

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezioni Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione imm.re n° 19/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXX

(Avv. XXXXXXXXXXX)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitori: Sig. ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Avv. XXXXXXXXX - Avv. XXXXXXXX)

Data udienza: 01/02/2024- ore 9:00

Giudice: Dott. Federico Bonato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Premesso che è in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare di cui sopra promossa dalla XXXXXXXXXXXXX rappresentata dall'Avv. XXXXXXXXXXXX ;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto **Geom. Evangelista Farina** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1359, con recapito in XXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX è stato nominato come C.T.U. dal Giudice per le esecuzioni immobiliari. In data 28/06/2023 il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato giuramento.

Di seguito si risponde ai quesiti posti per l'espletamento della C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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;**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Documentazione in atti:

- Nota di deposito.
- Certificazione Notarile ipocatastale ventennale fino alla data del 24/03/2023, redatta a cura del Dott. Niccolò Tiecco – Notaio.
- Atto di pignoramento.

Tutto risulta essere idoneo per procedere con le opportune ricerche integrative affini alle attività peritali.

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;

I dati riportati sulla documentazione in atti sono stati raffrontati dopo aver effettuato visure catastali aggiornate e accessi agli uffici per ulteriori documentazioni e si è riscontrato quanto segue:

- **Ubicazione:** Comune di Nepi (VT) – Via Giuseppe Mazzini n° XXXX

Tipo bene pignorato: Appartamento .

Identificativi catastale: Foglio 8– P.IIa 265 - sub. 6 - Categoria A/2 di classe 2 - consistenza di 3,5 vani -rendita € 343,44 .

- **Ubicazione:** Comune di Nepi (VT) – Via Giuseppe Mazzini n° XXXX

Tipo bene pignorato: Magazzino

Identificativi catastale: Foglio 8– P.IIa 265 - sub. 7 - Categoria C/2 di classe 6 - consistenza di 37mq - rendita € 89,81 .

- **Ubicazione:** Comune di Nepi (VT) – Via Giuseppe Mazzini n° XXXX

Tipo bene pignorato: Magazzino

Identificativi catastale: Foglio 8– P.IIa 749 - sub. 4 - Categoria C/2 di classe 6 - consistenza di 8 mq - rendita € 19,42 .

Per le unità di cui sopra insistenti sulla particella 265 i mappali terreni correlati risultano il Foglio 8 p.lla 265 (ex 662) e l'area su cui è stato edificato l'intero fabbricato risulta di comproprietà dei debitori eseguiti per la sola quota di 1/2 e più precisamente per quota di 1/4 ciascuno mentre la restante quota di proprietà di 1/2 risulta essere intestata a terzi non coinvolti nel pignoramento e per la quale risulta essere pervenuta con atto notarile pubblico di Divisione del Notaio Tedeschi Porceddu Rep. 13454 del 25/11/2002.

Per l'unità insistente sulla particella 749 i mappali terreni correlati risultano il Foglio 8 p.lla 749 (ex 662) e l'area su cui è stato ampliato il fabbricato originario risultava indivisa e di comproprietà dei debitori eseguiti per la sola quota di 2/4 (1/4 ciascuno) mentre la restante quota di 2/4 risultava di Terzi. In ogni caso l'unità pignorata identificata al Foglio 8 -p.lla 749 sub. 4 è pervenuta ai Debitori eseguiti con la quota di proprietà di 1/2 ciascuno con Atto Notarile Pubblico di Divisione del Notaio Tedeschi Porceddu Rep. 29000 del 26/04/2012.

Intestazione catastale:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX
CF: XXXXXXXXXXXX - diritti e oneri reali: proprietà per 1/2 .

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - nata a XXXXX il XXXXXXXX
CF: XXXXXXXXXXXX - diritti e oneri reali: proprietà per 1/2 .

(All.ti 1 - 2 - 3).

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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo e quella acquisita durante lo svolgimento dell'incarico, si riporta quanto segue:

Ubicazione: Comune di Nepi (VT) – Via Giuseppe Mazzini n° XXXX

Tipo bene pignorato: Appartamento .

Identificativi catastale: Foglio 8– P.lla 265 - sub. 6 - Categoria A/2 di classe 2 - consistenza di 3,5 vani -rendita € 343,44 .

L' immobile di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste pertanto sulla **Particella n° 265** del **Foglio n° 8** del Comune di Nepi , il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali (All. 4) :

Storica Catasto Terreni – Particella originaria n° 265 ex p.lla 662 del Foglio 8 ;
(All. 1– 2)

- 1- **Situazione dell'immobile dal 20/11/1992 al 21/10/2002 . L'unità immobiliare è identificata originariamente con il sub. 4 della p.lla 265 con categoria catastale A/2 classe 2 consistenza 6 vani (Costituzione del 20/11/1992 in atti dal 05/05/2000 n. 12367.1/1992), mentre per la situazione degli intestatari dell'immobile dal 20/11/1992 al 23/05/2001 risultava intestataria la Sig. XXXXXXXXX mentre dal 23/05/2001 al 21/10/2002 l'unità per effetto della successione a causa di morte della Sig. ██████████ risultava intestata ai Sig. ri XXXXXXXXXX , XXXXXXXXXX , XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX .**
- 2- **Situazione dell'immobile dal 21/10/2002 al 21/10/2003. L'unità immobiliare è identificata con il sub. 6 della p.lla 265 con categoria catastale A/2 classe 2 consistenza di 3,5 vani – rendita catastale € 343,44 (Variazione del 21/10/2002 – Pratica n. 147216 in atti dal 21/10/2002 – FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI).**
- 3- **Situazione degli intestati dal 21/10/2002 al 25/11/2002 a seguito di Variazione del 21/10/2002 – Pratica n. 147216 in atti dal 21/10/2002 – (FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI) l' unità risultava intestata ai Sig.ri . XXXXXXXXXX , XXXXXXXXXX , XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX.**
- 4- **Situazione degli intestati dal 25/11/2002 al 10/03/2003 a seguito di Variazione per DIVISIONE Atto pubblico Notaio Tedeschi Porceddu Rep. 13454 del 25/11/2002 – Voltura n. 14269.4/2002 in atti dal 16/12/2002 , l' unità risultava intestata alla Sig.ra XXXXXXXXXX.**
- 5- **Situazione degli intestati dal 10/03/2003 all'attualità a seguito di Variazione per COMPRAVENDITA Atto pubblico Notaio Tedeschi Porceddu Rep. 14041 del 10/03/2003 – Voltura n. 4046.1/2003 in atti dal 13/03/2003 , l' unità risulta intestata alla Sig.ra XXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari ad 1/2 e XXXXXXXXXX per la restante quota di proprietà di 1/2 .**

Gli intestatari di cui sopra che risultano pertanto essere gli attuali proprietari e debitori eseguiti nella procedura esecutiva in corso.

Le particelle attualmente correlate con il Catasto Terreni risultano le seguenti: Foglio 8 P.lle 265 ex p.lla 662 come da estratto di mappa wegis aggiornato (All. 14/A) .

Ubicazione: Comune di Nepi (VT) – Via Giuseppe Mazzini n° XXX

Tipo bene pignorato: Magazzino

Identificativi catastale: Foglio 8– P.lla 265 - sub. 7 - Categoria C/2 di classe 6 - consistenza di 37mq - rendita € 89,81 .

L'immobile di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste pertanto sulla Particella n° 265 del Foglio n° 8 del Comune di Nepi , il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali (All. 5) :

Storica Catasto Terreni – Particella originaria n° 265 (ex 662) del Foglio 8 ; (All. 5)

- 1- Situazione dell'immobile dal 20/11/1992 al 21/11/2003 . L'unità immobiliare è identificata originariamente con il sub. 7 della p.lla 265 con categoria catastale C/2 classe 6 consistenza 37mq e risulta come unità afferente a seguito di SOPRAELEVAZIONE (Pratica n° 162716 in atti del 20/11/2002 n. 2329.1/2002), per la situazione relativa ai dati classamento l'unità non ha subito nessuna variazione.
- 2- Situazione degli intestati dal 20/11/2002 al 25/11/2002 a seguito di SOPRAELEVAZIONE (Pratica n° 162716 in atti del 20/11/2002 n. 2329.1/2002) l' unità risultava intestata ai Sig.ri .XXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e XXXXXXXX.
- 3- Situazione degli intestati dal 25/11/2002 al 13/11/2014 a seguito di Variazione per DIVISIONE Atto pubblico Notaio Tedeschi Porceddu Rep. 13454 del 25/11/2002 – Voltura n. 14269.4/2002 in atti dal 16/12/2002 , l' unità risultava intestata al Sig. XXXXXXXXXXX.
- 4- Situazione degli intestati dal 13/11/2014 all'attualità a seguito di Variazione per COMPRAVENDITA Atto pubblico Notaio Orzi Luigi Rep. 93069 del 13/11/2014 – Voltura n. 11188.1/2014 in atti dal 14/11/2014, l' unità risulta intestata alla Sig.ra XXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari ad 1/2 e XXXXXXXXXXXXXXXX per la restante quota di proprietà di 1/2 . Gli intestatari di cui sopra che risultano pertanto essere gli attuali proprietari e debitori eseguiti nella procedura esecutiva in corso.

Le particelle attualmente correlate con il Catasto Terreni risultano le seguenti: Foglio 8 P.lla 265 ex p.lla 662 come da estratto di mappa wegis aggiornato (All. 14/A)

Ubicazione: Comune di Nepi (VT) – Via Giuseppe Mazzini n° XXX

Tipo bene pignorato: Magazzino

Identificativi catastale: Foglio 8– P.lla 749 - sub. 4 - Categoria C/2 di classe 6 - consistenza di 8 mq - rendita € 19,42 .

L' immobile di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste pertanto sulla **Particella n° 749** del **Foglio n° 8** del Comune di Nepi , il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali (All. 6) :

Storica Catasto Terreni – Particella originaria n° 749 del Foglio 8 ; (All. 6)

- 1- **Situazione dell'immobile dal 29/12/2011 al 23/04/2012 . L'unità immobiliare è identificata originariamente con il sub. 3 della p.lla 749 con categoria catastale C/6 classe 7 consistenza 8 mq con una rendita pari ad € 19,42 (Costituzione del 29/12/2011- pratica n° VT0240078 in atti dal 29/12/2011 n. 5902.1/2011). L' unità risultava intestata ai Sig.ri XXXXXXXXXX , XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX ciascuno per la quota di proprietà di 1/4 .**
- 2- **Situazione dell'immobile dal 23/04/2012 all'attualità . L'unità immobiliare è identificata con il sub. 4 della p.lla 749 con categoria catastale C/2 classe 6 consistenza 8 mq a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (Pratica n° VT0059630 in atti del 23/04/2012 n. 4942.1/2012) Gli intestati non hanno subito variazione.**
- 3- **Situazione degli intestati dal 26/04/2012 all' attualità . A seguito di Variazione per DIVISIONE Atto pubblico Notaio Tedeschi Porceddu Rep. 29000 del 26/04/2012 – Voltura n. 14269.4/2002 in atti dal 16/12/2002 , l' unità risultava intestata al Sig. XXXXXXXXXXXX.**
- 4- **Situazione degli intestati dal 13/11/2014 all'attualità a seguito di Variazione per COMPRAVENDITA Atto pubblico Notaio Orzi Luigi Rep. 93069 del 13/11/2014 – Voltura n. 4419.1/2012 in atti dal 04/05/2012, l' unità risulta intestata alla XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari ad 1/2 e XXXXXXXXXXXX per la restante quota di proprietà di 1/2 . Gli intestatari di cui sopra che risultano pertanto essere gli attuali proprietari e debitori eseguiti nella procedura esecutiva in corso.**

Le particelle attualmente correlate con il Catasto Terreni risultano le seguenti: Foglio 8 P.lla 749 entrambi ex p.lla 662 come da estratto di mappa wegis aggiornato (All. 14/A)

Pertanto nella loro relativa storia le unità immobiliari di cui sopra, oggetto della perizia, hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà:

Unità immobiliare identificata al Foglio 8 p.lla 265 subalterno 6 e subalterno 7

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** nei passaggi per causa di morte del 23/05/2001 in atti dal 27/12/2001 (Pratica n° 217330) – VOL . 1158 n. 81 registrato il 21/11/2001-Successione di XXXXXXXXXXXX (n.214716.1/2001) (All. 19)
- **ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE** del 25/11/2002 - Voltura in atti dal 16/12/2002 -Repertorio n° 13454 – Rogato in Vetralla dal Notaio Dott. TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO. - Registrazione n. 14269.4 del 16/12/2002 . (All. 20)
- **ATTO PUBBLICO** per Compravendita del 10/03/2003 , in atti dal 13/03/2003 - Repertorio n° 14041 – Rogato in Vetralla (VT) dal Notaio Dott. TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO – Registrazione n. 4046.1 del 13/03/2003, (unità foglio 8 – p.lla 265 sub. 6) – Atto di acquisto attuali debitori eseguiti (All. 21)
- **ATTO PUBBLICO** per Compravendita del 13/11/2014, - Repertorio n° 93069 – Rogato in Viterbo (VT) dal Notaio Dott. ORZI LUIGI – Registrazione n. 11188.1/2014 del 14/11/2014, (unità foglio 8 – p.lla 265 sub. 7) – Atto di acquisto attuali debitori eseguiti (All. 22)

Unità immobiliare identificata al Foglio 8 p.lla 749 subalterno 4

- **ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE** del 26/04/2012 - Voltura in atti dal 04/05/2012 -Repertorio n° 29000 – Rogato in Civita Castellana dal Notaio Dott. TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO. - Registrazione n. 4419.1 del 04/05/2012 (All.21/A)

La documentazione integrativa sopra elencata e attestante i passaggi di proprietà del compendio pignorato è stata reperita durante l'iter delle attività peritali.

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 acquisiti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare; si predispongono l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

IMMOBILI:

- Comune di Nepi (VT) – **Foglio 8– P.lla 265 - sub. 6** - Categoria A/2 di classe 2 - consistenza di **3,5 vani** -rendita € **343,44** . (Via Giuseppe Mazzini n° XXX - Piano 1)

1. TRASCRIZIONE del 13/12/2002 - Registro Particolare 14269 Registro Generale 18132 Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 13454 del 25/11/2002 **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE .**

2. TRASCRIZIONE del 12/03/2003 - Registro Particolare 4046 Registro Generale 4854 Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 14041/6063 del 10/03/2003 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.**

3. ISCRIZIONE del 12/03/2003 - Registro Particolare 541 Registro Generale 4855 Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 14042/6064 del 10/03/2003 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 107 del 21/01/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/12/2014. Cancellazione totale eseguita in data 22/01/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 14/11/2014 - Registro Particolare 1488 Registro Generale 13959 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 93070/39073 del 13/11/2014 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.**

5. TRASCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 3674 Registro Generale 4560 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 65 del 30/01/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

(ALL. 7).

- Comune di Nepi (VT) – **Foglio 8– P.lla 265 - sub. 7** - Categoria C/2 di classe 6 - consistenza di **37mq** -rendita € **89,81** . (Via Giuseppe Mazzini n° XXX - Piano 2)

1. TRASCRIZIONE del 13/12/2002 - Registro Particolare 14269 Registro Generale 18132 Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 13454 del 25/11/2002 **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE .**

2. ISCRIZIONE del 12/03/2003 - Registro Particolare 542 Registro Generale 4861 Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 14040 del 10/03/2003 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA**

DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 108 del 21/01/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2014. Cancellazione totale eseguita in data 22/01/2015 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. **TRASCRIZIONE del 14/11/2014** - Registro Particolare 11188 Registro Generale 13958 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 93069/39072 del 13/11/2014 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.**
4. **ISCRIZIONE del 14/11/2014** - Registro Particolare 1488 Registro Generale 13959 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 93070/39073 del 13/11/2014 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.**
5. **TRASCRIZIONE del 18/11/2014** - Registro Particolare 11217 Registro Generale 13993 Pubblico ufficiale PORCEDDU TEDESCHI FEDERICO Repertorio 13454 del 25/11/2002 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.**
6. **TRASCRIZIONE del 22/03/2023** - Registro Particolare 3674 Registro Generale 4560 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 65 del 30/01/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

(ALL. 8).

- Comune di Nepi (VT) – Foglio 8– P.Ila 749 - sub. 4 - Categoria C/2 di classe 6 - consistenza di 8 mq -rendita € 19,42 . (Via Giuseppe Mazzini n° XXXX - Piano 1)

1. **TRASCRIZIONE del 04/05/2012** - Registro Particolare 4419 Registro Generale 5677 Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 29000/15996 del 26/04/2012 **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE.**
2. **ISCRIZIONE del 14/11/2014** - Registro Particolare 1488 Registro Generale 13959 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 93070/39073 del 13/11/2014 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.**
3. **TRASCRIZIONE del 22/03/2023** - Registro Particolare 3674 Registro Generale 4560 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 65 del 30/01/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

(ALL. 9).

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;

Sono stati acquisiti documenti catastali e redatti i seguenti elaborati:

- **La visura catastale attuale per ciascuna unità immobiliare** al fine di raffrontare i dati identificativi con quelli agli atti (**ALL.TI 1 – 2 -3**);
- **Planimetrie catastali attuali unità subalterni 6 e 7 della P.IIa 265 Foglio 8** : l'attuale scheda catastale risulta presentata il 21/10/2002 a seguito di Variazione catastale per FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (Pratica catastale Protocollo n° 147216 in atti dal 21/10/2002 - n.6819.1/2002) . (**ALL.ti 10- 11**)
- **Planimetria catastale attuale subalterno 4 della p.IIa 749 del Foglio 8** : la scheda catastale è stata presentata in data 23/04/2012 a seguito di Variazione catastale di DESTINAZIONE (Pratica catastale Protocollo n° VT0059630 in atti dal 23/04/2012 n.4942.1/2012) (**ALL. 12**)

Per poter identificare correttamente i cespiti nelle relative mappe censuarie è stato redatto un inquadramento delle zone su cui insistono gli immobili pignorati, in vari livelli di scala e contesti cartografici (**All. 23**).

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);

In merito al presente quesito, sono state effettuate le richieste di accesso all'ufficio di Stato Civile presso il Comune di Castel Sant'Elia , presso il quale sono stati rilasciati i seguenti documenti:

- Estratto dell'Atto di matrimonio dei Debitori Esecutati Sig.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, il quale in data XXXXXXXX, si sono uniti in Matrimonio nel Comune di Castel Sant'Elia in regime di comunione dei beni.
 - Con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 28/09/2021 è stata definita la separazione giudiziale tra i Coniugi di cui all'Atto di Matrimonio ; Annotazione apposta il 28/09/2021 di cui all'atto di Matrimonio controscritto (All. 16).
- Sulla base di quanto sopra , la separazione giudiziale tra i Coniugi è precedente alla trascrizione del pignoramento per la presente Procedura Esecutiva in corso e oggetto di Consulenza. (All. 16).

A seguito inoltre di richiesta nei confronti dell'Ufficio di Stato Civile presso il Comune di Nepi , sono stati rilasciati i seguenti documenti:

- Certificato contestuale di Residenza (Attuale e storica) e di Stato di Famiglia dei Debitori Esecutati (All. 15)

7) **descrive, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;

Dopo le comunicazioni per fissare l'accesso al compendio pignorato è stato eseguito il sopralluogo in presenza del Debitore esecutato ; il giorno 15/09/2023 come riportato nel verbale di sopralluogo redatto dal sottoscritto CTU chiuso alle ore 17:05 e , allegato alla presente, è stato possibile accedere agli immobili oggetto di Consulenza (ALL. 27) Il compendio e quindi la proprietà presso la quale è stato eseguito l'accesso è così distinta:

➤ **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Nepi (VT) in Via Giuseppe Mazzini n° XXXX, Piano I . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 8, Particella 265, sub. 6**, con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **A/2** di classe **2** con consistenza di **3,5 vani** ed una rendita pari a **€ 343,44**.

- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Nepi (VT) in Via Giuseppe Mazzini n° XXX, Piano 2 . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 8, Particella 265, sub. 7**, con le seguenti caratteristiche catastali : Categoria **C/2** di classe **6** consistenza di **37 mq** - rendita **€ 89,81** .
- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Nepi (VT) in Via Giuseppe Mazzini n° XXX , Piano 1 . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 8 – P.lla 749 - sub. 4** - Categoria **C/2** di classe **6** - consistenza di **8 mq** - rendita **€ 19,42**.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare pignorata è all'interno di una zona residenziale che in base al Piano Regolatore vigente prevede il completamento su piani attuativi esistenti B2. Il compendio è situato in zona vincolata dal punto di vista archeologico e paesaggistico (vedi inquadramento cartografico **ALL. 23**) ed è inserito all'interno di una palazzina con facciata prevalentemente ad intonaco grezzo non pitturato.

L'edificio su cui è situato il compendio pignorato è costituito da diverse unità immobiliari tra cui appartamenti nei piani soprastanti e magazzini pertinenziali al piano terra . Gli immobili, tutti compresi nella particella 749 e 265 (ex p.lla originaria 662) , hanno una destinazione residenziale all'interno di una Zona B2 (vedi inquadramento cartografico **ALL. 23**).

DESCRIZIONE IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE :
(Foglio 8, Particella 265, sub. 6)

– **APPARTAMENTO (Piano primo)**

Per accedere all'unità immobiliare dall'esterno e quindi dalla Via pubblica principale denominata Via Mazzini è necessario percorrere l'area esterna privata e comune a tutte le unità per la quale, dalla stessa area esterna, risultano avere accesso alle relative unità immobiliari di proprietà esclusiva e costituenti il fabbricato e tra cui le unità che costituiscono il compendio pignorato , oggetto di stima. Tale area comune risulta un bene comune non censibile identificato con il sub. 1 della particella 749 sempre del Foglio 8 (**ALL. 14**) e conduce alla porta d'ingresso al vano scale Comune senza ascensore ; percorrendo i gradini fino al Piano primo è presente l'unità e su cui è situata la porta d'ingresso esclusivo all'unità in questione ,oggetto di stima, destinata ad appartamento.

Pertanto tale unità si estende per l'intera superficie sul piano primo e risulta adiacente e collegante sia con l'unità pignorata oggetto di stima identificata al subalterno 4 della particella 749 sempre del Foglio 8 ma collegante anche ,tramite una scala in ferro, con l'altra unità pignorata nella presente procedura esecutiva in corso , situata al piano secondo del fabbricato e identificata con il subalterno 7 della particella 265 del Foglio 8. Quindi tutte e tre le unità che risultano attualmente collegate tra esse costituiscono l'intero compendio pignorato destinato secondo lo stato attuale dei luoghi ad unico appartamento. Quanto descritto risulta meglio specificato nell'elaborato grafico e fotografico del Rilievo eseguito in fase di sopralluogo (ALL. 24 - 25).

Lo sviluppo totale della superficie utile interna per l'unità identificata con il subalterno 6 della p.lla 265 – Foglio 8 è di 58,21 mq con un'altezza pari a ml 3,00:

- 1- Soggiorno = 31,15 mq.
- 2- Camera matrimoniale = 11,10 mq
- 3- Camera da letto (1) = 10,86 mq
- 4- Bagno (1)= 5,10 mq

Durante le fasi di rilievo per l'appartamento oggetto di stima sono state riscontrate incongruenze tra la scheda catastale (aggiornata al 21/10/2002) e lo stato di fatto (All. 10 – All. 24).

DESCRIZIONE IMMOBILE:

– **(Foglio 8, Particella 749, sub. 4)**

– **MAGAZZINO (Piano primo)**

L'unità immobiliare identificata al subalterno 4 della p.lla 749 risulta adiacente e collegante con l'unità identificata al Foglio 8 , particella 265 sub. 6 come già sopra dettagliatamente specificato e pertanto essendo appunto collegante con quest' ultima unità per accederci dal vano scale comune è necessario percorrere l'unità pignorata sopra descritta e identificata al Foglio 8 p.lla 265 sub. 6

L'unità in questione ,nonostante catastalmente ma anche dal punto di vista urbanistico risulta destinata a magazzino , al momento del sopralluogo è stato accertato che al proprio interno è stata realizzata una cucina, completa dei relativi impianti, a servizio dell'unità adiacente (Foglio 8 – p.lla 265 sub. 6) ma anche dell'altra unità sovrastante situata al piano secondo (Foglio 8 – p.lla 265 sub. 7) .

Pertanto tale unità è caratterizzata da un unico ambiente destinato attualmente a cucina e da un balcone esterno su cui è stato realizzato, in adiacenza alla muratura esterna di tamponamento del fabbricato e con accesso dal balcone stesso, un vano tecnico all'interno del quale è stata posizionata la caldaia a gas a servizio dell'acqua calda sanitaria e dell'impianto di riscaldamento dell'intero attuale appartamento che rappresenta l'intero compendio pignorato e costituito dalle suddette tre unità immobiliari.

Nel balcone esterno è stata posizionata una tettoia in travetti di legno in prossimità della porta finestra che dall'attuale cucina conduce al balcone stesso.

Lo sviluppo totale della superficie utile interna è di 12,45 mq con un'altezza media pari a ml 2,65 .

1- Cucina attuale = 12,45 mq.

2- Balcone = 11,30 mq.

3- Vano tecnico caldaia = 1,80 mq

Durante le fasi di rilievo, per tale l'unità oggetto di stima, sono state riscontrate incongruenze tra la scheda catastale (aggiornata al 23/04/2012) e lo stato di fatto.

(All. 12 – All. 24).

(Foglio 8, Particella 265, sub. 7)

– MAGAZZINO (Piano secondo)

Per accedere all'unità immobiliare è possibile dall'esterno e più precisamente dal vano scale comune, già sopra citato per le altre unità pignorate, e da cui si raggiunge il piano secondo su cui insiste appunto tale unità oppure, l'accesso, è possibile anche dall'interno tramite l'ingresso al piano Primo dell'unità pignorata oggetto di stima già sopra descritta identificata al Foglio 8 – p.lla 265 su. 6 e collegante con l'unità in questione con una scala in ferro.

L'unità immobiliare in questione nonostante catastalmente ma anche dal punto di vista urbanistico risulta con destinazione magazzino, al momento del sopralluogo è stato possibile accertare il fatto che al suo interno, seppur nella relativa planimetria catastale l'unità si presenta come un unico ambiente con una parte di superficie destinata a sottotetto non praticabile, è stato accertata la presenza di tramezzature che sono state realizzate con la finalità di suddividere l'unità in vari ambienti tra cui la realizzazione di due camere e un servizio igienico.

Quest'ultimo però insieme all'atrio d'ingresso all'unità dal vano scale comune esterno risultano essere stati realizzati in corrispondenza della superficie del pianottolo e vano scale comune del fabbricato ciò in modo irregolare senza un valido titolo abilitativo e su una superficie che non risulta appartenere in modo esclusivo all'unità pignorata in questione ,

oggetto di Consulenza e pertanto non appartenente ai Debitori Esecutati nella procedura Esecutiva in corso.

In corrispondenza della camera da letto (2) rispetto alla situazione catastale attualmente agli Atti è stata realizzata una porta-finestra come nella camera da letto (3) ; in quest'ultima catastalmente risulta essere presente nello stesso lato e prospetto una finestra che risulta, secondo lo stato dei luoghi, essere stata tamponata a seguito della realizzazione appunto di una porta finestra spostata rispetto alla posizione della finestra originaria riportata nella planimetria catastale agli Atti.

La realizzazione di tale porta finestra è stata eseguita per il fatto che nella stessa camera è stato realizzato anche un balcone.

Inoltre come già evidenziato nell'unità immobiliare sottostante situata al piano primo e oggetto di stima identificata al sub. 6 della stessa p.la 265 è stata realizzata una scala di collegamento interno tra le due unità che ha comportato quindi l'apertura di una parte del solaio di divisione tra le due unità.

Anche per tali ultimi interventi oltre a non essere riportati nell'attuale planimetria catastale agli Atti, non risultano essere stati autorizzati urbanisticamente con un valido titolo abilitativo e pertanto sono da considerarsi interventi irregolari.

Quanto descritto risulta meglio specificato nell'elaborato grafico e fotografico del Rilievo eseguito in fase di sopralluogo (ALL. ti 6 -7 - 24 - 25).

Lo sviluppo totale dell'attuale superficie utile interna è di 60,93 mq con un'altezza media pari a ml 1.85. (Compresa la porzione di Superficie realizzata irregolarmente nel pianerottolo del Vano scale comune destinata a demolizione).

- 1- **Atrio Ingresso = 1,13 mq.** (Superficie su vano scale comune non appartenente all'unità)
- 2- **Bagno = 3,80 mq** (Superficie su vano scale comune non appartenente all'unità)
- 3- **Disimpegno = 14,70 mq**
- 4- **Camera (2) = 14,70 mq**
- 5- **Camera (3) = 16,70 mq**
- 6- **Ripostiglio non praticabile** (si ritiene opportuno considerare la metà della superficie effettiva rilevata, poiché non praticabile al suo interno e quindi il 50% di 19,80 mq) = **9,90 mq**
- 7- **Balcone = 4,40 mq**

Tutte le altre unità immobiliari di proprietà di Terzi che costituiscono il fabbricato hanno ingresso indipendente e sono tutte ad uso abitativo - residenziale. Le unità pignorate e

oggetto di stima, confinano per un lato con il vano scale comune con l'area circostante il fabbricato e nel piano Primo in adiacenza ad un altro appartamento di proprietà di Terzi.

Le condizioni interne dell'immobile sono da considerarsi buone, le pareti e i soffitti sono a intonaco civile, tinteggiati prevalentemente con colore bianco, mentre alcuni ambienti risultano avere le pareti di colore diverso. Sono presenti su alcuni ambienti fenomeni di condensa in particolar modo nell'unità situata al secondo piano identificata al sub. 7 della p.la 265, dovuti con molta probabilità ad una scarsa aereazione interna e alla mancata manutenzione ordinaria relativamente alla tinteggiatura.

Le finestre risultano in alluminio finto legno con ante in vetrocamera e, ciascuna di essa, corredata di persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso esclusivo all'appartamento risulta blindato. La pavimentazione e tutte le finiture risultano recenti e in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico completo e l'impianto di riscaldamento, come già specificato, risulta essere autonomo alimentato da una caldaia murale a metano di uso esclusivo situata nel vano tecnico realizzato all'interno dell'unità in adiacenza e collegante identificata al sub. 4 della p.la 749 del Foglio 8; tale caldaia risulta a servizio anche dell'acqua calda sanitaria per tutte le unità colleganti che costituiscono l'intero compendio pignorato e quindi per l'intero appartamento.

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;

I dati e la descrizione dei beni che costituiscono l'intero compendio pignorato e riportati nella documentazione hanno consentito di individuare tutti gli immobili oggetto della perizia e la loro relativa storia catastale.

Dati dell'intero compendio pignorato

- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Nepi (VT) in Via Giuseppe Mazzini n° XXX, Piano 1 . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 8, Particella 265, sub. 6**, con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **A/2** di classe **2** con consistenza di **3,5 vani** ed una rendita pari a **€ 343,44**.
- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Nepi (VT) in Via Giuseppe Mazzini n° XXX , Piano 2 . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 8, Particella 265, sub. 7**, con le seguenti caratteristiche catastali : Categoria **C/2** di classe **6** consistenza di **37 mq** - rendita **€ 89,81**.
- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Nepi (VT) in Via Giuseppe Mazzini n° XXX, Piano 1 . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: Foglio **8- P.IIa 749 - sub. 4 - Categoria C/2** di classe **6** - consistenza di **8 mq** - rendita **€ 19,42**.

Per quest'ultima unità in visura Catastale relativamente all'indirizzo risulta identificata al n° 5 di Via Giuseppe Mazzini ma in realtà come accertato in sede di sopralluogo risulta avere accesso principale sempre dal civico n° XXX come le restanti unità che costituiscono il Compendio pignorato.

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

La descrizione del cespite è corrispondente ai dati riportati nel titolo di provenienza. A seguito del raffronto tra lo stato attuale dei luoghi al momento del sopralluogo e quanto riportato nella planimetria catastale agli Atti, le unità che costituiscono il compendio

pignorato e che risultano aver invaso porzioni di superfici condominiali o aree comuni, risultano essere le seguenti :

1. FOGLIO 8 PARTICELLA 265 SUBALTERNO 6 - 7

Per l'unità immobiliare distinta con il SUBALTERNO 7 situata al piano secondo, è stato accertato che il servizio igienico realizzato in modo irregolare dal punto di vista Urbanistico e senza un valido titolo abilitativo, risulta insistere per l'intera superficie sul vano scale comune del fabbricato e pertanto non di proprietà esclusiva dei Debitori eseguiti poiché al di fuori del perimetro dell'unità pignorata in questione. Stessa cosa risulta anche per una porzione dell'atrio d'ingresso interno all'unità immobiliare che in realtà risulta insistere sul Vano scale esterno comune con altre unità immobiliari.

Pertanto la superficie utile del servizio igienico e dell'atrio d'ingresso all'unità in prossimità del vano scale esterno, risulta insistere nella superficie dello stesso Vano scala comune al fabbricato e all'unità immobiliare esclusiva pignorata. (ALL.ti 11 - 24 - 26)

2. FOGLIO 8 PARTICELLA 749 SUBALTERNO 4

Per la seguente unità immobiliare situata al piano primo e destinata catastalmente a magazzino le difformità riscontrate consistono principalmente nel fatto che contrariamente a quanto autorizzato urbanisticamente con la Pratica Edilizia n° XXX/02 concessione edilizia n° XXX del 21/05/2003 e secondo quanto riportato nella planimetria catastale attualmente agli atti, la sagoma d'ingombro esterno e di conseguenza il perimetro esterno che delimita l'unità stessa, risulta esternalizzato e quindi maggiorato rispetto alla delimitazione originaria regolarmente autorizzata riportata negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia suddetta e alla planimetria catastale. La parte di ampliamento quindi che non risulta autorizzato e in contrasto con quanto effettivamente autorizzato con la pratica edilizia di cui sopra, risulta ricadere nell'area esterna comune a tutte le unità per la quale, sulla stessa, hanno accesso e tra cui anche tutte le unità pignorate che costituiscono il compendio pignorato. La parte di ampliamento inoltre, che risulta eccedente rispetto a quanto urbanisticamente autorizzato, ha comportato uno sforamento della cubatura residua edificabile prevista per l'area su cui insiste l'intero fabbricato, a fronte del fatto che, già la parte di ampliamento regolarmente autorizzato con la Pratica Edilizia n° XXX/02 Concessione Edilizia n° XXX del 21/05/2003 ha impegnato quasi al limite la cubatura residua consentita.

L'area esterna comune su cui è stata realizzata irregolarmente l'eccedenza dell'ampliamento risulta indenticata sempre con la particella 749 del foglio 8 ma con il subalterno 1 con destinazione catastale bene comune non censibile come meglio illustrato nell'elaborato di piano allegato (ALL.ti 12 – 24 – 26)

Per le unità sopra descritte e per poter regolarizzare lo stato dei luoghi è necessario procedere nel modo seguente:

1. FOGLIO 8 PARTICELLA 265 SUBALTERNO 6 - 7

Per l'unità immobiliare distinta con il SUBALTERNO 7 pignorata, situata al piano secondo (sottotetto) sarebbe opportuno procedere alla demolizione di tutte le tramezzature realizzate risultano esternamente al perimetro catastale che delimita l'unità immobiliare oggetto di stima e quindi la parte che risulta essere realizzata nella superficie comune del vano scale che, secondo lo stato attuale dei luoghi, come da rilievo eseguito in fase di sopralluogo (ALL. 24), corrisponde al bagno(2) e all'atrio d'ingresso dal vano scale comune esterno, insistenti appunto su una superficie comune del fabbricato non pignorata ma, soprattutto, non appartenente in modo esclusivo all'unità in questione e ai Debitori eseguiti.

Per quanto concerne invece la realizzazione delle tramezzature interne all'unità immobiliare e che hanno comportato quindi una diversa distribuzione degli spazi interni potranno essere sanati mantenendo però invariata la destinazione d'uso che catastalmente risulta Magazzino. Tale destinazione d'uso non può essere variata con eventuale sanatoria urbanistica poiché è stata accertata all'interno dell'unità in questione un'altezza media pari ad $h=1,85$ m e pertanto inferiore al limite minimo consentito. Le difformità suddette, quindi, riguardanti la demolizione di alcuni ambienti realizzati su superficie di proprietà comune appartenenti al vano scale comune e per quel che riguarda la diversa disposizione degli spazi interni, si può procedere con un'unica pratica Edilizia in Sanatoria, inglobando, nella stessa, anche alcune difformità lungo le murature perimetrali dell'unità e che hanno comportato delle variazioni prospettiche nel fabbricato, dovute all'apertura di una finestra tipo Velux in prossimità della falda di copertura del tetto, la realizzazione irregolare di alcune porte- finestre (stanza (2) e stanza (3)) e la realizzazione di un balcone a servizio di tale unità in questione. Per regolarizzare quindi le difformità di cui sopra è necessario presentare presso il Comune di Nepi una Pratica SCIA IN SANATORIA previa richiesta di parere presso la Regione Lazio derivante dal fatto che nella zona in cui insiste il Compendio pignorato è sottoposta a Vincolo Paesaggistico e Archeologico e il pagamento di tutti gli oneri e sanzioni previste sia nei confronti del Comune ai fini della sanatoria degli illeciti ma anche nei confronti della Regione Lazio per quanto riguarda la sanatoria degli stessi in zona sottoposta a Vincolo. (ALL. 11 – 24- 25 – 26)

Per l'unità immobiliare distinta con il SUBALTERNO 6 pignorata e insistente nel Piano primo del fabbricato sono state individuate le seguenti difformità:

- Spostamento della porta d'ingresso nella camera da letto (1), la realizzazione di una scala di collegamento in ferro che collega con l'unità soprastante situata nel piano secondo (**Subalterno 7 della particella 265 foglio 8**) che ha comportato l'apertura di una porzione di solaio di divisione tra le due unità colleganti-

-Allargamento della porta che collega l'unità in questione (**subalterno 6 della particella 265 foglio 8**) con l'unità adiacente pignorata situata nello stesso piano primo e **identificata al subalterno 4 della particella 749** è possibile procedere con la stessa unica procedura di sanatoria sopra evidenziata come Pratica SCIA IN SANATORIA includendo pertanto, anche le difformità individuate in quest'ultima unità immobiliare pignorata oggetto di Consulenza identificata al **subalterno 6 della particella 265 foglio 8; (ALL. 10 - 24- 25 - 26)**

3. FOGLIO 8 PARTICELLA 749 SUBALTERNO 4

Per regolarizzare le difformità sopra descritte per questa unità immobiliare è necessario procedere nel modo seguente:

A. Rilevare in modo dettagliato la porzione eccedente e maggiorata verso l'esterno del corpo di fabbrica ampliato che risulta essere stato eseguito in modo irregolare e in difformità a quanto regolarmente autorizzato con la Concessione Edilizia n° XXX del 21/05/2003 - Pratica Edilizia n° XXX/02. (**ALL. 26/A**)

B. Procedere alla demolizione della parte ampliata in eccedenza rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia suddetta e che ha comportato uno sforamento della cubatura consentita, riportando quindi il corpo di fabbrica cielo - terra ampliato alle condizioni regolarmente autorizzate urbanisticamente e come riportate nell'attuale planimetria catastale. Per tale intervento è necessario e opportuno presentare presso il Comune di Nepi una Pratica Edilizia che giustifichi tali interventi, previa trasmissione presso la Regione Lazio di tutta la documentazione necessaria a fronte del fatto che, quella zona, risulta sottoposta al Vincolo Paesaggistico e Archeologico. Le spese derivanti dalla presentazione di tale Pratica Edilizia, visto che riguarderà l'intero corpo di fabbrica cielo - terra, ampliato irregolarmente rispetto a quanto autorizzato urbanisticamente, dovrà essere a carico dei proprietari delle rispettive unità che lo costituiscono e quindi sia da parte dell'unità insistente nel piano terra di proprietà di Terzi e sia da parte dell'unità soprastante situata al piano primo che risulta essere l'unità pignorata in questione e identificata appunto al sub. 4 della particella 749 - foglio 8. di proprietà dei Debitori Esecutati. (**ALL. ti 11 - 24 - 25 - 26/A**) .

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("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;

Come già specificato nella risposta al quesito precedente n° 9 sono presenti unità immobiliari pignorate che costituiscono il Compendio pignorato che sulla base dello stato attuale dei luoghi, in contrasto con la situazione catastale agli Atti e quanto effettivamente autorizzato urbanisticamente, hanno invaso porzioni di aree comuni a tutte le unità situate nello stesso fabbricato che ne usufruiscono, ciò come meglio specificato e descritto nella risposta al quesito precedente n° 9.

In ogni caso, sulla base della situazione Catastale e la natura del fabbricato, per le unità immobiliari che costituiscono il compendio pignorato, situate nel Comune di Nepi, in Via Giuseppe Mazzini n° XXX e identificate catastalmente al Foglio 8 p.lla 265 sub. 6 e sub. 7 e Foglio 8 p.lla 749 sub. 4 che all'attualità secondo lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risultano tutte colleganti tra loro e destinate tutte ad unico appartamento di proprietà dei Debitori Esecutati; includono ulteriori porzioni comuni e non pignorate come i diritti indivisi e proporzionali sulle parti comuni individuati sui beni comuni non censibili come i vani scala comuni, nonché i proporzionali diritti di proprietà sulle aree comuni destinate a strade di passaggio, aree di manovra, che pertanto sono anche ad uso della proprietà oggetto della consulenza tecnica in corso.

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;

Gli immobili oggetto di stima e che costituiscono il compendio pignorato sono stati realizzati all'interno di un fabbricato che ha poi originato le attuali unità pignorate; per l'unità situata al piano primo identificata al Foglio 8 particella 265 sub. 6 è stata generata a seguito di un frazionamento di un'unità originaria che risultava identificata con ex subalterno 4 della

stessa particella 265 . Con lo stesso frazionamento, regolarmente autorizzato con concessione Edilizia n° XXX del 18/10/2002 – Pratica Edilizia n° XXX/02 (ALL. 26/A) è stata soppressa l'unità originaria identificata con il sub. ex 4 generando due unità immobiliari con destinazione appartamento e di cui una, identificata al subalterno 5 di proprietà di Terzi e l'altra unità identificata al subalterno 6 che risulta una delle unità oggetto di Consulenza e attualmente pignorata nella procedura esecutiva in corso. Quest'ultima attualmente e come già specificato più volte nella risposta ai quesiti precedenti, risulta collegata alle altre unità pignorate che costituiscono il compendio e identificate al subalterno 4 della particella 749 (piano primo) e subalterno 7 della particella 265 sempre del Foglio 8. Le tre unità pignorate e colleganti tra esse secondo lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risultano destinate ad appartamento ad uso esclusivo.

Per quanto riguarda invece l'unità adiacente e identificata al Foglio 8 particella 749 subalterno 4, deriva dalla costruzione di un ampliamento del corpo di fabbrica originario realizzato con la concessione edilizia n° XXX del 21/05/2003 - Pratica Edilizia n° XXX/02 che ha generato due unità immobiliari di cui una identificata con il sub. 2 al piano terra destinata a magazzino e di proprietà di Terzi mentre l'altra unità soprastante situata al piano primo, attualmente è identificata al Foglio 8 , particella 749 subalterno 4. Quest'ultima, risulta una delle unità oggetto di Consulenza e attualmente pignorata nella procedura esecutiva in corso e precedentemente risultava identificata con il subalterno 3 che è stato soppresso a seguito di un cambio di destinazione d'uso da box auto a Magazzino ; tale variazione di destinazione è stata eseguita solo catastalmente nel 2012 con pratica n° VT0059630 del 23/04/2012 (n. 4942.1/2012) ma non risulta essere stata autorizzata urbanisticamente con un valido titolo abilitativo, come non risulta autorizzato il fatto che l'ampliamento del corpo di fabbrica originario è stato ampliato maggiormente rispetto a quanto autorizzato e consentito con Concessione Edilizia n° XXX del 21/05/2003 - Pratica Edilizia n° XX/02 . Ne consegue pertanto che l'unità derivata (Subalterno 4 , particella 749 – Foglio 8) risulta avere una superficie interna ed esterna (balcone) utile maggiore rispetto a quella regolarmente autorizzata urbanisticamente. (ALL. 10 – 11- 12 – 24 – 26/A)

Tutte le unità che costituiscono il Compendio Pignorato, in ogni caso, non sono state cedute a Terzi.

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;

Per l'unità immobiliare identificata al Foglio 8 , particella 265 subalterno 6 , che identifica un appartamento di Civile abitazione, la planimetria presente agli atti in Catasto contiene delle difformità rispetto alla situazione attuale dell'immobile al suo interno come riscontrato al momento del sopralluogo con delle irregolarità che non risultano essere state autorizzate urbanisticamente con un valido titolo edilizio abilitativo (ALL.ti 10 – 24 - 26) ; stessa situazione è stata accertata anche per l'unità adiacente e collegata alla medesima, identificata al Foglio 8 p.lla 749 sub. 4 che identifica un magazzino all'interno della quale è stata realizzata un vano cucina a servizio dell'intero compendio pignorato costituito appunto dalle tre unità pignorate oggetto di Consulenza. Su quest'ultima unità sono state realizzate difformità, tra cui la destinazione ma anche la realizzazione di finestre , un vano tecnico in prossimità del relativo balcone e la realizzazione di una tettoia esterna con travetti in legno in corrispondenza dello stesso balcone. (ALL. 12 – 24 – 26/A)

Anche per quanto concerne l'unità sempre collegante con le unità suddette appena descritte e identificata al Foglio 8 – p.lla 265 sub. 7 destinata catastalmente a magazzino , è stato accertato in sede di sopralluogo la presenza di evidenti difformità rispetto all'ultima planimetria catastale attualmente agli Atti poiché al proprio interno oltre alla realizzazione di una scala di collegamento con l'unità sottostante al piano primo (Subalterno 6 della p.lla 265 oggetto di stima) che ha comportato l'apertura di una porzione del solaio di divisione tra le due unità, è stata anche accertata la realizzazione di tramezzature che delimitano attualmente un servizio igienico (2) e l'atrio d'ingresso realizzati entrambi sulla superficie di un vano scale comune e non di proprietà esclusiva della stessa unità in questione, due camere (camera 2 e 3 del rilievo dello stato attuale in fase di sopralluogo) e la realizzazione in corrispondenza di ciascuna camera di una porta finestra non presenti nell'ultima planimetria catastale agli Atti. Inoltre nel vano realizzato e indentificato nel rilievo dello stato attuale come camera (3) oltre alla realizzazione di una porta finestra è stato realizzato un balcone a servizio della camera stessa. (ALL. ti 11- 24 – 25 - 26).

Per poter regolarizzare catastalmente tali difformità evidenziate nelle tre unità che costituiscono il compendio pignorato non è fattibile procedere in modo diretto poiché è necessaria la presentazione presso gli Uffici Tecnici Comunali di una Pratica Edilizia in

Sanatoria che giustifichi gli interventi e le opere già eseguite ma non dichiarate in precedenza sia dal punto di vista catastale che dal punto di vista urbanistico e , allo stesso modo, verificando gli illeciti che possono essere sanati e quelli per cui è necessario procedere alla relativa demolizione e quindi al ripristino della situazione catastale attuale agli Atti come meglio specificato nella risposta al quesito n° 9 ; in quest'ultimo caso , nel momento in cui risulta necessaria la demolizione delle difformità, è necessaria una pratica Edilizia SCIA che autorizza determinate demolizioni .

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

Per gli immobili che costituiscono il compendio pignorato situato nel Comune di Nepi e identificati catastalmente al Foglio 8 p.lla 265 sub. 6 e sub. 7 e Foglio 8 p.lla 749 sub. 4 secondo il Piano Regolatore Generale comunale ricadono in **ZONA B2** che prevede completamento e ristrutturazione Edilizia .

La zona su cui insistono le unità pignorate che costituiscono il compendio pignorato attualmente destinate ad unico appartamento è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ed Archeologico, secondo quanto indicato nelle relative cartografie (**ALL. 23**)

Le stesse unità , dal punto di vista Urbanistico, sono situate all'interno di un edificio caratterizzato da diverse unità aventi tutte destinazione di tipo residenziale con relative pertinenze , comprese anche le unità oggetto di Consulenza destinate ad uso abitativo-residenziale.

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.

Il Compendio pignorato costituito da un appartamento al piano primo identificato al Foglio 8 particella 265 sub. 6 risulta comunicante con una unità adiacente con destinazione catastale Magazzino e identificata sempre al foglio 8 della particella 749 sub. 4 ; infine il compendio pignorato risulta costituito anche da un'altra unità con destinazione catastale Magazzino situata al piano secondo e identificata con il subalterno 7 della particella 265 sempre del

costituiscono parte del Compendio pignorato insistono all'interno di un fabbricato regolarmente autorizzato urbanisticamente con pratica Edilizia n° XXXX/66 con successiva pratica Edilizia n° XXXX/80 con rilascio di relativa concessione Edilizia n° XXX del 28/11/1980 (ALL. 26) con la quale per lo stesso fabbricato veniva autorizzata la realizzazione in modo completo della copertura a tetto poiché originariamente il fabbricato presentava una copertura parziale a terrazza che provocava infiltrazioni all'unità sottostante. Per quanto riguarda invece l'unità identificata al subalterno 4 della particella 749 del foglio 8 situata al piano primo è stata realizzata con pratica Edilizia n° XXX/02 con la quale sono state rilasciate due concessioni edilizie di cui una identificata al n° XXX del 18/10/2002 che autorizzava il frazionamento di un'intera unità immobiliare originaria (ex subalterno 3 della particella 265, foglio 8) destinata ad appartamento in due unità derivate di cui una rappresenta un'unità oggetto di Consulenza (Unità immobiliare pignorata identificata al sub. 6 – p.lla 265, foglio 8) e dalla quale sono rimaste inalterate le relative destinazioni; l'altra Concessione Edilizia identificata al n° XXXX del 21/05/2003 si autorizzava la costruzione di un garage al piano Terra e sovrastante locale. (ALL. 26/A)

Quest'ultimo, all'attualità, risulta essere un'unità pignorata (Foglio 8 particella 749 – sub. 4) e che, sostanzialmente, rappresenta l'ampliamento nello stesso piano (piano primo) dell'unità adiacente anch'essa pignorata e oggetto di stima identificata al subalterno 6 della particella 265 sempre del Foglio 8.

A seguito del sopralluogo eseguito all'interno delle unità pignorate è stato possibile verificare ed accertare la presenza delle difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato non solo nelle ultime planimetrie catastali agli Atti ma anche negli elaborati grafici allegati alle ultime Pratiche Edilizie regolarmente autorizzate.

Tali difformità vengono descritte di seguito per ogni singola unità immobiliare pignorata che costituiscono il Compendio pignorato :

1. FOGLIO 8 PARTICELLA 265 SUBALTERNO 6

Per l'unità situata al piano primo destinata ad appartamento e identificata al Foglio 8 particella 265 subalterno 6 le difformità riscontrate consistono nello spostamento di una porta d'ingresso alla camera da letto (1) a seguito di realizzazione di una scala di collegamento in ferro che collega con l'unità soprastante situata nel piano secondo anch'essa pignorata e oggetto di stima identificata al subalterno 7 della particella 265 foglio 8 ; altra difformità riguarda l'allargamento della porta che collega l'unità in questione con l'unità adiacente pignorata e identificata al subalterno 4 della particella 749 del Foglio 8 all'interno della quale è stata realizzata una cucina a servizio dell'intero compendio pignorato destinato attualmente ad appartamento. (ALL. 10 – 24 – 26).

2. FOGLIO 8 PARTICELLA 265 SUBALTERNO 7

Anche questa unità pignorata e oggetto di Consulenza risulta avere delle difformità sia dal punto di vista catastale ma anche urbanistico per il fatto che è stata realizzata la medesima scala in ferro sopra citata (Unità di cui al punto 1. - sub. 6 p.la 265 – foglio 8) che ha comportato la demolizione di una parte di pavimentazione e quindi del solaio divisorio tra i due piani (piano primo e piano secondo e quindi del subalterno 6 e del subalterno 7 della particella 265 del Foglio 8) per consentire appunto l'installazione della scala con la funzionalità di collegare dall'interno le unità pignorate.

Oltre a quest'ultima difformità l'unità che è situata al secondo piano con destinazione magazzino è stata soggetta ad una diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di due camere e un servizio igienico. Quest'ultimo però è stato realizzato su una porzione del pianerottolo del vano scale comune e quindi su una superficie che effettivamente risulta esterna all'unità pignorata poiché, dal raffronto tra la situazione attuale secondo lo stato dei luoghi e la situazione grafica riportata nella relativa planimetria catastale, è emerso ed è stato accertato che tale servizio igienico insiste per intero sulla superficie che catastalmente risulta del vano scale comune del fabbricato e pertanto non di proprietà esclusiva dei Debitori esecutati poiché, al di fuori del perimetro dell'unità in questione. Stessa cosa risulta anche per una porzione dell'atrio d'ingresso all'unità immobiliare dal Vano scale comune.

Pertanto, riepilogando, la superficie utile del servizio igienico e dell'ingresso che, come meglio descritto nella planimetria del rilievo dello stato attuale, risulta frontale alla porta d'accesso al bagno stesso, risultano insistere nella superficie del Vano scale esterno di uso e proprietà comune anche ad altre unità e quindi non di proprietà esclusiva.

Altre difformità per questa unità riguardano la realizzazione di una finestra tipo Velux in prossimità del vano scale interno realizzato in modo irregolare e la realizzazione di porte - finestre in prossimità delle due camere derivate dalla diversa distribuzione degli spazi interni (camere (2) e (3) del rilievo dello stato attuale); inoltre, in prossimità della camera (3) è stato realizzato, senza nessun titolo abilitativo, un balcone di circa 4,40 mq.

Infine per tutta l'unità in questione, al momento del sopralluogo, è stata accertata la presenza di finiture, tra cui pavimentazione, rivestimenti, la presenza di impianto elettrico, di illuminazione e di riscaldamento oltre che l'impianto di climatizzazione su una camera.

(ALL. 11 – 24 – 26)

3. FOGLIO 8 PARTICELLA 749 SUBALTERNO 4

Per l'unità situata al piano primo destinata catastalmente a magazzino e identificata al Foglio 8 particella 749 subalterno 4 le difformità riscontrate consistono principalmente nel fatto che, contrariamente a quanto autorizzato urbanisticamente con la Pratica Edilizia n° XXX/02 concessione edilizia n° XXX del 21/05/2003 e secondo quanto riportato nella planimetria catastale attualmente agli atti, la sagoma d'ingombro esterno e di conseguenza il perimetro esterno che delimita l'unità stessa risulta esternalizzato e quindi maggiorato rispetto alla delimitazione riportata negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia suddetta e alla planimetria catastale.

Ne consegue pertanto che l'unità risulta avere una superficie interna ed esterna (balcone) utile maggiore rispetto a quella autorizzata; tale difformità è derivata dal fatto che nel momento in cui è stato eseguito l'ampliamento del fabbricato originario a seguito della relativa Concessione Edilizia di cui sopra rilasciata con la pratica Edilizia n° XXX/02 e con la quale si autorizzava la realizzazione di un garage al piano terra e sovrastante ampliamento di civile abitazione, risultante l'unità in questione, è stato realizzato in realtà un corpo di fabbrica ampliato maggiormente rispetto a quanto autorizzato e consentito.

Da ciò ne deriva la dimostrazione evidente per cui la superficie utile dell'unità, risulta ampliata ma, in ogni caso, autorizzata solo parzialmente con la pratica Edilizia suddetta.

Altre difformità riscontrate riguardano la trasformazione di una porta finestra in finestra, la realizzazione all'interno del balcone di pertinenza di un vano tecnico su cui al proprio interno è stata posizionata la caldaia murale a metano a servizio dell'intero appartamento e quindi di tutte e tre le unità immobiliari pignorate; infine sempre in prossimità del balcone di pertinenza e per una parte della relativa superficie, è stato realizzato un pergolato in legno a copertura dello stesso balcone. (ALL. 12 – 24 – 26/A)

15) verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del

Come già esposto al quesito precedente, non risulta essere stato presentato per le unità immobiliari pignorate e oggetto di valutazione situate nel Comune di Nepi, identificate al Foglio 8, particella 265 subalterni 6 e 7 e Foglio 8 particella 749 subalterno 4 nessuna domanda di Condono Edilizio poiché, dalla costruzione dell'intero fabbricato, le unità pignorate e oggetto di Consulenza che hanno subito negli anni scorsi degli interventi interni e variazioni nella destinazione d'uso sono stati parzialmente autorizzati con relativa pratica urbanistica n° XXX/02 con il rilascio di due Concessioni Edilizie distinte : una concessione Edilizia la n° XXXX del 18/10/2002 che ha interessato il frazionamento di un'unica unità immobiliare identificata al Foglio 8 particella 265 ex subalterno 4 in due unità immobiliari derivate identificate al Subalterno 5 e 6 di cui quest'ultimo subalterno identifica una delle unità che costituisce parzialmente il compendio pignorato; con l'altra concessione Edilizia, identificata al n° XXXX del 21/05/2003, è stato autorizzato l'ampliamento del corpo di Fabbrica originario su cui al proprio interno è situata l'unità pignorata oggetto di stima identificata al Foglio 8 , particella 749 subalterno 4. (ALL. 26/A)

Come già specificato e dettagliatamente descritto nella risposta ai precedenti Quesiti identificati ai n° 9 – 10 – 12 – 14 al momento del sopralluogo sono state accertate su tutte le unità che costituiscono il Compendio Pignorato delle difformità e irregolarità non autorizzate urbanisticamente con un valido titolo abilitativo e pertanto in contrasto con le attuali planimetrie catastali agli Atti. (ALL. ti 10 – 11 – 12 – 24 – 26 – 26/A).

Tali difformità e irregolarità individuate su ciascuna Unità immobiliare pignorata che costituisce il Compendio Pignorato e quindi le possibili soluzioni per regolarizzare le stesse, sono state descritte in modo dettagliato e specifico nella risposta ai precedenti Quesiti n° 9 e 14 .

I costi per regolarizzare tali difformità e riguardanti le spese tecniche , gli oneri e le sanzioni ai fini della sanatoria o comunque per eventuali demolizioni e/o ripristino della situazione effettivamente autorizzata , sia per il Comune di Nepi ma anche per la Regione Lazio ,relativamente alla presenza di Vincoli nella zona su cui insiste il Compendio pignorato, saranno dettagliatamente specificati e detratti nel calcolo del Valore di Stima delle unità pignorate nella risposta al Quesito n° 24.

ASTE GIUDIZIARIE®

16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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;**

ASTE GIUDIZIARIE®

Tutti gli immobili pignorati sono di proprietà dei Debitori Esecutati intestatari con quota di possesso pari a 1/2 ciascuno come già meglio specificato e dettagliatamente descritto alla risposta del quesito n° 2 ; pertanto all'attualità non risultano essere gravati da oneri e pesi di cui al quesito e come dettagliatamente specificato nell'Attestazione rilasciata dall'Ufficio competente presso il Comune di Nepi, allegata alla presente, a seguito di richiesta Formale da parte del sottoscritto CTU . (ALL. 18)

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Per le unità immobiliare che costituiscono il Compendio pignorato collegate tra esse , destinate ad unico Appartamento e appartenenti ai Debitori Esecutati sono situate all'interno di un fabbricato sito del Comune di Nepi Via Giuseppe Mazzini n° XX e per la quale come anche da dichiarazioni di uno dei Debitori Esecutati nel verbale d'accesso redatto dal sottoscritto CTU in fase di sopralluogo, non risultano avere in modo Formale una gestione Condominiale essendo l'immobile stesso inserito all'interno di un edificio di entità modesta con unità immobiliari con accessi ed ingressi esclusi prevalentemente indipendenti e per la quale non è obbligatoriamente prevista, dal punto di vista Legale, la Nomina Formale di un Amministratore Condominiale.

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

La natura degli immobili pignorati e la relativa consistenza attuale nonché la loro identificazione portano di conseguenza alla determinazione di un unico Lotto principale come meglio illustrato di seguito:

1. **Piena Proprietà dei Debitori eseguiti ciascuno per la quota di 1/2 dell'unità censita al Comune di Nepi (VT), Via Giuseppe Mazzini n° XXX – Piano Primo.**
Abitazione di tipo civile: **Foglio 8 – Particella 265 - Sub. 6.**
Categoria A/2 – classe 2 – consistenza 3,5 vani e una rendita di € 343,44.

2. **Piena Proprietà dei Debitori eseguiti ciascuno per la quota di 1/2 dell'unità censita al Comune di Nepi (VT), Via Giuseppe Mazzini n° XXX – Piano Primo.**
Magazzino: **Foglio 8 – Particella 749 - Sub. 4.**
Categoria C/2 – classe 6 – consistenza 8 mq e una rendita di € 19,42.

3. **Piena Proprietà dei Debitori eseguiti ciascuno per la quota di 1/2 dell'unità censita al Comune di Nepi (VT), Via Giuseppe Mazzini n° XXX – Piano Secondo.**
Magazzino: **Foglio 8 – Particella 265 - Sub. 7.**
Categoria C/2 – classe 6 – consistenza 37 mq e una rendita di € 89,81.

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 prevedendogli 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;

Come già citato al punto precedente della presente consulenza, gli immobili sono pignorati per l'intera proprietà e il lotto unico creato dal sottoscritto ,come da risposta al quesito n°18, non è ulteriormente divisibile. I debitori eseguiti risultano comproprietari ciascuno per la quota di proprietà di 1/2 su tutte le unità immobiliari che costituiscono il compendio pignorato e come meglio specificato alla risposta del quesito n° 2.

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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;

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari che costituiscono il LOTTO UNICO, identificate al Foglio 8 del Comune di Nepi (VT) p.lla 265 sub. 6 e sub. 7 e Foglio 8 particella 749 sub. 4 non risultano occupate da Terzi.

Il sottoscritto CTU ha fatto richiesta presso gli Uffici dell'Agenzia Delle Entrate per l'accertamento della presenza o meno di contratti di locazione in essere.

A seguito della richiesta l'Agenzia Delle Entrate ha comunicato che in base ai soggetti e agli immobili pignorati richiamati nella richiesta, risulta non essere presente nessun contratto di locazione (ALL. 17).

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;

Come già specificato nella risposta al quesito n° 20 il Lotto risulta occupato da uno dei Debitori Esecutato per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare e come già specificato non risultano in corso contratti di locazione (Locazione e sublocazione) registrati presso l'agenzia dell'Entrate come riportato nell' **Allegato 17**

In ogni caso il Valore locativo per l'intero LOTTO (unità identificate al Foglio 8 del Comune di Nepi (VT) , p.lla 265 sub. 6 e sub. 7), basato sulla banca dati dei valori immobiliari espressi dall'O.M.I., ponderato con i valori medi di locazione degli immobili residenziali – abitativi presenti nella stessa zona e con le relative caratteristiche, è stimato in **€ 450,00/470,00 mensili**.

Tale importo è stato anche reperito tramite consultazione di agenzie immobiliari, le stesse che hanno collaborato alla determinazione del Valore di Stima per il compendio pignorato. Le Agenzie che sono state consultate e hanno dato disponibilità a fornire i dati necessari saranno dettagliatamente descritte nella risposta al quesito n° 25.

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto

sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il caso indicato nel quesito non ricorre per gli immobili pignorati in questione e oggetto di stima.

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;

In merito a tale quesito si è evinto quanto segue:

- Per le unità oggetto di stima che costituiscono il Compendio pignorato e il LOTTO UNICO non vi è l'esistenza di vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità .

- Non si rileva la presenza di diritti demaniali e/o di Usi Civici come già meglio specificato nella risposta al Quesito n° 16 e sulla base di quanto riportato nell'Attestazione scritta rilasciata dall'Ufficio competente del Comune di Nepi

- Come da inquadramento sviluppato in vari contesti cartografici (**ALL. 23**), l' area in cui insistono le unità che costituiscono il compendio pignorato attualmente collegate tra esse e destinate ad unico Appartamento residenziale sono presenti vincoli di natura Paesaggistica e Archeologica.

- Non sono presenti vincoli ed oneri di natura condominiale non corrisposti poichè non risulta essere attiva in modo Formale una gestione Condominiale essendo le unità pignorate stesse inserite all'interno di un edificio di entità modesta con unità immobiliari con accessi ed ingressi esclusi prevalentemente indipendenti e per la quale non è obbligatoriamente prevista, dal punto di vista Legale, la Nomina Formale di un Amministratore Condominiale.

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 materia distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dallo sviluppo delle superfici utili dell'immobile, sulla base del D.P.R. 138/98 si determina il valore al netto di decurtazioni.

LOTTO UNICO

1. APPARTAMENTO (Nepi (VT) - Foglio 8, particella 265 – sub. 6)

Sviluppo totale delle superfici utili con un'altezza interna pari a 3,00 ml.

- 1- Ingresso – Soggiorno = 31,15 mq.
- 2- Camera da letto matrimoniale = 11,10 mq.
- 3- Camera da letto (1) = 10,86 mq.
- 4- Bagno (1) = 5,10 mq.

A. Vani principali e accessori diretti 100% - totale superfici dal n°1 alla n° 4 = 58,21 mq

2. MAGAZZINO (Nepi (VT) - Foglio 8, particella 265 – sub. 7)

Sviluppo totale delle superfici utili con un'altezza MEDIA interna pari a 1,85 ml.

- 8- Atrio Ingresso = 1,13 mq. (Superficie su vano scale comune non appartenente all'unità)
- 9- Bagno = 3,80 mq (Superficie su vano scale comune non appartenente all'unità)
- 10- Disimpegno = 14,70 mq
- 11- Camera (2) = 14,70 mq
- 12- Camera (3) = 16,70 mq
- 13- Ripostiglio non praticabile (si ritiene opportuno considerare la metà della superficie effettiva rilevata, poiché non praticabile al suo interno e quindi il 50% di 19,80 mq) = 9,90 mq
- 14- Balcone = 4,40 mq

B. Accessori indiretti 25% per destinazione unità a Magazzino pertinenziale all'unità pignorata sottostante (subalterno 6 p.la 265) - totale superfici dal n° 8 alla n°14 = 16,33 mq

3. MAGAZZINO (Nepi (VT) - Foglio 8, particella 749 – sub. 4)

Sviluppo totale delle superfici utili con un'altezza MEDIA interna pari a 2,65 ml.

15- Cucina attuale = 12,45 mq.

16- Terrazzo = 11,30 mq.

17- Vano tecnico caldaia = 1,80 mq

Per il vano 15, nonostante l'unità risulta avere una destinazione catastale a Magazzino, si ritiene opportuno valutare lo stesso al 100% per il fatto che, secondo lo stato attuale dei luoghi, risulta destinato a Cucina a servizio dell'intero appartamento pignorato e quindi dell'intero Compendio pignorato (Piano Primo e Secondo)

C. Vano principale 100% - totale superfici n°15 = 12,45 mq.

D. Accessori indiretti 25% - totale superfici dal n° 16 alla n°17 = 3,27 mq

VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO LOTTO UNICO

1. APPARTAMENTO (Nepi (VT) - Foglio 8, particella 265 – sub. 6)

2. MAGAZZINO (Nepi (VT) - Foglio 8, particella 265 – sub. 7)

3. MAGAZZINO (Nepi (VT) - Foglio 8, particella 749 – sub. 4)

SOMMA TOTALE SUPERFICI delle tre unità immobiliari che costituiscono il Compendio pignorato e attualmente destinate ad unico appartamento (vani principali e accessori diretti A+C e accessori indiretti B+D) = mq tot. 90,26

Stima di partenza per € 1.400,00/mq per le superfici di cui sopra:

Vani principali, accessori diretti e indiretti (90,26 mq x € 1.400,00/mq) = 126.364,00 €

VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO LOTTO UNICO STIMATO = 126.364,00 €

**Adeguamenti e correzioni alla stima COMPLESSIVA per l'intero
LOTTO UNICO**

DETRAZIONI DAL VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO PER:

- 1. APPARTAMENTO PIANO PRIMO (Nepi (VT) - Foglio 8, particella 265 – sub. 6)**
- 2. MAGAZZINO PIANO SECONDO (Nepi (VT) - Foglio 8, particella 265 – sub. 7)**

- Oneri di regolarizzazione urbanistica , spese comunali e catastali per la presentazione presso il Comune di Nepi di Pratica Edilizia SCIA in Sanatoria necessaria per sanare tutte le irregolarità specificate nella risposta ai quesiti n° 9 e 14 e per demolire quanto realizzato in modo irregolare sulla superficie comune del pianerottolo del vano scale esterno e non appartenente all'unità sub. 7 e pertanto non di proprietà esclusiva dei Debitori Esecutati.

(ALL. ti 10 - 11- 24- 26) – 9.500,00 €

- Oneri di sanzione Regionali per regolarizzazione a seguito di presentazione presso il Comune di Nepi di Pratica Edilizia SCIA in Sanatoria necessaria per sanare tutte le irregolarità specificate nella risposta ai quesiti n° 9 e 14 e per demolire quanto realizzato in modo irregolare sulla superficie comune del pianerottolo del vano scale esterno e non appartenente all'unità sub. 7. **(ALL. ti 10 - 11- 24- 26) – 11.500,00 €**

- Spese tecniche per il compenso del professionista compresi oneri di legge per Consulenza da parte di un Ingegnere Strutturista per la verifica preventiva strutturale e statica , redazione di eventuali calcoli statici , dichiarazioni di conformità ecc... visto che , secondo lo stato dei luoghi e la verifica delle pratiche urbanistiche regolarmente autorizzate , sono stati realizzati in modo irregolare degli interventi che interessano parti strutturali tra cui la realizzazione di una scala in ferro di collegamento tra l'unità sub. 6 al piano primo e l'unità sub. 7 al piano secondo che ha comportato l'apertura del solaio di collegamento tra le due unità , la realizzazione di un balconcino , l'apertura di due porte finestre e di un velux in corrispondenza di una falda di tetto sempre nel subalterno 7 al piano secondo. Pertanto si conteggia il Compenso di un Ingegnere per tutto ciò che risulta necessario adempiere dal punto di vista strutturale e per eventuali calcoli e collaudi statici necessari per la Pratica Edilizia in Sanatoria di cui sopra – **5. 000,00 €**

- Intervento di demolizione da eseguire in condizioni ottimali di sicurezza sulla porzione di unità immobiliare identificata al subalterno 7 della particella 265 foglio 8 ampliata in prossimità del pianerottolo del vano scale esterno comune al fabbricato evidenziata con il poligono di colore verde nella planimetria del rilievo dello stato attuale (ALL . 24) compreso il calo in basso e il trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta e il ripristino delle pareti circostanti della pavimentazione, delle murature e della porta di accesso all'unità dal vano scale esterno nel rispetto della delimitazione perimetrale dell'unità in questione risultante dall'attuale planimetria catastale agli Atti. Si considera ogni onere e quant'altro si ritiene opportuno per eseguire l'intervento a perfetta regola d'arte :

- **8.000,00 €**

- Spese tecniche per il compenso del professionista compresi oneri di legge per la presentazione della Pratica Edilizia SCIA in SANATORIA presso il Comune di Nepi con eventuale presentazione preventiva di documentazione necessaria per la Regione Lazio, vista la presenza sulla zona su cui insiste il Compendio pignorato di Vincolo Paesaggistico e Archeologico .Successiva variazione catastale per la presentazione presso gli uffici del Catasto di planimetrie aggiornate delle unità in questione (Sub. 6 e sub. 7 della particella 265 Foglio 8 – Nepi) , - **4.800,00 €**

3. MAGAZZINO PIANO PRIMO (Nepi (VT) - Foglio 8, particella 749 – sub. 4)

Per quest'ultima unità , si considerano gli importi in modo esclusivo per l'unità pignorata oggetto di Consulenza escludendo ovviamente gli importi ulteriori che possono derivare a carico dell'unità immobiliare sottostante al Piano Terra di proprietà di Terzi visto il fatto che l'ampliamento realizzato in eccedenza irregolarmente e destinato alla demolizione risulta cielo – terra e pertanto sarà interessato da entrambe le unità che lo costituiscono (unità al piano Terra di proprietà di Terzi e Unità al Piano Primo che risulta l'unità in questione pignorata di proprietà dei debitori esecutati e oggetto di Consulenza. (Foglio 8, particella 749 – sub. 4)

- Oneri di regolarizzazione urbanistica , spese comunali e catastali per la presentazione presso il Comune di Nepi di Pratica Edilizia SCIA necessaria per eseguire gli interventi di demolizione riguardante la parte di ampliamento realizzato in eccedenza in modo irregolare e in contrasto con quanto effettivamente autorizzato con la Pratica Edilizia n° XXX/02 Concessione Edilizia n° XXX del 21/05/2003 procedendo in tal senso a ripristinare lo stato dei luoghi secondo quanto risulta nella planimetria catastale attualmente agli Atti e nel rispetto della pratica urbanistica suddetta autorizzata **ALL. ti 12 - 24- 26)**: - **4.500,00 €**
- Spese tecniche per il compenso del professionista compresi oneri di legge per Consulenza da parte di un Ingegnere Strutturista per la verifica preventiva strutturale e statica visto che la

demolizione andrà ad interessare parti strutturali e al fine di garantire in sicurezza la demolizione stessa ma anche il ripristino delle strutture tra cui gli elementi portanti e il solaio di collegamento tra l'unità situata al piano Terra di proprietà di Terzi e l'unità soprastante che risulta l'unità in questione pignorata e oggetto di stima. Pertanto si considera il Compenso di un Ingegnere per tutto ciò che risulta necessario adempiere dal punto di vista strutturale, eventuali calcoli e collaudi statici, dichiarazioni di conformità ecc. necessari per gli interventi di demolizione e di ripristino e quindi per tutto ciò che risulta necessario per la Pratica Edilizia di cui sopra:

- **6.000,00 €**

- Intervento di demolizione da eseguire in condizioni ottimali di sicurezza sulla porzione di ampliamento maggiorato ed eseguito in modo irregolare ed eccedente rispetto a quanto regolarmente autorizzato urbanisticamente con la pratica Edilizia n° XXX/02 Concessione Edilizia n° XXX del 21/05/2003 compreso il calo in basso e il trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta. Il costo della demolizione è riferita esclusivamente all'unità pignorata interessata esclusi i costi che possono derivare a carico dell'unità sottostante non pignorata di proprietà di terzi: si considera ogni onere e quant'altro si ritiene opportuno per eseguire l'intervento a perfetta regola d'arte in riferimento alla sola unità pignorata esclusiva:

- **8.000,00 €**

- Intervento di ripristino dello stato regolarmente autorizzato urbanisticamente con la pratica Edilizia n° XXXXX Concessione Edilizia n° XXXX del 21/05/2003 e come da planimetria catastale attualmente agli Atti, da eseguire in condizioni ottimali di sicurezza, il costo del ripristino completo è riferita esclusivamente all'unità pignorata interessata esclusi i costi che possono derivare a carico dell'unità sottostante non pignorata di proprietà di terzi; si considera ogni onere e quant'altro si ritiene opportuno per eseguire l'intervento a perfetta regola d'arte in riferimento alla sola unità pignorata esclusiva: - **22.000,00 €**

- Spese tecniche per il compenso del professionista compresi oneri di legge per la presentazione della Pratica Edilizia SCIA presso il Comune di Nepi con eventuale presentazione preventiva di documentazione necessaria per la Regione Lazio, vista la presenza sulla zona su cui insiste il Compendio pignorato di Vincolo Paesaggistico e Archeologico. Successiva variazione catastale per la presentazione presso gli uffici del Catasto di planimetria aggiornata delle unità in questione con la finalità della corrispondenza con l'ultima Pratica Edilizia che dovrà essere presentata - **4.500,00 €**

- Assenza di garanzie per vizi del compendio venduto: **- 5% = - 6.318,20 €**

VALORE LORDO COMPLESSIVO LOTTO UNICO =

126.364,00 € - (90.118,20 €) = Valore decurtato 36.245,80 €

VALORE TOTALE DEFINITIVO PER ARROTONDAMENTO INTERO LOTTO UNICO = 36.250,00 €

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

Criterio di valutazione

Alla luce dei precedenti quesiti e di quanto sopradescritto, per l'individuazione di un bene analogo al compendio, si è provveduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione del sito "astegiudiziarie.it" e mediante colloquio di persona con le agenzie immobiliari che trattano immobili nel Comune di Nepi: Ag. imm.ri: Roberto dell'Agenzia Immobiliare denominata "Toscana" con sede in Nepi (VT) Via Roma e infine dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VITERBO
Comune: NEPI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fascia/zona: Semicentrale/URBANIZZATA COMPLETAMENTO ED ESPANS. : V. MONS. G. GORI, V. DELLA RESISTENZA, V. C. LEVI, V. DEI FARNESE, DON MINZON

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

pag. 38

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 700 | 1050 | L | 4,5 | 5,4 | N |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1050 | 1600 | L | 5 | 6 | N |
| Box | NORMALE | 550 | 750 | L | 4 | 5,4 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 1200 | 1700 | L | | | |
| Ville e Villini | Ottimo | 1700 | 2000 | L | | | |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

CAMERA DI COMMERCIO

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA

**OSSERVATORIO DEI VALORI
IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI
VITERBO**

PRIMO SEMESTRE 2020

I prezzi riportati vanno considerati a soli fini statistico-economici e fanno riferimento ai valori medi praticati nelle diverse zone, in quanto tali potranno differire dai valori riscontrati in una singola contrattazione. I valori si intendono, salvo speciali indicazioni, riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali

Comuni: Monterosi - Nepi

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

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

Valutazioni dell'immobile

La metodologia più idonea per definire il valore degli immobili è quella di comparazione diretta per beni simili collocati sul mercato locale, applicando le opportune correzioni e/o detrazioni, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo caso oggetto di stima ed applicando valutazioni al mq per i vani e accessori.

Pertanto, oltre a considerare il più probabile valore di mercato, i parametri di cui si tiene conto per una valutazione sono: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, i dati metrici, la situazione generale del mercato immobiliare, i dati risultanti dalla domanda e dall'offerta per gli immobili simili in quella determinata zona, l'esposizione e lo stato di occupazione ed, in detrazione, gli eventuali crediti da parte di terzi.

Da ciò ne consegue che l'analisi dei valori di mercato della zona ponderati sugli immobili che costituiscono l'intero compendio pignorato e sull'andamento del mercato immobiliare costituisce la base per il calcolo del valore venale dei beni oggetto di stima.

LOTTO UNICO

1. **APPARTAMENTO PIANO PRIMO**
(Nepi (VT) - Foglio 8, particella 265 – sub. 6)
2. **MAGAZZINO PIANO SECONDO**
(Nepi (VT) - Foglio 8, particella 265 – sub. 7)
3. **MAGAZZINO PIANO PRIMO**
(Nepi (VT) - Foglio 8, particella 749 – sub. 4)

Il valore totale definitivo al netto delle opportune detrazioni di cui al quesito precedente e per arrotondamento è pari a **36.250,00 €**

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;

La tipologia di tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero compendio pignorato e per le loro relative caratteristiche possono essere destinate a scopo prettamente residenziale-ordinario. La prospettiva utile dei beni stimati sul mercato tenendo conto della loro ubicazione, consistenza e delle loro caratteristiche già precedentemente descritte per quel che riguarda il LOTTO UNICO è quella di utilizzo come Abitazione di tipo civile principale o seconda casa con relative pertinenze.

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

Come già specificato nelle risposte ai quesiti n° 20 e 21, per tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero compendio pignorato e che costituiscono attualmente un unico appartamento, non risultano essere in Atto contratti di locazione come dichiarato dall'Agenzia dell'Entrate e come dettagliatamente specificato nella risposta al quesito n 20. (ALL.17)

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;

In riferimento a quanto richiesto e specificato è stata eseguita apposita Relazione al fine di rispondere dettagliatamente ai singoli quesiti ,depositando la stessa nel termine di giorni 167 dal Giuramento a seguito di richiesta proroga termini per cause da attribuire esclusivamente alla mancata reperibilità tempestiva di determinata documentazione necessaria alla redazione dell'Elaborato Peritale e pertanto non è stato possibile eseguire il primo deposito della Relazione di stima nel termine stabilito di giorni 90 dal Giuramento.

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;

Dalla data degli invii alle parti e al debitore, effettuati rispettivamente per posta elettronica certificata (PEC) (All.28) ,al sottoscritto (trascorsi oltre 15 giorni dall'invio dell'Elaborato) non sono pervenute osservazioni in merito all'elaborato peritale eseguito.

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;**

Si produce la documentazione in formato cartaceo e digitale come da prescrizioni e si depositano gli elaborati come da data in calce, almeno dieci giorni prima dell'udienza. Si allega alla presente la stessa Perizia di stima in versione Privacy (All. 33)

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;

Si redige l'estratto dell'elaborato peritale sia in versione integrale e in versione privacy riguardante l'intero LOTTO UNICO di cui ai presenti quesiti (All. ti 29- 30).

33) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed

eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale 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);

Per la documentazione fotografica si rimanda agli appositi elaborati per l'intero LOTTO UNICO (ALL. 25).

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;

Si redige l'elaborato (In versione integrale e in versione privacy) per quanto riguarda l'intero LOTTO UNICO per l'ordinanza di vendita e decreto di trasferimento (All. ti 31-32).

Allegati n° 36 alla Relazione di n° 45 pagine.

All. 1: Visura catastale attuale Appartamento (F. 8- p.lla 265 sub. 6)

All. 2: Visura catastale attuale Magazzino (F. 8- p.lla 265 sub. 7)

All. 3: Visura catastale attuale Magazzino (F. 8- p.lla 749 sub. 4)

All. 4: Visura storica Appartamento (F. 8- p.lla 265 sub. 6)

All. 5: Visura storica Magazzino (F. 8- p.lla 265 sub. 7)

All. 6: Visura storica Magazzino (F. 8- p.lla 749 sub. 4)

All. 7: Visura ipotecaria Appartamento (F. 8- p.lla 265 sub. 6)

All. 8: Visura ipotecaria Magazzino (F. 8- p.lla 265 sub. 7)

All. 9: Visura ipotecaria Magazzino (F. 8- p.lla 749 sub. 4)

All. 10: Planimetria catastale Appartamento (F. 8- p.lla 265 sub. 6)

All. 11: Planimetria catastale Magazzino (F. 8- p.lla 265 sub. 7)

All. 12: Planimetria catastale Magazzino (F. 8- p.lla 749 sub. 4)

All. 13: Elaborato di piano Particella 265

All. 14: Elaborato di piano Particella 749

All. 14/A : Estratto di mappa wegis

All. 15: Certificato storico di Residenza Debitori Esecutati e Stato di Famiglia.

All. 16: Estratto di Matrimonio Debitori Esecutati

All. 17: Dichiarazione Agenzia delle Entrate su presenza contratti di Locazione

All. 18: Attestazione scritta Comune di Nepi su presenza Diritti e Usi Civici sul Compendio pignorato

pag. 44

All. 19: Atto di Successione VOL. 1158 n° 81 del 23/05/2001

All. 20: Atto Pubblico Notaio Tedeschi Rep. 13454 del 25/11/2002.

All. 21: Atto Pubblico Notaio Tedeschi Rep. 14041 del 10/03/2003.

All. 21/A: Atto Pubblico Notaio Tedeschi Rep. 29000 del 26/04/2012.

All. 22: Atto Pubblico Notaio Orzi Rep. 93069 del 13/11/2014.

All. 23: Cartografie compendio pignorato.

All. 24 : Rilievo dello stato attuale compendio pignorato.

All. 25 : Rilievo Fotografico compendio pignorato.

All. 26: Pratiche urbanistiche n °37/1966 e 131/80 – costruzione fabbricato originario.

All. 26/A: Pratica urbanistica n °46/2002 – ampliamento fabbricato originario.

All. 27 : Verbale di sopralluogo CTU sul compendio pignorato.

All. 28 : Ricevute di consegna , accettazione PEC alle parti per osservazioni sull' Elaborato Peritale.

All. 29: Estratto Elaborato Peritale Versione Integrale LOTTO UNICO.

All. 30 : Estratto Elaborato Peritale Versione Privacy LOTTO UNICO.

All. 31 : Estratto per Ordinanza di vendita Versione integrale LOTTO UNICO (Quadro sinottico)

All. 32: Estratto per Ordinanza di vendita Versione privacy LOTTO UNICO (Quadro sinottico)

All. 33: Relazione Tecnica di stima in versione Privacy.

Viterbo, 22/12/2023

IL C.T.U.

Geom. Evangelista Farina