 P.LLA 103 catasto edilizio terreni**

a) Impianto meccanografico del 01/12/1969, foglio 7, p.la 103, qualità SEMIN  
ARBOR, classe 3°, superficie mq 5850, R.D. L. 55.575, R.A. L. 29.250;

#### **2) Immobile individuato al c.f. AL FOGLIO 7 P.LLA 104 catasto edilizio terreni**

a) Impianto meccanografico del 01/12/1969, foglio 7, p.la 104, qualità FABB  
RURALE, superficie mq 130;  
b) Variazione d'ufficio del 23/05/2018 pratica VT0037340 in atti dal 23/05/2018,  
foglio 7 p.la 104, FABB DIRUTO mq 130;

#### **3) Immobile individuato al c.f. AL FOGLIO 7 P.LLA 105 catasto edilizio terreni**

a) Impianto meccanografico del 01/12/1969, foglio 7, p.la 105, qualità VIGNETO,  
classe 1°, superficie mq 6180, R.D. L. 111.240, R.A. L. 40.170;

**4) Immobile individuato al c.f. AL FOGLIO 7 P.LLA 106****catasto edilizio terreni**

- b) Impianto meccanografico del 01/12/1969, foglio 7, p.lla 106, qualità FABB RURALE, superficie mq 120;
- c) Variazione d'ufficio del 23/05/2018 pratica VT0014672 in atti dal 14/02/2018, foglio 7 p.lla 104, FABB DIRUTO mq 120;

**5) Immobile individuato al c.f. AL FOGLIO 7 P.LLA 107****catasto edilizio terreni**

Impianto meccanografico del 01/12/1969, foglio 7, p.lla 107, qualità ULIV VIGNET, classe 1°, superficie mq 3040, R.D. L. 25.840, R.A. L. 19.760;  
*(Vedi allegato n. 3 – visure storiche ed estratto di mappa);*

**QUESITO n. 4**

**Alla data del 09/05/2022 per l'immobile oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:**

**a) TRASCRIZIONE NN. 10256/8152 DEL 16/7/2002,** ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio \*\*\*\*\* Sede a ROMA, REP. 106176 DEL 12/06/2002;

**b) TRASCRIZIONE NN. 10258/1443 del 16/07/2002** accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* , da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nascente da atto Notaio \*\*\*\*\* Sede a ROMA del 12/06/2002;

**c) ISCRIZIONE NN. 10258/1443 DEL 16/07/2002** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 12/06/2002 Numero di repertorio 106177 Notaio \*\*\*\*\* Sede a ROMA A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA Codice fiscale 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto ANCONA VIA MENICUCCI NN.4/6), contro \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* Codice fiscale

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* in \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* capitale € 46.000,00 Totale € 92.000,00 Durata 10 anni Grava su Nepi Foglio 7 Particella 103 Particella 104 Particella 105 Particella 106 Particella 107, **N.B.** A margine risultano: **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 183/28 DEL 05/01/2011** derivante da annotazione ad iscrizione rinegoziazione di mutuo del 28/12/2010 Notaio \*\*\*\*\* Sede \*\*\*\*\* Numero di repertorio 121104/13223 modifica il piano di rimborso del mutuo, con allungamento della durata complessiva (attualmente stabilita fino al 31 maggio 2012) sino al 31 maggio 2032;

**d) ISCRIZIONE NN. 14594/2456 del 26/07/2006** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/07/2006 Numero di repertorio 116525/12612 Notaio \*\*\*\*\* Sede ROMA A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA Codice fiscale 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto VIA MENICUCCI 4/6) contro \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* in \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Sede \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* quale debitore non datore di ipoteca capitale € 120.000,00 Totale € 240.000,00 Durata 10 anni Grava su Nepi Foglio 7 Particella 103 Particella 104 Particella 105 Particella 106 Particella 107. **N.B.** A margine risultano: **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 182/27 DEL 05/01/2011;**

**e) ISCRIZIONE NN. 5512/936 del 30/03/2009** IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 del 04/03/2009 Numero di repertorio 106916/97 emesso da EQUITALIA GERIT S.P.A. Sede ROMA, A favore di EQUITALIA GERIT S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 00410080584 (Domicilio ipotecario eletto IVA CRISTOFORO COLOMBO, 271 CAP 00147 (RM), contro \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\* Codice



fiscale \*\*\*\*\* capitale € 14.716,38 Totale € 29,462,76

Grava su Nepi Foglio 7 Particella 103 Particella 104 Particella 105 Particella 106 Particella 107;

**f) TRASCRIZIONE NN. 4508/3364 del 05/04/2017** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/02/2017 Numero di repertorio 235 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VITERBO Sede VITERBO A favore di \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* , Grava su Nepi Foglio 7 Particella 103 Particella 104 Particella 105 Particella 106 Particella 107;

**g) TRASCRIZIONE NN. 15860/12692 del 05/10/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/08/2021 Numero repertorio 1278 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Sede VITERBO A favore di SIRIO NPL S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05122460263 (Richiedente: SIRIO NPL S.R.L. VIA V. ALFIERI 1 CONEGLIANO (TV),contro \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* Grava su Nepi Foglio 7 Particella 103 Particella 104 Particella 105 Particella 106 Particella 107;

**h) ISCRIZIONE NN. 6756/774 DEL 26/04/2022** Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, pubblico ufficiale \*\*\*\*\* rep. 106177 del 12/06/2002, formalità di riferimento n. 1443 del 2002;

*(Vedi allegato n. 4 – ispezioni ipotecarie);*

#### **QUESITO n. 5**

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Soriano Nel Cimino, Protocollo Partenza N. 0019306/2022 del



29/08/2022, risulta che i terreni oggetto di pignoramento hanno la seguente destinazione Zona E Sottozona E1 – area agricola normale ad elevato frazionamento.

*(Vedi allegato n. 5 – certificato di destinazione urbanistica)*

### **QUESITO n. 6**

Dai registri anagrafici risulta che:

- a) \*\*\*\*\*, nata il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\*\* a \*\*\*\* dal \*\*\*\*\*, inoltre risulta essere residente nel Comune di \*\*\*\*\* all'indirizzo \*\*\*\*\* n. \*\*\* dal \*\*\*\*\*.
- b) \*\*\*\*\*, nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, risulta essere Coniugato con \*\*\*\*\* dal \*\*\*\*\*, che la propria famiglia è composta \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* residenti nel Comune di \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Scala \*\* Interno \*\*;
- c) \*\*\*\*\*, nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, risulta in stato libero, ma iscritta nella famiglia anagrafica composta da \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* residente a \*\*\*\* in Via \*\*\*\*\* n. \*\*, scala \* interno \*.

*(Vedi allegato n. 6 – certificati anagrafici e di residenza)*

### **QUESITO n. 7**

#### **Descrizione del bene oggetto di pignoramento:**

Gli immobili oggetto di pignoramento comprendono un terreno della superficie complessiva pari a mq 15320 con sovrastanti due fabbricati diruti, il primo disposto su due livelli della superficie utile di circa mq 50 ed il secondo posto su di un unico livello della superficie utile di circa mq 20. L'accesso avviene mediante Via Cencelli dove a nord-est è posto il cancello, il compendio immobiliare confina a nord con una stradina podereale ricadente sulle p.lle 845,252,876,877,175,1099 e 255, a est confina con via Cencelli, a sud confina con Strada della Palazzola e a ovest confina con le p.lle 324 e 100.

La proprietà risulta delimitata sui lati nord ed est da una recinzione metallica vetusta, sul lato sud con strada della Palazzola, mentre a ovest con una folta vegetazione che rispecchia la linea di confine ma non è ben definita.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di NEPI come segue:

- foglio 7, p.la 103, qualità SEMIN ARBOR, classe 3°, sup. are 58 ca 50, R.D. €28,70, R.A. €15,11;
- foglio 7, p.la 104, qualità FABB DIRUTO, sup. are 01 ca 30, R.D. //, R.A. //;
- foglio 7, p.la 105, qualità VIGNETO, classe 1°, sup. are 61 ca 80, R.D. €57,45, R.A. €20,75;
- foglio 7, p.la 106, qualità FABB DIRUTO, sup. are 01 ca 20, R.D. //, R.A. //;
- foglio 7, p.la 107, qualità ULIV VIGNET, classe 1°, sup. are 30 ca 40, R.D. €13,35, R.A. €10,21;

I fabbricati risultano ad oggi disabitati e fatiscenti privi di infissi, degli impianti tecnologici, nel complesso le strutture sono in uno stato di degrado avanzato, con problemi strutturali, inoltre su entrambi gli edifici in alcune porzioni della copertura si rileva la presenza di pannelli in fibra di cemento o amianto, dei quali dovrà essere accertata la natura ed eventualmente smaltiti, si stima che per l'eventuale smaltimento dell'amianto sia necessaria una spesa di €/mq 15, nel complesso quindi la spesa ammonta ad € 1000,00 circa che verranno decurtati dal valore di stima.

Il Terreno è in stato di abbandono con sovrastanti circa 60 piante di olivo da anni non curate, all'interno dell'appezzamento di terra sono presenti due pali in cemento che sorreggono dei fili elettrici, da ricerche effettuate non risulta ufficialmente una servitù costituita ma di fatto la loro presenza ne danno diritto al gestore la servitù di passaggio per le manutenzioni.

#### **QUESITO n. 8**

Dal confronto tra i beni indicati nel pignoramento e quelli catastali attuali non sono emerse difformità;

**QUESITO n. 9**

Si rileva che il cassone dei due edifici è leggermente diverso rispetto a quanto indicato nella mappa catastale, si fa presente che essendo dei fabbricati diruti non esiste denuncia delle planimetrie al catasto edilizio urbano, tale incongruenza vista la consistenza degli edifici si suggerisce di denunciarla solamente dopo una futura ristrutturazione.

La spesa catastale e professionale per redigere l'atto di aggiornamento ammonta a complessivi € 1500 che verranno decurtati dal valore di stima del compendio oggetto di pignoramento.

**QUESITO n. 10**

Dalle verifiche effettuate non risultano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

**QUESITO n. 11**

L'immobile oggetto di pignoramento non proviene da unità in precedenza frazionate;

**QUESITO n. 12**

Si rileva che il cassone dei due edifici è leggermente diverso rispetto a quanto indicato nella mappa catastale, si fa presente che essendo dei fabbricati diruti non esiste denuncia delle planimetrie al catasto edilizio urbano, tale incongruenza vista la consistenza degli edifici si suggerisce di denunciarla solamente dopo una futura ristrutturazione.

La spesa catastale e professionale per redigere l'atto di aggiornamento ammonta a complessivi € 1500 che verranno decurtati dal valore di stima del compendio oggetto di pignoramento.

**QUESITO n. 13**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento nello strumento urbanistico vigente ricadono Zona E, Sottozona E1 – area agricola normale ad elevato frazionamento, in tale area sono consentite destinazioni Abitative e Annessi.

*(vedi allegato n. 5 – certificato di destinazione urbanistica)*

#### **QUESITO n. 14**

Dagli atti di provenienza si riscontra che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono stati realizzati anteriormente al 1967, tale dichiarazione risulta confermata dalla mappa catastale d'impianto del 1939 dove i due immobili sono riportati.

E' stata inoltrata richiesta all'Agenzia del Territorio per verificare eventuali planimetrie denunciate degli ex fabbricati rurali, ma essendo d'impianto non risultano depositate.

Dalle verifiche presso gli uffici Comunali non risulta alcuna pratica edilizia presentata per interventi ai fabbricati.

*(Vedi allegato 7 – mappa d'impianto e rilievo degli immobili)*

#### **QUESITO n. 15**

Per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano presentate istanze di condono.

#### **QUESITO n. 16**

Dall'attestato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica protocollo 19310/2022 del 29/08/2022, le particelle oggetto dell'esecuzione immobiliare NON risultano presenti non sono gravate da diritti civici e non ricadono nel demanio civico.

*(Vedi allegato 8- certificato usi civici)*

#### **QUESITO n. 17**

Il compendio immobiliare non ha condominio.

#### **QUESITO n. 18**

Gli immobili in pignoramento sono rappresentati da un terreno agricolo con sovrastante due piccoli manufatti diruti; vista la natura del bene, le limitate dimensioni

delle due unità, il sottoscritto ritiene che sia costituito un unico lotto, in modo da non deprezzare il bene.

**QUESITO n. 19**

L'immobile è pignorato per l'intera quota di 1/1 agli esecutati per le seguenti quote:

- \*\*\*\*\* la quota di 8/36 di piena proprietà;
- \*\*\*\*\* la quota di 4/36 di piena proprietà;
- \*\*\*\*\* la quota pari a 24/36 di piena proprietà;

I beni oggetto di pignoramento sono beni personali provenienti da un atto di vendita con il quale i coniugi acquistavano per 1/2 ciascuno i beni e successivamente alla morte del marito sono stati devoluti per legge alla moglie ed ai figli.

Il bene non è divisibile in lotti in quanto presenta un unico ingresso e viste le limitate dimensioni si andrebbe a deprezzare il compendio.

**QUESITO n. 20**

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero, e non sono presenti utenze collegate alle reti pubbliche o private.

**QUESITO n. 21**

L'immobile non risulta occupato;

**QUESITO n. 22**

L'immobile non è occupato;

**QUESITO n. 23**

Dall'esame degli atti di provenienza non sussistono servitù trascritte, si rileva comunque all'interno compendio pignorato la presenza di due pali in cemento che sorreggono dei fili elettrici, di fatto la loro presenza ne danno diritto al gestore la servitù di passaggio per le manutenzioni

Gli immobili non risultano soggetti ad alcun vincolo, comunque si mette in evidenza che l'area è soggetta al rispetto delle norme tecniche di P.T.P.R. e a quanto imposto alle norme di P.R.G.

**QUESITO n. 24**

Determinazione del valore

Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona, rilevati nei maggiori siti di pubblicità immobiliare i seguenti annunci:  
sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

ANNUNCIO EK-92625616 - 12/09/2022

Terreno agricolo di 20.000 mq. , con pozzo. Zona e area agricola di pregio.  
Adatto a coltivazione frumento.  
Prezzo € 85.000 quindi con un prezzo unitario di €/mq 4,25;

ANNUNCIO 1 nepi - 25/05/2021

Vendita appezzamento di terreno mq 13000 con entrata sia da Via di Valle Fioretto che da Via dell'Orsinetto completamente pianeggiante con Noccioli e Ulivi, recintato con pozzo ed elettricità, impianto di irrigazione da ultimare. Completano la proprietà n° 3 magazzini da ristrutturare di circa 66 mq oltre la tettoia e porcilaia.  
Prezzo € 75.000 quindi con un prezzo unitario di €/mq 5,77;

ANNUNCIO EK-90013733 - 06/08/2021

Terreno con casaletti in vendita a Nepi. Sulla via Nepesina, appena fuori il centro abitato di Nepi, in bel contesto di campagna, proponiamo in vendita un appezzamento di terreno agricolo della superficie di circa mq 6000 con due casaletti adiacenti, appena ristrutturati, rispettivamente di circa mq 20 l'uno e mq 15 ca. l'altro, con destinazione magazzino. Il terreno è pianeggiante ed è facilmente accessibile dalla via Nepesina, è dotato di pozzo ed energia elettrica.  
Prezzo € 48000 quindi con un prezzo unitario di €/mq 8;



**ANNUNCIO Terreno Nepi - 26/09/2022**

Terreno agricolo di 2000 mq situato in Umiltà (Nepi). L'appezzamento è dotato di un piccolo casale annesso di 35 mq, dotato di acqua corrente ed elettricità.

Prezzo € 40000 quindi con un prezzo unitario di €/mq 20;

**ANNUNCIO EK-90335105 - 01/09/2021**

In località Valle Lo Foco vendesi terreno agricolo di mq. 5970, con sovrastante 150 piante di nocchie ed una porzione che si può adibire ad orto. Su detto terreno insiste un casale uso magazzino di mq. 52 con portico. Il terreno è provvisto di pozzo, corrente elettrica, impianto di irrigazione, di un rimessaggio attrezzi e di una fontana per lavare gli ortaggi. pianeggiante e facilmente raggiungibile. Un trattoretto per la cura del terreno, è compreso nel prezzo.

Prezzo € 55000 quindi con un prezzo unitario di €/mq 9,21;

Preso atto dei valori rilevati dalla CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA VITERBO OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO I° SEMESTRE 2020

**Comuni: Monterosi - Nepi**

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1500-1700	300-350	320-380	350-410	420-550	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	1200-1500	250-300	300-380	300-350	320-450	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	800-900					stazionaria
Box singoli	650-750					stazionaria
Uffici	1000-1100					diminuzione
Negozi	1200-1500					stazionaria
Locali per attività ind./artigianali	350-450					stazionaria

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	60-80			diminuzione
Terreni ad uso agricolo*		2 - 4		stazionaria

\*Terreno nudo

Per tutto quanto sopra raffrontando i prezzi unitari degli annunci sopra riportati, l'osservatorio dei valori immobiliari e lo stato di fatto in corso di costruzione, dove alcune opere strutturali devono essere ultimate, e mancano tutte le rifiniture e gli impianti tecnologici, si può assumere un valore unitario di €/mq 8 compresi i due ruderi della superficie complessiva di mq 70 circa:

Calcolo valore

sup. commerciale mq 15320x €/mq 8	€ 122.560,00
a detrarre spese catastali	- € 1.500,00
a detrarre spese smaltimento amianto	- € 1.000,00
per tutto quanto sopra si avrà un valore in <b>arrotondamento pari ad € 120.000,00</b> <b>(diconsi Eurocentoventimila/00).</b>	

#### QUESITO n. 25

Al fine della valutazione dei beni in pignoramento, la stima è stata eseguita determinando il più probabile valore di mercato, mediante consultazione dei dati accessibili sul siti internet, l'osservatorio dei mercati immobiliari, inoltre sono state effettuate indagine in loco comparando i valori e le caratteristiche di beni noti recentemente compravenduti dei quali si conosce l'effettivo prezzo di mercato e l'immobile oggetto di valutazione.

#### QUESITO n. 26

Il terreno è da diversi anni abbandonato, così come i due fabbricati che necessitano di una ristrutturazione importante per il loro utilizzo, a favore è la vicinanza al centro abitato e la possibilità di recupero dei due manufatti che altrimenti in zona agricola ne sarebbe vietata la nuova edificazione, per quanto sopra il sottoscritto ritiene che il bene ha potenzialità e pertanto ben collocabile sul mercato.

#### QUESITO n. 27

L'immobile non risulta locato.

*(vedi allegato 9 – verifica locazione)*

\*\*\*\*\*

**Il C.T.U. ha provveduto prima dell'udienza fissata per il giorno 24/11/2022 a spedire tramite posta raccomandata e/o posta elettronica certificata copia della relazione tecnica peritale, assegnando alle parti un termine di quindici (15)**

giorni prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

La presente relazione si compone di 23 (ventitre) pagine dattiloscritte e viene consegnata in cancelleria corredata dai seguenti 11 (undici) allegati.

**Elenco elaborati allegati:**

- Allegato n.1 - verbale sopralluogo;*
- Allegato n.2 - atti di provenienza del ventennio;*
- Allegato n.3 - visure storiche ed estratto di mappa;*
- Allegato n.4 - ispezioni ipotecarie;*
- Allegato n.5 - certificato di destinazione urbanistica;*
- Allegato n.6 - certificati anagrafici e di residenza;*
- Allegato n.7 - mappa d'impianto e rilievo degli immobili;*
- Allegato n.8- certificato usi civici;*
- Allegato n.9- verifica locazioni;*
- Allegato n.10 - documentazione fotografica;*
- Allegato n.11- quadro sinottico;*

Castiglione in Teverina li, 27/9/2022

Il C.T.U.  
Geom. Michele Sganappa

