



TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 186/2021



PROMOSSA DA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SRL

c/



RELAZIONE

C.T.U. Arch. Sandro Burratti



AGG.01 – Viterbo 02/11/2023



Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Sandro Burratti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 330 per la Procedura Esecutiva Immobiliare N. 186/21 promossa da:



BANCA CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop. in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Dott. Francesco Liberati, con sede legale, Presidenza e Direzione Generale in Roma (RM), via Sardegna 129, iscritta al R.E.A. di Roma Capitale al n° 01275240586, rappresentata e difesa nel presente giudizio dall'Avv. Angelo Poli Cod. Fisc. PLONGL77P25C773J del Foro di Viterbo elettivamente domiciliato in Viterbo (VT) via della Mattonara 7, il quale dichiara di voler ricevere comunicazioni e notificazioni all'indirizzo di posta elettronica Certificata PEC: angelopoli@pec.ordineavvocativoterbo.it ;



CONTRO

_____ con
 residenza in Nepi (VT) cap 01036 – Via dei Tigli, 13;

e

_____ con
 residenza in Nepi (VT) cap 01036 – Via dei Tigli, 13.



OPERAZIONI PRELIMINARI



Dopo aver esaminato la completezza e la regolarità dei fascicoli e di tutti i documenti agli atti, il sottoscritto effettuava congiuntamente al custode Avv. Michele Ranucci, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare il giorno 13 Dicembre 2021 alle ore 10,00 (Cfr. ALL. 1 Verbale di Accesso Custodia Avv. Ranucci) per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico, effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.



In questa occasione è stato possibile effettuare le relative misurazioni che si sono svolte nella massima regolarità, correttezza e impedimento alcuno. Dopo attenta ricognizione del luogo ed eseguite le opportune indagini presso l'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Viterbo, presso l'Ufficio del Registro delle Imprese e l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, sulla scorta dei documenti in atti e di quanto constatato *De Visu*, ho potuto acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento del 08/11/2021 il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto arch. Sandro Burratti, Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare N. 186/2021, ponendo i seguenti quesiti:

RISPOSTE AI QUESITI

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

Risposta al quesito n°1

La documentazione depositata agli atti, relativa alle Procedura Esecutiva, copre i venti anni antecedenti le date di pignoramento dei beni **(Cfr. ALL. 2 Certificazione Notarile not. Rocco Mancuso).**

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso gli archivi notarili, si è potuto acquisire la documentazione utile per identificare lo storico dell'immobile:

1. atto di compravendita del compendio pignorato effettuato dagli attuali proprietari in data 20.09.2011 a rogito notaio Giacalone Stefania e trascritto al numero di Rep. 10626 **(Cfr. ALL. 3 Atto di compravendita not. Giacalone 2011).**

2. Atto anteriore al ventennio – riguardante l’atto di rettifica a rogito notaio Ludovico Perna del 29/12/1995 al numero di rep. 6961 (cfr. ALL. 4 Atto di compravendita ultraventennale not. Perna 1995);

2) Effettui visure aggiornate presso l’Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell’immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell’atto di pignoramento trascritto e l’idoneità degli stessi ai fini dell’esatta identificazione;

Risposta al quesito n°2

Attraverso le visure effettuate presso l’Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali (Cfr. ALL. 5 Visure e mappe catastali), è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identificano univocamente gli immobili pignorati.

Trattasi di locali identificabili nel :

Catasto Fabbricati - Comune di NEPI (VT)

- 1) Appartamento in villino posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo completo di area di pertinenza esterna (giardino) sita in Nepi (VT) in via dei Tigli, 13 con i seguenti identificativi:

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Cl	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	17	118 sub 1	A/7	1	S/T/1	9,5 vani	€. 1373,78
Giardino	17	118 sub 5	/	/	/	Mq 560	/

- 2) Rimessa / Posto auto sito in Nepi (VT) via di Colle Farnese n° 16 censito al catasto fabbricati al FG. 17 particella 118 sub 10 cat. C6 Classe 1, Rendita Catastale €. 13,76

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Cl	Piano	Consistenza	Rendita
Posto Auto	17	118 sub 10	C6	1	T	15 mq	€. 13,76

Quest’ultimo bene (posto auto) riporta erroneamente nell’atto di pignoramento Via di Colle Farnese 16 (anziché via dei Tigli) probabilmente trattasi di un refuso in quanto l’area lottizzata agli inizi degli anni 90 veniva così denominata. Il posto auto si trova

ubicato dinanzi l'ingresso carrabile dell'edificio pignorato ed è chiaramente evidenziato nelle planimetrie di Concessione (1994) e di Variante edilizia (1996) rinvenute in Comune ed allegata alla presente perizia **(vedi ALL. 10 Progetto di Concessione 1994 e ALL. 11 Progetto di Variante 1996).**

Le unità immobiliari risultano intestate a:

_____ con

residenza in Nepi (VT) cap 01036 – Via dei Tigli, 13 – proprietario per 1/2 ;

_____ con

residenza in Nepi (VT) cap 01036 – Via dei Tigli, 13 - proprietario per 1/2 .

3) *Consulti i registri immobiliari dell'Agencia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

Risposta al quesito n°3

Consultati i Registri Immobiliari dell' Agencia delle Entrate settore Territorio, l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data della trascrizione del titolo di acquisto e in data anteriore al ventennio precedente si indicano i seguenti passaggi di proprietà:

Stato delle Trascrizioni ed Iscrizioni

- **Situazione degli intestati ad oggi**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti agli attuali proprietari

(proprietario per ½) e _____

ASTE GIUDIZIARIE® (proprietario per ½), con atto di compravendita a rogito del Notaio Giacalone Stefania del 20.09.2011 al numero di Rep. 13338 - [REDACTED] proprietaria per 1/1 (cfr. ALL. 3 – Atto di trasferimento Notaio Stefania Giacalone 2011).

ASTE GIUDIZIARIE® Alla [REDACTED] (già proprietaria di ½) il bene era pervenuto - per l'intera proprietà - in virtù di cessioni di diritti reali a titolo gratuito per atto a rogito Notaio Federico Tedeschi Porceddu del 06.12.2005 al numero di Rep. 16031 per la quota pari ad ½ della piena proprietà - [REDACTED] nato [REDACTED]; (cfr. ALL. 16 Atto di trasferimento Notaio Porceddu 2005)

ASTE GIUDIZIARIE® **Provenienza ultraventennale** - [REDACTED] per la quota di ½ cadauno in regime di comunione legale dei beni l'immobile era pervenuto in virtù di un atto di permuta a rogito Notaio Giorgio Imparato del 29/11/1994, atto poi rettificato (per errore di trascrizione dei dati catastali (distinti come giusto nel NCEU al Fg. 17 particella 118 sub 1 graffato con la particella 118 sub 5 e 118 sub 10) a rogito Notaio Ludovico Perna in Toscana il 29/12/1995 al numero di REP. 6961 – [REDACTED] (cfr. ALL. 4 – Atto di rettifica Notaio Ludovico Perna 1995).

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

Risposta al quesito n°4

Dai Certificati Notarili depositati in Atti, si evincono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudiziali.

Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali

A carico degli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] entrambi con residenza in via dei Tigli 13, Nepi (VT)

gravano all'attualità:

FORMALITA' CONTRO:

- Ipoteca Volontaria registro generale n°15339 registro particolare n°2026 del 26/09/2011 – a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma con sede in Roma Via Sardegna 129 - C.F. 01275240586 contro [REDACTED]

[REDACTED] con atto del Notaio Giacalone Stefania del 20/09/2011 per €. 420.000,00 di cui €. 210.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni;

- Pignoramento Immobiliare registro generale n° 15462 e registro particolare n° 12404 del 28/09/2021 – a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma con sede in Roma Via Sardegna 129 - C.F. 01275240586 e domicilio ipotecario eletto in Viterbo Via della Mattonara 7 c/o lo studio dell'Avv. Angelo Poli e contro [REDACTED]

[REDACTED] – Notifica Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 09/09/2021 sino alla concorrenza di €. 182.188,02 oltre interessi e spese.

5) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (Cfr. ALL. 5 Visure e mappe catastali), più in particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Estratto di mappa.

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

Risposta al quesito n°6

Presso gli uffici di Stato Civile del Comune di Nepi (VT) è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Certificato di Stato di Famiglia;
- Certificato di residenza;
- Certificato di Stato Civile.

Entrambi gli esecutati allo stato civile risultano : in stato libero (cfr. ALL. 6 Certificati Anagrafici)

Presso gli Uffici di Stato Civile di Roma è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Estratto Atto di nascita (con annotazioni marginali).

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;*

Risposta al quesito n°7

L'accesso agli immobili oggetto della presente relazione peritale, è stato effettuato il giorno 15 Dicembre 2021 alle ore 10,00.

Descrizione:

I beni oggetto del pignoramento sorgono nel Comune di Nepi in Via dei Tigli, 13, all'interno di un centro residenziale denominato "Colle Farnese" nelle immediate vicinanze del centro storico di Nepi.

L'area facente parte di un piano di lottizzazione sviluppatosi negli anni 90 comprende prevalentemente abitazioni in villini plurifamiliari. L'immobile in parola è facente parte di un blocco trifamiliare, ubicato in prossimità del fronte stradale ed è ben visibile dalla strada di accesso, dispone di aperture sui tre lati all'interno di un lotto di propria pertinenza. L'abitazione si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione, è caratterizzata da una facciata interamente intonacata e tinteggiata color giallo (spatolato) con infissi in legno completi di scuri e grate in ferro battuto a loro protezione. Il portone d'ingresso in legno lavorato è posto in posizione laterale rispetto alla facciata d'ingresso. Completano gli spazi esterni un'area a giardino di circa 500 mq in parte pavimentata con pietre di tufo (area ingresso) e camminamenti realizzati in pietra di peperino oltre ad una parte destinata a verde naturale. La recinzione dell'area è costituita in alcuni parti da un muretto in tufo sormontato da una recinzione in steccato di legno verniciato mentre lungo i lati a delimitare l'area d'ingresso è costituita da una recinzione in ferro battuto con cancello carrabile della stessa tipologia.

Descrizione interna delle unità immobiliari:

Unità Immobiliare – Appartamento Piano Terra e Piano Seminterrato

Piena Proprietà in Comune di Nepi loc. Colle Farnese per unità immobiliare in via dei Tigli 13 ubicata al piano terra, al piano primo e al piano seminterrato - abitazione di tipo civile - identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Nepi Foglio 17 particella 118 sub 1, sub 5 (area esterna/giardino) e sub 10 (posto auto) Cat. A/7, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Rendita € 1373,78.

Lo spazio interno ha una superficie di circa 136 mq netti (piano terra, piano primo e seminterrato) oltre a 10 mq di superficie destinata a balcone e portico. Risulta così suddiviso: al piano terra troviamo un ampio soggiorno, una cucina abitabile ed un bagno; al primo piano a cui - si accede attraverso una scala interna - si trovano due camere da letto ed un bagno. Il piano seminterrato risulta infine composto da uno spazio destinato a taverna e un servizio igienico. L'altezza interna dei locali è di circa mt 3,00. **(cfr. ALL. 7 Documentazione fotografica)**

Le pareti interne di tutti gli ambienti risultano intonacate e tinteggiate prevalentemente di color banco, gli infissi sono in legno con vetrocamera. Le finiture interne risultano costituite da una pavimentazione in pietra (marmo tipo trani) al piano terra mentre il piano notte risulta caratterizzato da un pavimento in parquet in legno e la taverna da un gres porcellanato di seconda scelta in formato 30x30.

Anche i bagni risultano realizzati con le stesse tipologie dei suddetti materiali, i sanitari sono del tipo commerciale, da notare nel bagno del primo piano la presenza di una vasca idromassaggio. Le porte interne sono in legno impiallacciato di color marrone e bianche. Sono presenti e funzionanti gli impianti idrico-sanitario, elettrico con contatore e pulsante salvavita, l'impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas metano ed elementi radianti in alluminio. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio comunale. In sede di sopralluogo non è stato possibile acquisire alcun certificato di conformità e/o di manutenzione degli impianti.

Superficie unità immobiliare

La superficie lorda commerciale sulla quale andremo a calcolare la stima dell'immobile ammonta a **mq 190,00** (dati dalla somma dei mq dell'appartamento al piano terra, primo e seminterrato oltre alle superfici ragguagliate dei balconi e l'area a giardino come da tabella riportata al quesito 24) . **(Cfr. ALL. 8 Elaborato di Rilievo:**

Planimetrie e Tabelle Superfici)

8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b)

se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta al quesito n°8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini etc.*) e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Tutti i dati indicati nel fascicolo consentono in maniera univoca l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento ad eccezione della via riportata per il posto auto di cui ho esposto al quesito n° 2.

9) *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendo, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*

Risposta al quesito n°9

La descrizione del cespite oggetto di pignoramento contenuto nel titolo di provenienza risulta conforme a quanto desumibile dalla certificazione catastale (visura) e dai rilievi effettuati in loco, ovvero al reale stato attuale dei luoghi.

10) *Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

Risposta al quesito n°10

Gli identificativi rinvenuti sono riconducibili alle visure catastali e alle planimetrie riportate agli atti. Dai riscontri effettuati comparando la documentazione prodotta e lo

stato dei luoghi, possiamo confermare che non si includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

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

Risposta al quesito n°11

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

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

Risposta al quesito n°12

Non occorrono al momento variazioni catastali per l'identificazione delle reali consistenze del bene pignorato; tuttavia occorrerà procedere ad un aggiornamento della planimetria (pratica Docfa) solo dopo aver effettuato la Cila in Sanatoria per delle minime "irregolarità" interne riscontrate in fase di sopralluogo. (cfr. risposta al quesito 14)

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

Risposta al quesito n°13

Il Comune di Nepi è dotato di una Variante al PRG approvata con DGRL n°748 del 02.10.2009. L'immobile oggetto di perizia ricade all'interno della zona C di espansione – sottozona C18 – espansione turistica residenziale Lottizzazione Colle Farnese - del PRG comunale. **(cfr. ALL. 9 PRG Comune di Nepi)**

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

Risposta al quesito n°14

Dalla verifica condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Nepi (VT) mediante accesso agli Atti ed ispezione dei documenti tecnici ed amministrativi conservati negli archivi Comunali, al fine di acquisire copia conforme della documentazione attestante la regolarità e conformità urbanistica degli immobili pignorati, è stato riscontrato che l'immobile risulta essere realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione Edilizia n° 1 del 05/01/1995 – Pratica Edilizia 96/1994. **(Cfr. ALL. 10**

Progetto originale 1994)

2. Autorizzazioni in Variante n° 15 del 25/02/1999 – Pratica Edilizia 36/1996. **(Cfr.**

ALL. 11 Progetto di Variante 1996)

Dalle verifiche effettuate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali e con quanto assentito dai progetti urbanistici di cui sopra, si sono riscontrate delle piccole "irregolarità" (cfr. planimetria):

- Demolizione e costruzioni di alcune partiture interne (tramezzature) in zona notte;

Queste lavorazioni sono state compiute senza autorizzazione comunale e dunque prive del titolo abilitativo potranno tuttavia essere sanate dietro presentazione di Cila in Sanatoria e conseguente aggiornamento catastale (pratica docfa).

La pratica tecnico-amministrativa comporta una previsione di spesa che può essere stimata forfettariamente in €. 3.000,00 comprensiva delle sanzioni amministrative e delle spese tecniche per gli onorari dei professionisti etc..

Non esistono attualmente altre pratiche edilizie in corso di svolgimento.

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 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 all'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;

Risposta al quesito n°15

Non sono presenti ad oggi istanze di condono. L'immobile come riportato al quesito precedente presenta piccole irregolarità interne dovute alla demolizione e ricostruzione di tramezzi interni che non appaiono in linea tra quanto accatastato (cfr. Planimetria catastale) e quanto assentito dalle pratiche rinvenute in comune (cfr. Licenze edilizia e variante) Le irregolarità sono sanabili attraverso la presentazione di una Cila 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;

Risposta al quesito n°16

Presso i competenti uffici è stato verificato che i beni oggetto della procedura **non sono gravati da censo, livello o uso civico e non ricade nel demanio civico** – (cfr. ALL. 12) .. *“fatto salvo verifica della validità dell'atto di liquidazione del pascolo del 08/05/1889 attualmente in corso da parte di istruttore demaniale, incarico conferito dal Comune di Nepi al Dott. Cristiano Miraldi, all'interno delle procedure di approvazione dell'aggiornamento dell'analisi territoriale”.* (cfr. ALL.12 Attestato Comune usi civici e relazione Dott. Cristiano Miraldi)

In data 17.04.23 il sottoscritto CTU ha inoltrato al Comune di Nepi una nuova richiesta – per avere un aggiornamento sulla procedure di approvazione di cui sopra - sulla quale lo stesso (Comune) si è espresso in maniera **DEFINITIVA** che il bene oggetto di pignoramento non è gravati da censo, livello o uso civico e non ricade nel demanio civico. (cfr. ALL. 17 Attestato del Comune di Nepi aprile.2023)

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 ;

Risposta al quesito n°17

In relazione all'immobile oggetto di perizia e quanto accertato in loco il compendio pignorato non è interessato da oneri e vincoli di natura condominiale, consorziale o affini ad altra forma di partecipazione.

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

Risposta al quesito n°18

Il bene oggetto del pignoramento immobiliare potrà essere venduto esclusivamente in un singolo lotto comprendente abitazione e giardino di pertinenza e posto auto.

Unità Immobiliare – Abitazione Piano Seminterrato, Terra e Primo con area di pertinenza esterna – giardino con i seguenti identificativi catastali:

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Cl	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	17	118 sub 1	A/7	1	pt-1-s	9,5 vani	€. 1.373,78
Giardino	17	118 sub 5	/	/	/	/	/
Posto Auto	17	118 sub 10	C6	1	/	15 mq	€. 13,17

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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità

eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c della L.3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta al quesito n°19

L'immobile non è divisibile in natura e non permette la suddivisione in lotti. Il bene è pignorato per la piena proprietà sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione appartenente a:

_____ con

residenza in Nepi (VT) cap 01036 – Via dei Tigli, 13 – proprietario per 1/2 ;

_____ con

residenza in Nepi (VT) cap 01036 – Via dei Tigli, 13 - proprietario per 1/2 .

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

Risposta al quesito n°20

L'immobile oggetto della perizia risulta occupato dai debitori eseguiti, in quanto luogo in cui gli stessi risultano avere dimora abituale e dove hanno eletto la propria residenza (vedi certificato anagrafici ALL. 5) . Non si evidenziano pertanto contratti di locazione registrati c/o Agenzia delle Entrate.

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

Risposta al quesito n°21

Alla data del sopralluogo, il compendio pignorato risulta occupato ed in uso dai debitori eseguiti _____

Il valore locativo del bene pignorato può essere stimato intorno ai 4,5 - 6,0 €/mq di superficie netta. Considerando quindi i mq di superficie netta ragguagliata corrispondenti a mq 136,00 ed i prezzi di locazione (cfr All. 13 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate) opportunamente deprezzati in virtù dello stato attuale in cui versa l'immobile, il prezzo di locazione potrà essere stimato in un range variabile tra i 400 e i 500 € mensili.

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);*

Risposta al quesito n° 22

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

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

Risposta al quesito n° 23

Non sono stati rinvenuti vincoli di alcun tipo: artistico, storico, di inalienabilità o di indivisibilità. Non si rilevano inoltre vincoli o oneri di natura condominiale, essendo la tipologia abitativa di tipo unifamiliare.

Non risultano inoltre ne diritti demaniali o usi civici, risulta tuttavia gravata da canoni di natura enfiteutica derivante dalla liquidazione degli usi civici. (cfr. ALL. 12

24) *Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo*

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;

Risposta al quesito n°24

Per il calcolo della superficie lorda del compendio pignorato si è così proceduto:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA / OMOGENIZZATA

Di seguito si riporta la tabella della superficie commerciale ragguagliata calcolata in funzione della sua destinazione d'uso e dei coefficienti correttivi adottate dall'Agenzia delle Entrate (cfr All.14 Calcolo superfici ragguagliate /omogeneizzate).

LOTTO UNICO – Villino unifamiliare – PT-1°- sem. FG 17 part.Ila 118 sub 1 /sub 5/sub 10

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Piano	Identificazione vano	Superficie	Coeff.corrett.	Sup. commerciale
P.Terra	Abitativo lordo	Mq 75,00	100%	Mq 75,00
P.Primo	Abitativo lordo	Mq 46,00	100%	Mq 46,00
P.semint.	Abitativo lordo	Mq 78,00	60%	Mq 46,80
P.Terra/P.Primo	Balcone e portico e scale	Mq 16,50	35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc.	Mq 5,77
P.Terra	Giardino/area verde	Mq 560	10% fino a 25 mq eccedenza al 2%	Mq 13,20
P.Terra	Posto Auto scoperto	Mq 15,00	20% della superficie	Mq 3,00
Totale Superficie Lorda Commerciale				Mq 189,77 > 190,00

SUPERFICIE NETTA INTERNA

Piano	Identificazione vano	Superficie	Coeff.corrett.	Sup. commerciale
P.Terra	Abitativo netto	Mq 58,00	100%	Mq 58,00

P.Primo	Abitativo netto	Mq 35,00	100%	Mq 35,00
P.semint.	Abitativo netto	Mq 61,00	60%	Mq 21,35
P.Terra/P.Primo	Balcone e portico e scale	Mq 16,50	35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc.	Mq 5,77
P.Terra	Giardino/area verde	Mq 560	10% fino a 25 mq eccedenza al 2%	Mq 13,20
P.Terra	Posto Auto scoperto	Mq 15,00	20% della superficie	Mq 3,00
Totale Superficie Netta Commerciale				Mq 136,32 > 136,00

FATTORI CORRETTIVI

Viene riportata la tabella dei fattori correttivi per caratteristiche intrinseche/estrinseche:

			Coeff.correttivo
Caratteristiche	Stato conservativo	buono (tipologia anni 90)	0,90
Intrinseche	Conformità impianti	non risultano certificazioni	0,60
	Altezza media soffitti	buona	1,00
	Stato locativo	Occupato dal debitore	1,00
	Commercialità	discreta	0,80
Caratteristiche	Localizzazione	Centro residenz.	0,80
Estrinseche	Viabilità	Sufficiente	0,60
Coefficiente globale di valutazione			0,814 > 0,815

Gli immobili non sono soggetti al pagamento di oneri per la regolarizzazione urbanistica, ne per oneri giuridici ne per 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 per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle

agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione di pignoramento;

Risposta al quesito n°25

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta, il sottoscritto ha operato mediante il criterio di stima sintetica per comparazione, utilizzando all'uopo i dati derivanti dalle indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari, nonché attraverso l'analisi dei parametri forniti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio) e del portale www.astegiudiziali.it.

Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Nepi.

L'indagine di mercato ha consentito così di accertare varie contrattazioni i cui elementi possono costituire un riferimento attendibile.

Ulteriore ed autorevole informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr All. 13 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate), che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i valori rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Nella tabella di seguito riportata sono citati tutti i link (con i prezzi al mq) utilizzati come fonte di informazione:

Aste Giudiziali Trib. VT	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €.</u> 1200 https://www.astegiudiziarie.it/vendita-asta-villetta-nepi-loc-colle-farnese-via-delle-ginestre-8-1997126
Agenzie Immobiliari	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €.</u> 1000 https://www.immobiliare.it/annunci/92439892/

	https://www.immobiliare.it/annunci/83692009/ https://www.immobiliare.it/annunci/97405132/
Agenzia del Territorio	Osservatorio Valori Immobiliari – Viterbo (VT): Prezzo al mq min.1.200- max 1700 Prezzo medio €1.1450 https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

Il metodo diretto o comparativo individua il giudizio di stima come prodotto di tre fattori: valore unitario medio, superficie commerciale omogeneizzata e coefficiente globale. In dettaglio avremo:

1. Il valore unitario medio di **€/mq 1.216,66 > 1250,00** è stato desunto ritenendo congruo il valore della media delle quotazioni riportate nella tabella suddetta utilizzata come fonti di informazione;
2. La superficie commerciale di **mq 190,00** è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie lorda differenziandola in riferimento alla specifica destinazione d'uso degli ambienti (cfr. quesito 24);
3. Il coefficiente globale assegnato **0,815** è stato calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori di caratterizzazione del bene e al suo attuale stato di manutenzione. (cfr. tabella quesito 24)

Si ritiene pertanto congruo, ai fini della determinazione del valore di mercato finale un valore così determinato:

LOTTO UNICO – Villino unifamiliare – PT-1°- sem. FG 17 part.IIa 118 sub 1 /sub 5/sub 10

$$\text{VM} = (\text{€} \cdot 1.250,00/\text{mq} \times 190,00 \text{ mq}) \times \text{coeff.globale correttivo } 0,815 = \text{€} \cdot 193.562,50 \rightarrow \text{€} \cdot 193.500,00$$

Da considerare infine per lo stima finale le spese da decurtare al valore di mercato sopra indicato occorrenti per i progetti in sanatoria (CILA) riportati nei quesiti precedenti stimati forfettariamente in €. 3.000,00 complessivi (cfr. risposta al quesito 9).

Avremo pertanto:

$$\text{VALORE FINALE} = \text{€} \cdot 193.500,00 - \text{€} \cdot 3.000,00 = \text{€} \cdot 190.500,00 \rightarrow \text{€} \cdot 190.000,00$$

Per quanto sopra, il Valore finale del compendio pignorato oggetto della presente relazione, risulta pari ad € 190.000,00 (diconsi euro centonovantamila/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;*

Risposta al quesito n°26

L'immobile, in considerazione dell'ubicazione, della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere collocato sul mercato esclusivamente come tipologia residenziale come "casa di civile abitazione" di buona fattura e pregio. La commerciabilità dei beni descritti al momento è scarsa, soprattutto in considerazione della condizioni contratte del mercato immobiliare.

E' quindi da ritenere che all'atto di vendita questi aspetti potrebbero rappresentare un fattore negativo sulla facilità di alienazione del bene pignorato.

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

Risposta al quesito n°27

L'immobile, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo risultava occupato dal debitore esecutato e non soggetto a contratto di locazione.

28) *Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione 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);*

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta. Il sottoscritto CTU ha assolto l'incarico nel rispetto della tempistica assegnata dal GE.

29) *Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec , nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenute osservazioni al suo elaborato;*

Risposta al quesito n°29

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito.

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 del 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;*

Risposta al quesito n°30

L'elaborato completo di allegati sarà consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito. L'elaborato peritale sarà depositato sia in modalità telematica PCT sia in forma cartacea presso la cancelleria del Tribunale di Viterbo.

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

Risposta al quesito n°31

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

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

Risposta al quesito n°32

E' Stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti (sia in formato cartaceo che in formato elettronico) dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

33) *Allegli alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);*

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il compendio in parola.

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,*

ASTE GIUDIZIARIE  nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Risposta al quesito n°34

E' stato predisposto su apposito foglio ed in triplice copia il "Quadro Sinottico" del bene oggetto di perizia completo di tutte le indicazioni dei dati catastali occorrenti per l'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 licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
- f. copia atto di provenienza,
- g. quadro sinottico triplice copia,
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Risposta al quesito n°35

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

- ALL. 1 - Verbale di Accesso Custodia Avv. Ranucci
- ALL. 2 – Certificazione notarile studio not. Mancuso;
- ALL. 3 - Atto di compravendita not. Giacalone (2011);
- ALL. 4 – Atto ultraventennale – not. Perna (1995);
- ALL. 5 - Visure catastali e mappe catastali;
- ALL. 6 – Certificati Anagrafici;
- ALL. 7 - Documentazione fotografica;
- ALL. 8 - Elaborato di Rilievo: Planimetrie stato di fatto e Tabelle Superfici (con evidenza delle irregolarità riscontrate);
- ALL. 9 – Stralcio PRG e norme tecniche PTPR art.27 Piano Terr. Paesistico;
- ALL. 10 – Progetto originale di Concessione Edilizia 1994;
- ALL. 11 – Progetto di Variante 1996;
- ALL. 12 – Attestato usi civici Comune di Viterbo;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ALL. 13 – Agenzia delle Entrate – Tabella parametriche;
- ALL. 14 – Tabella per il calcolo delle superfici omogeneizzate/ragguagliate;
- ALL. 15 – Atto di pignoramento notificato.
- ALL. 16 – Atto di compravendita not. Porceddu (2005);
- ALL. 17 – Attestato Comune di Nepi Usi Civici aprile 2023;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO In fede
U.E. SANDRO BARRATTI
A.C.T. (C.I.)
An. 139 Sandro Burratti
Sez. "A"
VITERBO * IND. 1974

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VITERBO

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 186/2021

Promossa da: BCC Roma c [REDACTED]

RELAZIONE INTEGRATIVA

La presente relazione a seguito della deliberazione del 04.01.2024 (cfr. **ALL. 1 Deliberazione G.E.**) con la quale il G.E del Tribunale di Viterbo disponeva per il CTU quanto appresso:

“ .. rilevato che l'esperto ha depositato il 24.12.2023 visure catastali estratte il giorno dell'udienza riservata e ritenuta l'esigenza che l'ausiliario ne chiarisca risultanze e portata, alla luce dei quesiti posti, delle caratteristiche del compendio (come attinto dal vincolo pignoratorio e dalla relativa trascrizione), delle modalità di accesso ai beni staggiti (es. se da area esterna non pignorata, recintata e munita di cancello) e all'eventuale incidenza sul valore stimato di presumibili costi di costituzione di servitù di passaggio .. ”

Il sottoscritto CTU procedeva come appresso descritto :

1. Dall'atto della presente Esecuzione Immobiliare risulta sottoposto a pignoramento i seguenti immobili (cfr. **ALL. 2 Pignoramento Immobiliare**):

a. Appartamento in Villino sito a Nepi (VT) via dei Tigli 13 posto ai piani sotteraneo 1°, terreno, 1°, detta unità immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 17, particella 118, subalterno 1, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, vani 9,5, R.C. Euro 1373,78 graffato ad unità identificata al foglio 17, particella 118 subalterno 5;

b. Autorimessa o posto auto sita in Nepi (VT) – via di colle Farnese n 16 di mq 15 censita nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 17, particella 118, subalterno 10, piano T, categoria C/6, classe 1, R.C. Euro 13,m17

2. Si allegano le Visure catastali aggiornate (**cfr. ALL. 3 Visure catastali al 21.04.2024**) Dalla lettura delle visure catastali il Sub 1 (Abitazione) risulta graffiato al Sub 5 (Giardino corte esclusiva del Sub. 1) entrambi oggetto del presente pignoramento immobiliare. Il bene composto da entrambi i subalterni ha un'unica rendita catastale pari ad Euro 1373,78;

3. Il sottoscritto ha inoltre recuperato presso gli Uffici del Territorio c/o l'Agenzia delle Entrate, il Piano Particellare elaborato nel 1995 con il quale la particella 118 del Catasto Terreni, all'epoca oggetto di edificazione, veniva suddivisa in vari subalterni capaci di delimitare i confini di ogni proprietà privata. (**cfr. ALL. 4 Piano Particellare**). I subalterni oggetto dell'esecuzione immobiliare in parola, come si evince dalla piano particellare sono costituiti da:

- a. Abitazione – **Fg. 17 Particella 118 Sub 1;**
- b. Giardino corte esclusiva dell'abitazione di cui al Sub 1 - **Fg. 17 Particella 118 Sub 5;**
- c. Posto Auto di pertinenza dell'abitazione di cui al Sub 1 - **Fg. 17 Particella 118 Sub 10**

Tutte le tre particelle sono comprese nel pignoramento della presente Esecuzione Immobiliare.

4. La descrizione degli immobili riportate nell'atto di pignoramento sono conformi ai beni oggetto di stima che il sottoscritto CTU ha prodotto nel corso dell'istruttoria. Le modalità di accesso ai beni staggiti avviene pertanto su particelle pignorate e l'istruttoria non necessita l'integrazione di presumibili costi per la costituzione di una servitù di passaggio.

5. Si rimette in allegato la relazione di perizia definitiva e il relativo quadro sinottico.

Allegati:

1. **ALL. 1 Deliberazione G.E. del 04.01.24;**
2. **ALL. 2 Pignoramento Immobiliare;**
3. **ALL. 3 Visure Catastali aggiornate al 21.04.2024;**
4. **ALL. 4 Piano Particellare di suddivisione della particella 118 del Catasto terreni;**
5. **ALL. 5 Relazione Finale e relativo Quadro Sinottico aggiornato.**

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

Viterbo 15/05/2024

IL CTU
Arch. Sandro Burratti n. 330
Sez. "A"



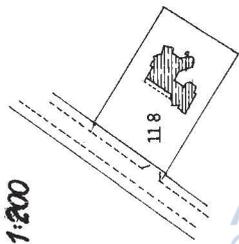
MOD. ARIC
2.10.92 art. 498



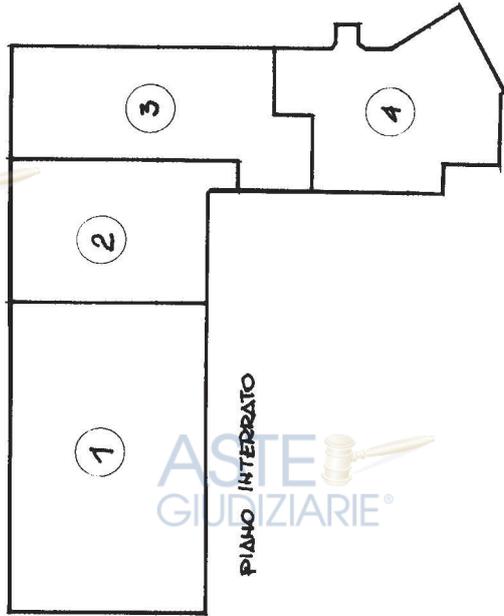
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 662)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **NEPI**, via **LOC. COLLE FARNESE** civ.

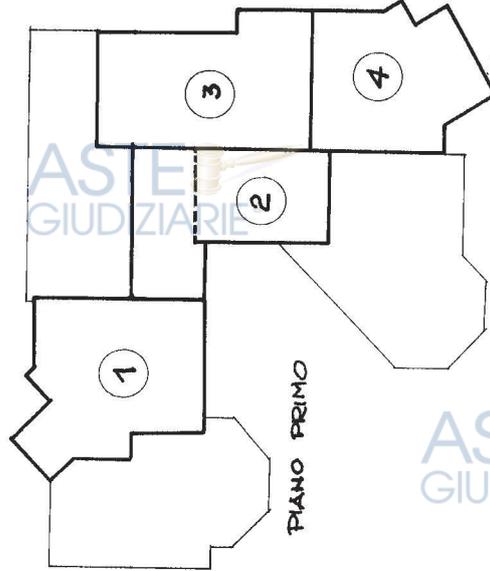
ELABORATO PLANIMETRICO 1:200



Estratto
F. 17 P. 118
scala 1:2000
T.M. n. 3695/95



Sub.	Descrizione
1	Appartamento p.S-T-1°
2	Appartamento p.T-S-1°
3	Appartamento p.S-T-1°
4	Appartamento p.S-T-1°
5	Corte esclusiva sub.1
6	Corte esclusiva sub.2
7	Corte esclusiva sub.3
8	Corte esclusiva sub.4
9	Posto auto escl.sub.1
10	Posto auto escl.sub.2
11	Posto auto escl.sub.3
12	Posto auto escl.sub.4
13	Posto auto escl.sub.4



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilato dal GEOM. **GIANLUCA FOCIANI**
(fig. 35-36 e 37 art. 1)

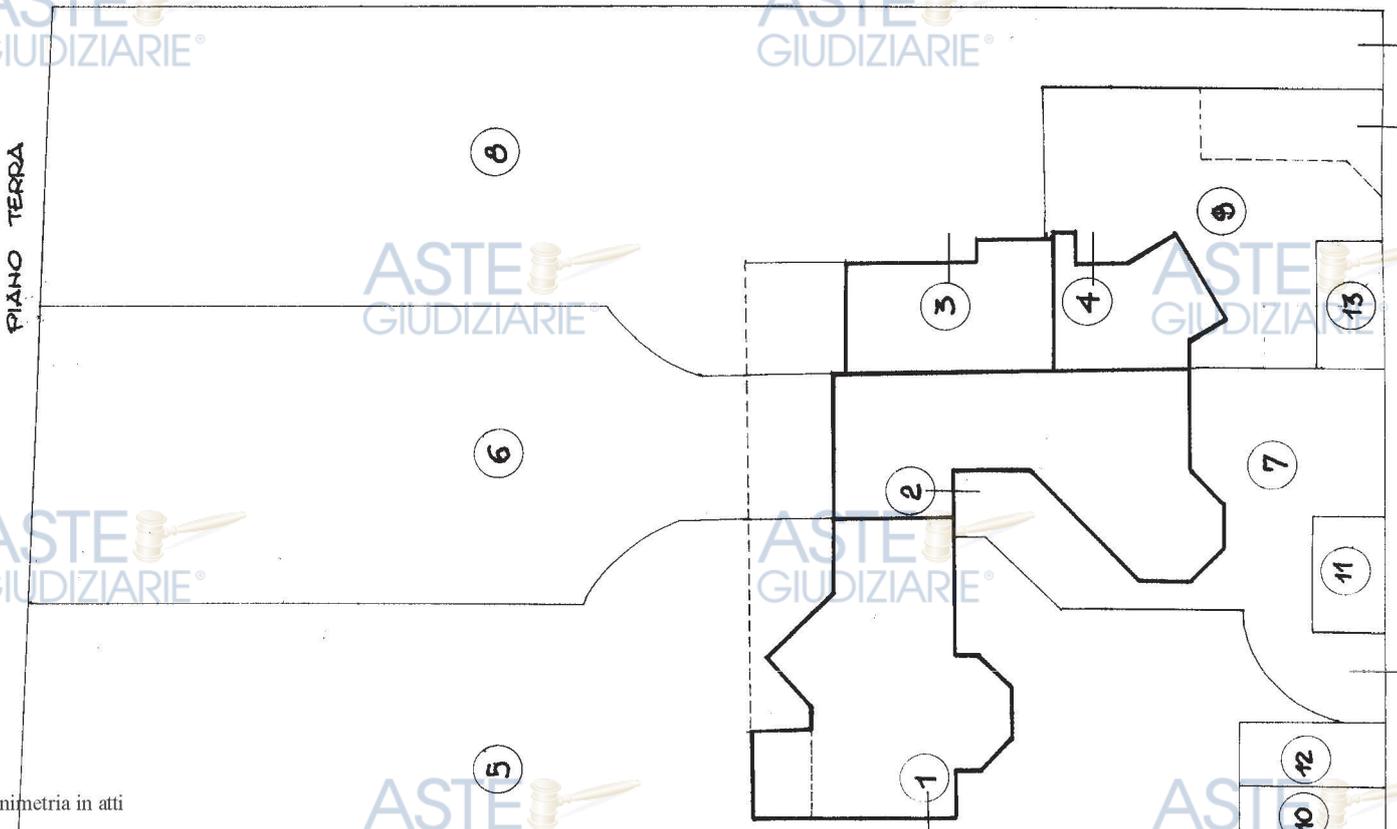
Iscritto all'abo de I. GEOMETRI n. **975**
della provincia di **VITERBO**

Firma

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi Catastrali
F. **17**
n. **118**, sub.

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI VITERBO

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 186/2021

Promossa da: BCC Roma c./ [REDACTED]

RELAZIONE INTEGRATIVA

La presente relazione a seguito della deliberazione del 11.07.24 (**cf. ALL. 1 Provvedimento del G.E. del 11.07.24**) con la quale il G.E del Tribunale di Viterbo disponeva per il CTU quanto appresso:

“ .. letta la relazione dell’esperto e ritenuta l’opportunità che l’ausiliario approfondisca e aggiorni le ricerche inerenti il regime giuridico dei beni pignorati - ove possibile anche alla luce degli atti e delle verifiche citati nella comunicazione del Comune (cfr. all. 17 alla relazione di stima) - onde meglio chiarire la risposta ai quesiti nn. 16 e 23 e comprendere, ad esempio, se emergano usi civici da liquidare o costi di affrancazione da sostenere... “

Il sottoscritto CTU procedeva come di seguito descritto :

Riguardo al chiarimento del quesito **16)** *“ Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorata sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli “* .

Risposta al quesito n°16

In data 10.09.24 è stata recapitata al Comune di Nepi una richiesta di aggiornamento per chiarire se il bene oggetto della procedura fosse gravato da censo, livello o uso civico.

Presso i competenti uffici è stato riscontrato che il bene oggetto della procedura **NON E' GRAVATO da censo, livello o uso civico e NON RICADE NEL DEMANIO CIVICO – (cfr. ALL. 2 Attestato USI CIVICI Comune di Nepi agg. al 19.09.24) .**

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

Risposta al quesito n°23

Non sono stati rinvenuti vincoli di alcun tipo: artistico, storico, di inalienabilità o di indivisibilità. Non si rilevano inoltre vincoli o oneri di natura condominiale, essendo la tipologia abitativa di tipo unifamiliare. **Non risultano inoltre ne diritti demaniali o USI CIVICI da liquidare o canoni di affrancazione da sostenere. (cfr. ALL. 2 Attestato USI CIVICI Comune di Nepi agg. al 19.09.24)**

Allegati:

1. ALL. 1 PROVVEDIMENTO DEL G.E. TRIBUNALE DI VITERBO DEL 11.07.24
2. ALL. 2 ATTESTATO USI CIVICI DEL COMUNE DI NEPI AGGIORNATO AL 19/09/24 Prot. PEC 20351/20214.

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

Viterbo 23/10/2024

IL CTU
Arch. Sandro Burratti N. 330
Sez. "A"
VITERBO





COMUNE DI NEPI
(Provincia di Viterbo)

SETTORE 7°

“LAVORI PUBBLICI PATRIMONIO E MANUTENZIONI”

Prot. PEC 20351/2024



Spett.le
Arch. Sandro Burratti
Piazza Liberazione, 5
01030 Vallerano (VT)
PEC: sandro.burratti@archiworldpec.it



OGGETTO: Richiesta attestazione usi civici e canoni di affrancazione. Riscontro nota del 10.09.2024 prot. 19686.
ATTESTAZIONE



In riferimento alla richiesta in oggetto emarginata, acquisita la protocollo comunale in data 10.09.2024 con n. 19686 e alla pregressa documentazione in atti, relativa alla verifica dell'uso civico sulla proprietà catastalmente identificata al catasto terreni/urbano di questo Comune al foglio 17 con le particelle 118, premesso che:

- sulla base della perizia del P.A. Alessandro Alebardi, incaricato perito demaniale con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. ro 1179 del 20 giugno 1994, datata 15 novembre 1995, pubblicata all'albo pretorio dal 29.05.1996 al 27.06.1996, e aggiornata con gli atti regionali successivi, risulta che il terreno sito in Nepi, censito al foglio 17 particella 118 non è né di demanio civico né gravato da uso civico;
- sulla base dell' "Analisi territoriale per l'accertamento del demanio civico e degli usi civici" adeguata a seguito del parere legale redatto dal Perito Istruttore Dott. Daniele Natili del 25.10.2022, redatta dal Perito Demaniale Dottore Forestale Cristiano Miraldi in data 01.12.2022 e approvata con D.C.C. n. 57 del 19.12.2022, la particella 118 del foglio 17 non risulta né di demanio civico né gravata da uso civico,

con la presente,

SI ATTESTA CHE

sulla base dei documenti attualmente in possesso dal Comune di Nepi, la particella 118 del foglio 17 NON risulta gravata da diritti civici e NON ricade nel demanio civico.

Inoltre si comunica che la particella 118 del foglio 17 NON risulta gravata da canoni di affrancazione derivanti dalla liquidazione degli usi civici (pascolo, spigare, ghiandare e legnare).

Nepi, 19 settembre 2024

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 7°

f.to arch. Giampaolo Cima
(documento firmato digitalmente)



Ai sensi dell'articolo 22 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.), si attesta che il presente documento è copia informatica di documento originale analogico di 1 pagina, tenuto presso il Settore 7° del Comune di Nepi.



Comune di Nepi – Piazza del Comune, 20 – 01036 NEPI (VT)

E-mail resplpp@comune.nepi.vt.it - tel. 0761.5581306-304 fax 0761.5581702

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

