TRIBUNALE DI VITERBO

ASTE GIUDIZIARIE.it

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Proc. Esecuzione Immobiliare: n. ruolo 181/2018

ASTE GIUDIZIARIE.it

[redacted]

XXXXXX XXXX XXXXXX (già xxxxxxxxx xxxx xxxxxx)

ASTE GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Viterbo 30.04.2019

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il CTU
Arch. Massimo Cirioni

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premesso che:

- è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, il procedimento esecutivo n. 181/2018 promosso dalla [redacted] xxxxx xxxx xxxxxx
- che il giudice dell'esecuzione, in data 13.12.2018, previo giuramento di rito, ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio al sottoscritto Dott. Arch. Massimo Cirioni, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo al n. 97 e residente in Civita Castellana, via Roma n. 48, affidandogli 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;
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.);
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRIONI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5704c6dd149b0f9b3045537ece41286b

rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;
13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato
15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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; alleghi, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
26) indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.
27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel terime 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 telepaticamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia;
29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà

Firmato Da: CIRIONI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5704c6dd149b0f9b3045537ece41286b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati si 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. misura ipotecaria aggiornata (trascrizioni – iscrizioni)
f. copia atto di provenienza
g. quadro sinottico triplice copia
h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 25.01.2019, insieme al Custode Giudiziario Avv. Alfonsina Lamoratta, mi sono recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Nepi, piazza Padella n. 3.
Era presente la sig.ra xxxxxx xxxx xxxxxx, proprietaria dell'immobile e suo marito sig. xxxxx xxxxxx, che ci hanno aperto per permettere il rilievo dell'app.to e la redazione di un verbale di accesso da parte del custode giudiziario **(all. n. 01).**
Inoltre sono state eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di VT, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'ufficio tecnico del comune di Nepi.
Sulla scorta dei certificati e dei documenti acquisiti e di quelli allegati al fascicolo, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti disposti dal Giudice ed a provvedere alla stesura ed all'invio alle parti della bozza di Relazione di CTU in data 11.03.2019.

In data 25.03.2019 il sottoscritto riceveva a mezzo PEC delle osservazioni al proprio elaborato peritale da parte del Custode Giudiziario nominato nella procedura esecutiva immobiliare.
Sulla scorta della bozza del proprio elaborato e delle osservazioni anzidette si è proceduto ad effettuare ulteriori ricerche ed approfondimenti al fine di rendere più esaustiva possibile la presente Relazione Definitiva di CTU integrata ed aggiornata.
Tutto ciò premesso, di seguito si elencano le risposte ai singoli quesiti:

Firmato Da: CIRIONI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5704c6dd149b0f9b3045537ece41286b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, la relazione notarile risulta completa nella descrizione attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ma l'intestazione del bene risulta ad oggi di proprietà della sig.ra xxxxxx xxxx xxxxxx (già xxxxxxxx xxxx xxxxxx) (vedi quesito n. 6)

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;

Bene Pignorato: app.to di vani 3, ubicato in Nepi (VT), Piazza padella n. 3, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 13, particella n. 11 sub n. 6 cat. A/2 classe 1 di vani 3 Sup. catastale mq 48 Rendita € 247,90

In data 4 gennaio 2019 mi sono recato presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Viterbo, dove ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- Visura catastale storica **(all. n. 02)**
- Planimetria catastale **(all. n. 12)**
- Estratto mappa F. Cat. Urb. 13 di Nepi, dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento **(all. n. 07)**
- Accesso agli atti per la visione della busta dove è conservata tutta la documentazione catastale presentata riguardante l'immobile oggetto di pignoramento

I dati identificativi dell'immobile pignorato riportati nella attuale visura catastale acquisita **(all. n. 02)** sono: "app.to di vani 3, ubicato in Nepi (VT), Piazza padella n. 3, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 13, particella n. 11 sub n. 6 cat. A/2 classe 1 Sup. catastale mq 48 Rendita € 247,90".

Essi confermano i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento.

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;

A questo fine è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo una ispezione ipotecaria con l'acquisizione di tutte le note di trascrizione e di iscrizione necessarie **(all. n. 03 e all. n. 03 bis)**, da cui si è desunto:

- 22.04.2011 atto di compravendita a rogito Notar [redacted] (Repertorio 26126/7083), trascritto a Viterbo il 03.05.2011 al n. 4640 del Registro Particolare e al n. 7092 del Registro Generale.

Oggetto della compravendita l'immobile in comune di Nepi distinto nel NCEU Fgl. 13 particella 11 sub 6 che dalla ditta xxxxxxxxxx xxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxx) passa alla ditta xxxxxxxxx xxxx xxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) per la piena proprietà **(all. n. 04)**

Identificativi catastali del bene oggetto di compravendita: app.to di vani 3, ubicato in Nepi (VT), Piazza Padella n. 3, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 13, particella n. 11 sub n. 6 cat. A/2

Firmato Da: CIRIONI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5704c6dd149b0f9b3045537ece41286b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 31.03.2008 atto di compravendita a rogito Notar [redacted] (Repertorio 117797), trascritto a Viterbo il 04.04.2008 al n. 3611 del Registro Particolare e al n. 5246 del Registro Generale. Oggetto della compravendita l'immobile in comune di Nepi distinto nel NCEU Fgl. 13 particella 11 sub 6 che dalla ditta xxxxxxxxx xxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxx xxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) passa alla ditta xxxxxxxxx xxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) per la piena proprietà **(all. n. 05)**
Identificativi catastali del bene oggetto di compravendita: app.to di vani 3, ubicato in Nepi (VT), Piazza Padella n. 3, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 13, particella n. 11 sub n. 6 cat. A/2

- I signori xxxxxxxxx xxxxxx e xxxxxxxxxx xxxxxxx hanno ricevuto l'immobile in forza delle successioni dei propri genitori xxxxxxxxxx xxxxx e xxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx e precisamente:
per la quota di 1/6 ciascuno in forza della successione di xxxxxxxxx xxxxx deceduto a Roma il xx.xx.xxxx (rep. 71/1084) registrata a Viterbo il 18.06.1999, certificato di denunciata successione trascritto presso la conservatoria RR.II di Viterbo in data 09.01.2003 al n. 540 (Registro Particolare) e n. 568 (Registro Generale)
Per la quota pari a 4/6 al solo sig. xxxxxxxxxx xxxxxxx che la riceve in forza della successione di xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxx deceduta a Ronciglione il xx.xx.xxxx (rep. 77/1084, registrata a Viterbo il 18.06.1999) trascritto presso la conservatoria RR.II di Viterbo in data 09.01.2003 al n. 543 (Registro Particolare) e n. 571 (Registro Generale) e successiva rettifica a trascrizione del 18.12.2008 n. 15361 (Registro Particolare) e n. 21543 (Registro Generale) Repertorio 26/1342 del 17.03.2008.
Identificativi catastali del bene oggetto di successione: magazzini e locali di deposito di mq 21, ubicato in Nepi (VT), Piazza Padella n. 3, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 13, particella n. 11 sub n. 2 cat. C/2
Non risultano trascrizioni delle accettazioni tacite delle due successioni

PER LA VERIFICA OLTRE IL VENTENNIO si allega atto di provenienza dell'immobile del 3 aprile 1960 Repertorio n. 14316. **(all. n. 06)**
xxxxxxxxxx xxxx vende ai coniugi xxxxxxxxxx xxxxx e xxxxxxx xxxxxxxx congiuntamente e in parti uguali: Partita 2012 tinello in Nepi – Piazza Padella civ. n. 3 composto di un vano tramezzato al piano terreno – in catasto alla Sez. I da distinguere al n. 19/rata, reddito ratizzato di L. 76,75
Nel Nuovo Catasto Urbano è distinto al foglio n. 13 – particella 11/2 – mq 21,00
Identificativi catastali del bene oggetto di compravendita: tinello di mq 21, ubicato in Nepi (VT), Piazza Padella n. 3, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 13, particella n. 11 sub n. 2

Si è anche appurato che il codice fiscale della sig.ra xxxxxx xxxx xxxxxx è collegato con quello di xxxxxxxxxx xxxx xxxxxx **(all. n. 03)** per il cambio di cognome avvenuto a seguito di richiesta datata 25.10.2012 **(all. n. 10)**

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);

Dai documenti in atti e in quelli acquisiti si predispone il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE dell'08.08.2018 – Repertorio Particolare 8558 Registro Generale 11538
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 968/2018 del 18.06.2018
Pignoramento immobiliare a favore [redacted] con sede in [redacted] domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'avv [redacted]

Firmato Da: CIRIONI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5704c6dd149b0f9b3045537ece41286b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]ntro xxxxxx xxxx xxxxxx nata in xxxxxxx il xx.xx.xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx) per la piena proprietà.
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Identificativi catastali del bene oggetto di pignoramento: app.to di vani 3, ubicato in Nepi (VT), Piazza Padella n. 3, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 13, particella n. 11 sub n. 6 cat. A/2

TRASCRIZIONE del 20.01.2016 – Repertorio Particolare 475 Registro Generale 610
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. VT Repertorio 1941/2015 del 30.12.2015
Pignoramento immobiliare a favore [redacted]
[redacted]domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'avv. [redacted]
Viterbo [redacted]2 e contro xxxxxxxxxx xxxx xxxxx nata in xxxxxxxx il xx.xx.xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx) per la piena proprietà.
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Identificativi catastali del bene oggetto di pignoramento: app.to di vani 3, ubicato in Nepi (VT), Piazza Padella n. 3, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 13, particella n. 11 sub n. 6 cat. A/2

ISCRIZIONE del 03.05.2011 – Registro Particolare 882 Registro Generale 7093
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 26127/7084 del 22.04.2011
Ipoteca volontaria a favore [redacted] con sede in [redacted]
[redacted]micilio ipotecario eletto in [redacted]ontro xxxxxxxxx xxxx xxxxxx nata in xxxxxxx il xx.xx.xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) per la piena proprietà – Atto [redacted]1 per € 270.000,00 di cui € 135.000,00 per sorte capitale. Durata 25 anni.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Identificativi catastali del bene oggetto di ipoteca volontaria: app.to di vani 3, ubicato in Nepi (VT), Piazza Padella n. 3, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 13, particella n. 11 sub n. 6 cat. A/2

ISCRIZIONE del 04.04.2008 – Registro Particolare 1074 Registro Generale 5247
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 117798 del 31.03.2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1380 del 21.06.2010 (SURROGAZIONE ai sensi dell'art.8, comma 2 D.L. 7/2007)
2. Comunicazione n. 997 del 10.06.2011 di estinzione totale dell'obbligaz. avvenuta in data 20.05.2011 Cancellazione totale eseguita in data 20.06.2011 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40bis D.lgs 385/1993

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;

E' stato acquisto l'estratto di mappa relativo al foglio n. 13 del comune di Nepi dove è ubicata la particella n. 11 relativa all'immobile oggetto di pignoramento. **(all. n 07)**

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);

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del comune di xxxxxx (xx) risulta che la sig.ra xxxxxx xxxx xxxxxx **(all. n. 08)** in data xx xxxxxxxx xxxx si è unita in matrimonio con il sig. xxxxx xxxxxxx.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIRONI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5704c6dd149b0f9b3045537ece41286b

Nell'estratto non risultano annotazioni.
Nell'atto di compravendita stipulato in data 22.04.2011**(all. n. 04)**, la sig.ra xxxxxx xxxx xxxxxx, che all'epoca si chiamava xxxxxxxxxx xxxx xxxxxx ha dichiarato di essere nubile, anche se già divorziata in xxxxxxx.
Si allega il certificato di nascita xxxxxxx **(all. n. 09)** e la richiesta di cambio di cognome presentata in data 25.10.2012 al comune di xxxxx dalla sig.ra xxxxxx **(all. n. 10)**, recepita dallo stesso come si evince dal successivo estratto di matrimonio in data 30.11.2012 **(all. n. 08)**, dove viene registrata con il nome da nubile. Si allega inoltre certificato di stato di famiglia – residenza della sig.ra xxxxxx xxxx xxxxxx, dove si attesta che risiede in Piazza Padella n. 3 con il marito xxxxx xxxxxxx e il figlio xxxxxx xxxxx. **(all. n. 11)**

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.);

L'immobile pignorato si trova nel centro storico del comune di Nepi, in Piazza Padella n. 3.
Risulta ubicato al piano terra di un fabbricato di remota costruzione, costituito nella parte sovrastante l'immobile pignorato anche da un altro piano (primo) e da un sottotetto ascrivibile ad altra proprietà.
Dal portoncino d'ingresso si accede in un ambiente adibito a soggiorno con un caminetto e un angolo cottura, avente un'apertura finestrata nella parete est e un'altra nella parete sud (attualmente chiusa dall'interno da un pannello di legno rimovibile), da questo locale si accede ad un disimpegno che porta ad un bagno, una camera e ad un piccolo spazio con finestra da dove si accede ad un ripostiglio non abitabile ricavato in un sottoscala avente h media di circa ml 1,40 per una sup. di mq 2,20.
La sig.ra xxxxxx probabilmente per motivi di privacy (l'app.to si trova al p.t e le aperture finestrate danno su piazza Padella e sulla pubblica via) ha opacizzato i vetri delle finestre.
La superficie utile calpestabile dell'appartamento è pari a mq 34,00 (+ il ripostiglio), così suddivisa
soggiorno – angolo cottura: mq 17,60
disimpegno e spazio finestrato: mq 5,20
bagno: mq 2,70
camera: mq 8,50
Gli spazi adibiti a bagno e a camera da letto sono privi di finestre.
L'altezza media dell'app.to è pari a ml 2,40.
La struttura portante della costruzione è costituita da blocchi di pietra tufacea e solai in legno. Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati intonacate, rasate e tinteggiate. Le pareti interne portanti sono anch'esse intonacate, rasate e tinteggiate.
L'accesso principale è costituito da un portoncino all'esterno protetto da una grata antieffrazione in acciaio, le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni delle finestre sono in legno con all'esterno una protezione con inferriata spanciata in basso. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico. E' stato predisposto l'impianto di riscaldamento, ma non è allacciato alla conduttura del gas metano. La cucina funziona tramite una bombola a gas gpl. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato e i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica.
L'app.to confina a sud con piazza Padella, ad est con vicolo S. Giovanni, a nord e a ovest con altra proprietà.
L'app.to, come ci ha riferito la proprietaria non fa parte di un condominio.
I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sono i seguenti:
Catasto Fabbricati comune di Nepi: Foglio n. 13, particella n. 11 sub 6, Categoria A/2 classe 1 consistenza 3 vani Sup. Catastale mq 48,00 Rendita € 247,90 **(all. n. 02)**

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

Firmato Da: CIRIONI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5704c6dd149b0f9b3045537ece41286b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Nell'atto di pignoramento depositato al tribunale civile di Viterbo il 01.06.2018 e trascritto a Viterbo l' 08.08.2018, si chiede di sottoporre ad esecuzione forzata, per espropriazione, il seguente bene immobile di proprietà della sig.ra ra xxxxxx xxxx xxxxxx (già xxxxxxxxx xxxx xxxxx):.
App.to ubicato nel centro storico del comune di Nepi, in Piazza Padella n. 3, distinto al. Catasto Fabbricati al Foglio n. 13, particella n. 11 sub 6, Categoria A/2 classe 1 consistenza 3 vani Rendita € 247,90
Perciò la descrizione attuale del bene è conforme a quella rappresentata nell'atto di pignoramento, tranne l'intestazione della visura catastale che riporta il nome di xxxxxxxxx xxxx xxxxxx, in quanto al momento della compravendita (22.04.2011) la sig.ra xxxxxx xxxx xxxxxx ha utilizzato il cognome da sposata dell'ex marito xxxxxx.
Presso lo sportello dell'URP del catasto di Viterbo, mi è stato riferito che per cambiare nome alla visura catastale da xxxxxxxxx a xxxxxx si deve presentare un'istanza all'URP in bollo da € 16,00, allegando:
- la richiesta del cambio di cognome, estratto di matrimonio celebrato nel comune di xxxxxx, estratto di nascita, c.f. e documento della sig.ra xxxxx.

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 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;

Nell'atto di provenienza stipulato in data 22.04.2011 dal notaio [redacted] il venditore sig. xxxxxxxxxx xxxxxx sotto la propria responsabilità, dichiara che la planimetria e i dati catastali sono conformi allo stato di fatto della porzione immobiliare compravenduta.
Non essendo cambiato l'identificativo catastale dell'immobile c'è perciò corrispondenza con l'identificativo catastale del cespite contenuto nel titolo di provenienza, ma attualmente non c'è corrispondenza con la planimetria catastale allegata al rogito e in atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Catasto Fabbricati **(all. n. 12)** e lo stato attuale dei luoghi, in quanto si è accertato che la stessa è difforme per quanto riguarda la suddivisione interna dell'immobile e la chiusura tramite un pannello di legno della finestra nel lato sud del soggiorno – angolo cottura senza variare i prospetti esterni **(all. n. 13).**

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;

Per l'immobile in oggetto il caso non ricorre

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella scheda conservata nella busta catastale datata 6 dicembre 1940 in calce è riportato un appunto dell'accertatore "da riprodurre per scissione di unità". E' da questa unità immobiliare che si è originato l'attuale compendio immobiliare che ha generato l'immobile staggito. **(all. n. 14)**
L'accertamento catastale è stato eseguito in data 14.05.1941.
Dalla visura catastale storica **(all. n. 02)** risulta che l'attuale immobile oggetto di pignoramento (in catasto al F. n. 13 part. n. 11 sub 6), risulta derivare da altro immobile censito al foglio n. 13 particella n. 11 sub 2. La planimetria di tale immobile presente nell'archivio informatico del catasto **(all. n. 15)** sembrerebbe però, non corrispondere all'immobile pignorato poiché esso è ubicato in piazza San Giovanni (alle spalle di piazza Padella). Anzi da un'analisi della scheda presente in busta **(all. n. 14)** e quella presente nell'archivio informatico del catasto **(all. n. 15)**, si nota che riportano entrambe il n. 26680258, per cui sembrerebbe che la scheda del sub 2 sia stata creata meccanicamente utilizzando la stessa scheda originaria, coprendo e togliendo gli ambienti circostanti che rappresentavano una casa di abitazione con l'accesso da piazza Padella e da piazza San Giovanni. **(all. n. 14).**
Alla luce di quanto esposto è plausibile ritenere che ci sia stato un errore di identificazione catastale in origine. Infatti l'immobile oggetto di pignoramento risulta identificato con buona approssimazione con la perimetrazione in rosso riportata dal sottoscritto sulla planimetria originaria (più o meno su un tratteggiato riportato dall'accertatore che doveva rappresentare la parte di unità immobiliare "da riprodurre per scissione di unità" **(all. n. 16).** Tutto ciò è anche suffragato dal fatto che nell'atto di provenienza del 1960 **(all. n. 06)**, nella descrizione del bene compravenduto si parla di tinello, cioè di un ambiente solitamente attiguo alla cucina adibito a soggiorno o saletta da pranzo e non di un magazzino.
Inoltre l'immobile che oggi al catasto risulta identificato con la scheda del sub 2, **(all. n. 15)**, da cui doveva originarsi l'immobile oggetto di pignoramento sembra appartenere invece all'u.i. censita al foglio 13 particella n. 11 sub 3 come parte di un appartamento di catg A/4 di vani 3, identificato con buona approssimazione con la perimetrazione in rosso riportata dal sottoscritto sulla planimetria catastale di questo immobile **(all. n. 15 bis)**
L'accatastamento del 28.01.2008 ha rappresentato l'immobile nella sua perimetrazione attuale attraverso una migliore rappresentazione grafica **(all. n. 12)**.

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 ;

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale.
Avendo riscontrato delle violazioni di carattere urbanistico – edilizio (vedi Quesito n. 14) che necessitano di titoli abilitativi non si è proceduto all'aggiornamento catastale, che dovrà comunque prevedere anche la correzione delle difformità riscontrate di cui al Quesito 9.

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

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è inserito nel P.R.G. in zona A – "Centro Storico".

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

Da quanto relazionato nel quesito n. 12) la costituzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata costituita antecedentemente al 14.05.1941 (accertamento catastale)
L'immobile oggetto di pignoramento fino al 28.01.2008 era censito in catasto come magazzino con categoria catastale C/2 di 21 mq. Come riporta la visura catastale **(all. n. 02)** è stato trasformato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catastalmente in abitazione ed ampliato attraverso una pratica Docfa del 28.01.2008 avente n. protocollo VT0016865 redatta dall'arch. [redacted] firmata dall'allora comproprietari xxxxxxxxx xxxxx e xxxxxxxx xxxxxx.
Per dimostrare che la destinazione d'uso dell'immobile era abitativa, nonostante il classamento C/2, è stata allegata alla pratica di variazione catastale una attestazione in carta semplice ai sensi del DPR n. 445 del 28.12.2000 in cui il sig. xxxxxxxxx xxxxx (comproprietario), nato a xxxx il xx.xx.xxxx dichiara che "l'unità immobiliare sita in Nepi (VT), Piazza Padella n. 3, catastalmente distinta al Foglio 13 p.lla 11 sub 2, risulta erroneamente accatastata come magazzino. In realtà la stessa unità immobiliare, è stata **sin dal 1942** utilizzata come abitazione". Inoltre i proprietari hanno anche allegato i certificati di residenza storici dai quali risulta che:
xxxxxxxxx xxxxx è stato residente in piazza Padella n. 3 dal giorno sconoscesi data al 26.01.1962
xxxxxxxxx xxxxxxx è stato residente in piazza Padella n. 3 dal giorno sconoscesi data al 19.10.1973
xxxxxxxxx xxxxx è stato resid. in piazza Padella n. 3 dal giorno sconoscesi data al 10.10.1980 (decesso)
xxxxxx x. xxxxxxxx è stata resid. in p.za Padella n. 3 dal giorno sconoscesi data al 30.12.1998 (decesso)
In data 7 gennaio 2019 il sottoscritto ha presentato "istanza per l'accesso documentale" presso il comune di Nepi **(all. n. 17)**, pratica che è stata evasa il 30.01.2019 **(all. n. 18)** e il 27.03.2019.
Nella risposta il responsabile del settore dichiara "non risultano pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto e eventuali titoli abitativi", inoltre in un successivo atto **(all. n. 18 bis)**, si specificava: "presso il nostro archivio non sono presenti pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto e di conseguenza non risultano rilasciati Permessi di Costruire, sanatorie edilizie e agibilità"
Da quanto sopra esposto non risulta rilasciato il certificato di agibilità da parte del comune di Nepi e non ritengo che allo stato attuale le normative vigenti consentano di ottenerlo.
Ad oggi l'immobile non è conforme allo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale allegata all'atto di compravendita, poiché è stato realizzato un bagno e una camera e il bagno rappresentato nella planimetria catastale è stato trasformato in ripostiglio.
La chiusura con un pannello della finestra del soggiorno – angolo cottura sul lato sud, così come l'opacizzazione delle altre aperture finestrate presenti non hanno alterato i prospetti esterni.
Tali modifiche si possono sanare attraverso la presentazione di una pratica edilizia e una successiva variazione catastale di migliore rappresentazione grafica della planimetria
SPESE PRATICHE TECNICHE
Presentazione di una CILA in sanatoria /tardiva): € 1.000,00
Spese per presentazione variazione catastale: € 50,00
Spese tecniche: € 1.000,00
TOTALE SPESE: € 2.050,00

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

Il giorno 7 gennaio 2019 il sottoscritto ha presentato istanza dell'accesso documentale al comune di Nepi dell'immobile pignorato **(all. n. 17)**, dalla risposta datata 30 gennaio 2019 non risulta mai state presentate "pratiche edilizie", inoltre in un successivo atto si specificava: "presso il nostro archivio non sono presenti pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto e di conseguenza non risultano rilasciati Permessi di Costruire, sanatorie edilizie e agibilità"
(all. n. 18 e all. n. 18 bis).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico **(all. n. 23)**

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

L'immobile che ha un entrata indipendente, come riferito dalla proprietà non fa parte di un condominio.

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile per la sua conformazione e ubicazione non è divisibile.

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;

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà

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;

Durante il sopralluogo eseguito in data 25.01.2019, insieme al Custode Giudiziario Avv. Alfonsina Lamoratta, si è constatato che l'immobile risulta essere occupato dalla sig.ra xxxxxx xxxx xxxxxx, l'attuale marito sig. xxxxx xxxxxx. Nel certificato di stato di famiglia e residenza risulta anche il figlio minore dei coniugi.

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

Il bene pignorato è attualmente occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo famigliare.

Firmato Da: CIRIONI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5704c6dd149b0f9b30455537ece41286b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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)

Dal certificato di stato di famiglia e residenza l'immobile risulta occupato dalla sig.ra xxxxxx xxxx xxxxxx, dall'attuale marito sig. xxxxxx xxxxxxx e dal figlio minore dei coniugi. **(all. n. 11)**

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;

L'immobile pignorato è sottoposto a vincoli artistici, storici e paesaggistici del centro storico del comune di Nepi. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. **(all. n. 23)**
Le leggi di riferimento sono:
D.P.R. 380/2001 - L.R. 22.12.1999 n. 38
Piano Territoriale Paesistico Regionale art. 21-22-23 L.R. 24/98 adottato con DGR 556 del 25.7.2007, modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007 **(all. n. 22)**

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 di 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 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

Nel 2008 è esplosa la crisi finanziaria internazionale, che ha portato ad una recessione delle economie mondiali e da quel momento l'Italia è entrata in una spirale di riduzione dei livelli di attività economica, crisi del debito sovrano, politiche finanziarie per ripristinare un equilibrio di bilancio che hanno portato ad una nuova riduzione dei livelli di attività economica.
In questi dieci anni lo scenario macroeconomico ha riverberato la sua crisi anche sul mercato immobiliare. Sicuramente non hanno aiutato gli inasprimenti tributari che hanno colpito gli immobili.
Molti studi effettuati nel settore del mercato immobiliare hanno messo in luce che in questi ultimi anni, esso ha subito un calo quantificabile intorno al 30 – 40%.
Tale scenario del mercato immobiliare è sfociato in una significativa offerta di immobili, in presenza di una domanda in notevole diminuzione.
In questa situazione l'incontro tra la domanda e l'offerta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

La metodologia di stima adottata è quella sintetico comparativa, che tiene conto dei parametri di:
- ubicazione, in relazione ai servizi, alle aree verdi, al traffico
- stato di manutenzione del fabbricato
- presenza di accessori e posti auto

Firmato Da: CIRIONI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5704c6dd149b0f9b3045537ece41286b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- stato di occupazione
I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati o in trattativa sulla piazza locale.

SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 43,17 + 20% di mq 4,14 (ripostiglio Hmedia ml 1,40) =
Mq 43,17 + 1,03 = mq 44,20

Mq 44,20 x €/mq 950,00 (novecento) = **€ 41.990,00 - € 2.050** (spese regolarizzazione urbanistica) = **€ 39.940,00** (arrotondato ad **€ 40.000,00)**

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi <u>data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento</u>

Il prezzo unitario di stima è stato ottenuto tenendo conto della consistenza del fabbricato, l'ubicazione (centro storico di Nepi), lo stato di manutenzione dell'immobile e le sue condizioni estrinseche ed intrinseche.
Le fonti utilizzate in fase di valutazione sono state:
- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al primo semestre 2018
- la banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo aggiornata al secondo semestre del 2017
- indagine sulle offerte lanciate sul mercato immobiliare di beni analoghi da operatori del settore immobiliare nel centro storico del comune di Nepi. Il portale da cui ho tratto questi ultimi dati è "Idealista.it"

Si è proceduto poi a quantificare gli interventi da eseguirsi sia da un punto di vista urbanistico con la pratica per sanare le difformità rispetto alla planimetria catastale attuale e sia con il relativo aggiornamento della stessa.
Costo presunto per la regolarizzazione edilizia comprensivo delle spese tecniche e aggiornamento catastale: € 2.050,00
Determinazione del Valore di Mercato:

- BANCA DATI QUOTAZAZIONI IMM. dell'Agenzia delle Entrate agg. al 1° semestre 2018 (zona centro storico residenziale)
Stato di conservazione NORMALE
Valore minimo € 800,00
Valore massimo € 1.200,00

- BANCA DATI OSSERVATORIO VALORI IMM. della Camera di Commercio di Viterbo aggiornata al secondo semestre del 2017 (senza distinzione di zone)
Stato di conservazione: è stata fatta una media tra i valori delle abitazioni in buono stato e da ristrutturare
Valore minimo € 900,00
Valore massimo € 1.050,00

Firmato Da: CIRIONI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5704c6dd149b0f9b3045537ece41286b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- INDAGINE EFFETTUATA TRAMITE AGENZIE IMMOBILIARI
Comune di Nepi – immobile residenziale centro storico – sito "Idealista.it"
Valore medio richiesto (tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili simili a quello pignorato) € 950,00

In considerazione di quanto sopra esposto, considerando le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile pignorato il valore medio da utilizzare per i calcoli è pari ad €/mq 950,00

Pertanto, sintetizzando avremo: Valore mercato = Superficie immobile lorda x €./mq 950,00 = 44,20 mq x €./mq 950,00 = €. 41.990,00
Costo presunto per la regolarizzazione edilizia comprensivo delle spese tecniche e aggiornamento catastale: € 2.050,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA dell'immobile pignorato è pari a:
€ 41.990,00 - € 2.050,00 = **€ 39.940,00** (arrotondato ad **€ 40.000,00)**

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

Le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, si può sostenere che siano valutabili in sufficienti adottando una scala di valori che preveda i seguenti giudizi: scarse, insufficienti, sufficienti, buone, ottime,

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;

L'immobile oggetto di pignoramento è stato interessato da un contratto di locazione scaduto in data 30.09.2015 **(all. n. 19 e all. 19 bis)**, in quanto all'Agenzia delle Entrate non risultano presentate proroghe con l'apposito modello RLI **(all. n. 19 ter)**, per cui esso risulta chiuso.
Il bene pignorato è attualmente occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo famigliare per cui il caso non ricorre

*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione tecnica di stima che si compone di n. 17 pagine e n. 28 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

****

Allegati:
1) Copia verbale sopralluogo del 25.01.2018
2) Visura Catastale Urbano storica
3) Ispezione ipotecaria
3bis) Note di trascrizione e di iscrizione
4) Atto di provenienza stipulato in data 22.04.2011
5) Atto di provenienza stipulato in data 31.03.2008
6) Atto di provenienza oltre il ventennio stipulato in data 3 aprile 1960
7) Estratto di mappa del Foglio n. 13 dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento

Firmato Da: CIRIONI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5704c6dd149b0f9b3045537ece41286b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8) Estratto matrimonio della sig.ra xxxxxx xxxx xxxxxx
9) Certificato di nascita della sig.ra xxxxx xxxx xxxxx
10) Richiesta cambio nome della sig.ra xxxxxx xxxx xxxxx
11) Certificato di stato di famiglia – residenza della sig.ra xxxxxx xxxx xxxxxx
12) Planimetria catastale attuale dell'immobile
13) Planimetria attuale dell'immobile
14) Plan. catastale datata 06.12.40 in atti presso l'Ag. delle Entrate Uff. Prov. di VT – Territorio – Catasto Fabbr. Da cui deriva il bene pignorato
15) Planimetria catastale dell'immobile (F. n. 13 part. 11 sub 2)
15bis) Planimetria catastale dell'immobile (F. n. 13 part. 11 sub 3) con perimetrazione
16) Plan. catastale dell'immobile da cui deriva il bene pignorato con la perimetrazione dello stesso
17) Istanza per l'accesso documentale presso il comune di Nepi
18) Risposta all' istanza per l'accesso documentale presso il comune di Nepi
18bis) Risposta all' istanza per l'accesso documentale presso il comune di Nepi
19) documento fornito dall'agenzia delle entrate sulla locazione dell'immobile pignorato
19bis) Contratto di locazione
19ter) Normativa proroga contratto locazione ag. entrate
20) quadro sinottico in triplice copia
21) documentazione fotografica
22) Vincoli centro storico Nepi
23) Attestazione che non sono presenti usi civici

Viterbo 30.04.2019

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(arch. Massimo Cirioni)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009