

TRIBUNALE DI VITERBO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E n. 217/2014**

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA

a carico di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice delle Esecuzioni
dr.ssa Chiara Serafini

Custode
dr. Gianluca Zuccaro Labellarte

1

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

redatta dal
geometra Cesare Filippi

AGGIORNAMENTO per l'udienza del 6 marzo 2025 ore 13,00

geometra
revisore contabile

CESARE FILIPPI

via E.R. Galvaligi, 2 01030 Vitorchiano
tel.fax 0761 370176 - cellulare 338 8233606
e.mail filippivitorchiano@gmail.com - cesare.filippi@geopec.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

Nell'udienza del 24.10.2024 il Giudice dell'esecuzione dott.sa Roberta Crescentini rilevava:

- a) non vi è prova della continuità delle trascrizioni sul compendio pignorato, interessato dalla successione *mortis causa* di Crociani Salvatore, senza che risulti la qualità di eredi assunta dal coniuge e dai figli;
- b) dalla relazione integrativa dell'esperto e dal quadro sinottico emergono riferimenti a beni (in particolare l'area esterna), non oggetto di pignoramento, essendo quest'ultimo limitato all'immobile identificato in catasto fabbricati del Comune di Nepi al fg. 31, p.lla 203;
- c) il compendio risulta locato (e, peraltro, l'entità del canone è stata oggetto di sentenza del Tribunale di Viterbo n. 1187/2014;

e così provvedeva:

- 1) assegna alla parte più diligente termine di 60 gg. per il deposito di documentazione integrativa ex art. 567 c.p.c.;
- 2) assegna all'esperto successivo termine di 30 gg. per il deposito ed invio alle parti di una relazione e quadro sinottico aggiornati, emendati da riferimenti o dati ultronei, nonché volta a chiarire le modalità di accesso al compendio, come pignorato, con l'incidenza sul valore di stima dei presumibili costi di costituzione di servitù di passaggio;
- 3) onera il creditore intervenuto di depositare il contratto posto a fondamento della pretesa monitoria;
- 4) manda al custode gli adempimenti di cui parte motiva;
- 5) rinvia la procedura al 6.3.2025 otr 13,00;

Con la presente il sottoscritto c.t.u. geometra Cesare Filippi provvede all'incombenza assegnatagli.

Il G.E. ha nominato il sottoscritto geometra Cesare Filippi quale c.t.u. per la redazione della presente Consulenza Tecnica volta alla individuazione e valutazione dei beni di cui al procedimento esecutivo in oggetto.

In data 26.02.2015 ho prestato il giuramento di rito a seguito del quale il G.E. mi ha affidato l'incarico, da espletare coadiuvandomi con il custode dott. Gianluca Zuccaro Labellarte nominato in sostituzione del debitore esecutato, meglio definito nel "Verbale di Conferimento d'Incarico ex art. 568 c.p.c. e di giuramento dell'esperto" a firma del Giudice dell'Esecuzione.

Stesura originaria della CTU per l'udienza del 01.10.2015

Successivamente sono stato chiamato più volte ad aggiornare la stessa ed a produrre documentazione integrativa

Aggiornamento per l'udienza del 07.07.2017

Aggiornamento del 22.02.2020

Aggiornamento del 17.06.2023 per l'udienza del 13.07.2023

Aggiornamento del 02.04.2024 per l'udienza del 04.04.2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Attività 1) Verificare la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. con riferimento all'immobile pignorato (estratto catastale e certificato delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, in alternativa certificazione notarile attestante le risultanze catastali e dei Registri Immobiliari).

Il fascicolo della procedura, ritirato dal sottoscritto dalla Cancelleria delle Esecuzioni presso il Tribunale di Viterbo, contiene la Certificazione Notarile rilasciata dall'avv. dott. Sergio Rovera, notaio in Gavirate (VA), in data 17 settembre 2014; risulta allegato l'estratto della mappa catastale del foglio 31 del Comune di Nepi con evidenziata la posizione della particella 203 così come individuata al Catasto dei Terreni.

La Certificazione riporta: *le risultanze catastali, la storia ipotecaria e l'elenco delle formalità pregiudizievoli con riferimento al bene oggetto di pignoramento.*

In data 23.12.2024, al fine di sanare la continuità delle trascrizioni, il precedente SIENA NPL 2018 srl depositava nel fascicolo telematico la Relazione notarile integrativa, a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, che riporta la sola trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di xxxxxxxx xxxxxxxx, cod. fisc. xxx xxx xxxxx

Nota: l'estratto di mappa allegato, richiesto in data 4 settembre 2014, non riporta il cosiddetto "cassone" del fabbricato pignorato indicato nel Catasto Fabbricati con la particella 203 del foglio 31 del Comune di Nepi; nell'estratto di mappa richiesto dal sottoscritto in data 20 maggio 2015 tale carenza è stata colmata.

Il ctu conferma quindi di aver verificato positivamente la completezza della documentazione in atti.

Attività 2) Effettuare visure catastali aggiornate con riferimento all'immobile pignorato, verificando la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e la loro idoneità all'esatta identificazione del bene in questione.

In data 23/01/2025 ho proceduto a richiedere presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo la Visura Storica aggiornata riferita all'immobile pignorato riscontrando la correttezza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, compresa l'intestazione del bene a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà ed in separazione dei beni.

In pari data ho anche proceduto alla richiesta di un Estratto di Mappa aggiornato dal quale è stato possibile verificare che il "cassone" del fabbricato in questione risulta graficizzato, graffato al terreno, identificato con il medesimo numero particellare ed allibrato quale Ente Urbano.

5

5

5

5

5

5

5

08/10/1998 - trascrizione n. 10286/7287 dell'atto di affrancazione rep. 282 del 22/09/1998 del dott. Tommaso Belli notaio in Roma, a favore dei sigg. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro il Comune di Nepi con riferimento al lotto di terreno sul quale è stata edificata la costruzione pignorata.

22/12/1989 (data anteriore al ventennio) - trascrizione n. 15542/11559 della successione a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 della piena proprietà del bene pignorato; eredi il coniuge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed i figli xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6 ciascuno.

I sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx divennero proprietari del bene in questione in forza di titoli ben anteriori al ventennio, rep. 18 del 25/07/1987 Ciambella Nadia di Roma.

Nota: la certificazione notarile in proposito riporta che "... il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ... divenne proprietario ..." omettendo pari provenienza per il coniuge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Con riferimento alle variazioni catastale intervenute sulla particella 203 del foglio 31 di Nepi nel periodo in esame si segnalano:

1986 - costituzione (n. B2172/1986)
Intestati: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
per ½ ciascuno

25/07/1987 - voltura per successione a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

24/07/1998 - rettifica del 24/07/1998

Intestati: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 4/6

Xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/6 ciascuno

11/10/1990 - classamento automatico

Ctg A/2 - cl. 3 - vani 8,5 - rendita £. 1.547

01-01-1992 - variazione del quadro tariffario - rendita £. 1.997.500

01/01/1994 - variazione del quadro tariffario - rendita £. 1.912.500

22/07/1999 - compravendita a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per ½ ciascuno
atto del dott. Andrea Leofreddi notaio in Roma rep. 836

31/05/2007 - compravendita da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



atto del dott. Papi Marco notaio in Roma rep. 110999
intestatario per l'intero xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

09/11/2015 - inserimento dati di superficie - mq. 175 totale
escluse superfici scoperte - mq. 167
rendita invariata ma in € 987,72
intestatario per l'intero xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Attività 4) Predisporre, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** gravanti sui beni pignorati (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento*).

7



Dalla certificazione notarile risulta le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni oggetto di pignoramento:

06/06/2007 - iscrizione di ipoteca volontaria n. 10287/1952
per € 540.000,00 a favore Banca Toscana SpA
ed a carico del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

27/06/2007 - iscrizione ipoteca legale n. 11991/2319
per € 94.162,00 a favore della Gerit SpA
ed a carico del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



21/08/2014 - trascrizione verbale di pignoramento immobili
n. 10978/8898 a favore della Banca Monte dei Paschi
di Siena ed a carico del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Attività 5) Acquisire, se non depositati in atti, **le mappe catastali** ritenute indispensabili per l'individuazione di quanto pignorato nonché **il Certificato di Destinazione Urbanistica** nel caso trattasi di terreni, in caso di mancato rilascio da parte dell'Amministrazione competente va allegata la relativa richiesta avanzata.



Presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Estratto di mappa del foglio 31 del Comune di Nepi comprendente la particella 203;
- Scheda catastale riguardante la particella urbana individuata con la particella 203 del foglio 31 del Comune di Nepi.



Non risulta necessario acquisire il C.d.U. trattandosi di un fabbricato e non di un terreno.



L'area è così allibrata in catasto terreni:

foglio 31, particella 203 di ha. 00.23.85 - Ente Urbano.

Confina a nord con via Narce, ad est con la part. 370 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, a sud con la part. 99 intestata soc.anon. xxxxxxxx, ad ovest con la part. 95 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e .

Il fabbricato è così allibrato in catasto fabbricati:

foglio 31, particella 203 senza subalterni, ctg A/2, cl. 3, consistenza 8,5 vani, rendita € 987,72, così intestato:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato in Argentina il xxxxxxxxxxxx, cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; proprietario per l'intero.

Il lotto su cui insiste il fabbricato è di fatto fuso alla confinante part. 95 in comproprietà fra l'esecutato e la ex-coniuge; fra le due particelle catastali (95 e 203) non si riscontra alcuna separazione fisica, anzi si precisa che **l'accesso dalla pubblica via Narce** è unico ed è il civico n. 8 che individua l'indirizzo del fabbricato ma che **insiste sulla part. 95 non oggetto di esecuzione e di diversa intestazione catastale** come sopra detto; pertanto ripristinando i reciproci diritti superficiali ci si troverà nella condizione per cui **il compendio immobiliare oggetto di esecuzione sarà intercluso con la necessità quindi dell'apertura di un nuovo accesso su via Narce e la definizione di una servitù di passaggio, sulla particella 203 individuata in catasto come ente urbano, tale da permette l'accesso, il recesso e l'utilizzo del fabbricato in questione.**

L'area da gravare con servitù può essere individuata sul confine con la particella 95 per una larghezza di m. 5,00 fino a raggiungere pari distanza dal fabbricato e quindi configurarsi a forma rettangolare di m. 16x25 sul confine sud-est della particella 203 (si allega grafico).

I costi per la **costituzione della servitù** sopra definita si fissano in via presuntiva nel totale onnicomprensivo di **€ 3.500,00.**

Il fabbricato d'interesse si eleva per due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, è di forma regolare, pressoché quadrata, senza aggetti o rientranze se si prescinde dal balcone al p.1° e da una tettoia in legno posta al p.T. nell'area terga che interessa

l'intero lato sud del fabbricato stesso. La copertura è a tetto con due pendenze, aggettante fino a proteggere il sottostante balcone. Una breve rampa posizionata sul lato sud permette l'accesso al p.S1. La costruzione è in struttura mista muratura - cemento armato, si presenta con i prospetti di facciata intonacati e tinteggiati; le dimensioni principali in pianta sono di m. 9,20x8,20 con una altezza in gronda di m. 6,50 circa.

Il piano terra (in effetti posto a quota + 1,00 circa rispetto alla sistemazione dell'area circostante) ha accesso dal lato nord dopo una breve scala esterna che porta ad terrazzo a livello (mq. 30 circa); l'ingresso è direttamente sul soggiorno (mq. 47 circa) a pianta irregolare con l'uscita anche sul lato sud verso la tettoia in legno esterna, da questo vano si diparte la scala per l'accesso al p.1°; a servizio del piano, sulla sinistra entrando, si riscontra la cucina (mq. 10,00 circa) con uscita sul balcone esterno (mq. 10,00 circa) che porta alla tettoia tergale e con la presenza di una piccola scala a chiocciola metallica per il collegamento al p.S1, ed il bagno (mq. 3,00 circa). L'altezza utile del piano è di m. 2,90.

Il piano primo è articolato intorno ad un disimpegno (mq. 5 circa) sul cui lato destro si aprono le porte del bagno (mq. 7,50 circa) e della prima camera (mq. 17,00 circa) con l'uso di un wc interno (mq. 1,50 circa) ed uscita sul balcone; sul lato destro si aprono invece le porte di una prima camera (mq. 16,00 circa) e di una seconda camera (mq. 19,00 circa) con accesso al balcone (mq. 16,00 circa) che corre lungo i lati sud-est.

In questo piano i soffitti seguono la pendenza del tetto quindi le altezze partono da un minimo di m. 2,50 ad un massimo di m. 3,30.

Il piano seminterrato, come già accennato, ha accesso esterno tramite una rampa sul lato sud ed è in comunicazione interna con la sovrastante cucina grazie ad una scala a chiocciola metallica. La rampa risulta parzialmente coperta dall'impalcato sul quale è stata posata la tettoia in legno.

Al suo interno si riscontrano due vani destinati a ripostiglio (mq. 15,00 e mq. 10,00 circa) ed un vano allestito a soggiorno-cucina (mq. 35,00 circa). L'altezza utile è di m. 3,00 circa.

La *tettoia in legno* è posta sul prospetto tergale del fabbricato e seppur con profondità diverse ne occupa l'intero suo sviluppo; si compone di una *copertura* compatta rettangolare di mq. 18,00 circa attestata verso est, a cui segue un'area triangolare a *pergolato* di mq. 7,00 circa, la completa un tratto a *copertura* del camminamento fino all'estremo opposto del fabbricati di mq. 5,00 circa. Per quanto concerne le dotazioni e finiture interne si segnala:

- impianto idraulico di tipo civile
- impianto elettrico del tipo sottotraccia
- impianto di riscaldamento a termosifoni (p.T. e p.1°) integrato con apparecchi ad alimentazione locale;
- infissi di facciata in profili di alluminio anodizzato, in parte con serrande avvolgibili in alluminio e grate metalliche;
- bussole interne in legno;

p.seminterrato - pavimento e rivestimenti in piastrelle di grès ceramico, pareti e soffitti intonacati ed imbiancati con finitura elementare, scala a chiocciola metallica;

p.terra - pavimento in segato di marmo, rivestimenti in grès porcellanato, sanitari in vitreus-china e rubinetteria in ottone cromato, scala rivestita in marmo con balaustra e boiserie in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a colori forti con finitura accurata;

p.primo - pavimento e rivestimenti in piastrelle di grès ceramico, sanitari in vitreus-china e rubinetteria in ottone cromato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a colori forti;

tettoia - struttura in legno, copertura in tegole di laterizio.

In sintesi il fabbricato, con destinazione d'uso a residenza + servizi, è caratterizzato dalle seguenti superfici utili:

p.seminterrato - mq. 66

p.terra - mq. 60 + balconi mq. 10+30 + tett/perg. mq. 30

p.primo - mq. 60 + balconi di mq. 16

In data 18 agosto 2015, a mezzo e.mail, il custode giudiziario dott. Gianluca Zuccaro Labellarte mi trasmetteva copia dell'ordinanza n. 12/2015 emessa dal Comune di Nepi con la quale si

ingiunge, sia all'esecutato che al conduttore in locazione dell'immobile interessato, **la potatura e la messa in sicurezza degli alberi** lungo via Narce; in proposito ritengo che la spesa prevedibile, comprendente un intervento analogo su tutti gli alberi di alto fusto ricadenti sul lotto in esecuzione, possa essere fissata nell'importo complessivo di **circa € 2.450,00** iva compresa che però il provvedimento specifica essere a carico del conduttore, risultando obbligato in solido anche il proprietario; in via cautelativa si decurta tale onere dal valore dell'immobile.

12

Attività 8) Accertare la conformità tra gli **attuali dati** identificativi dell'immobile pignorato (*toponomastici e catastali*) **e quelli riportati nel pignoramento**, evidenziando le eventuali difformità e quindi precisando: **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 errati ma consentono comunque l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato il bene in questione, in questo caso va ricostruita la storia catastale del compendio pignorato.

In proposito si attesta la conformità degli attuali dati identificativi dell'immobile pignorato e di quelli riportati nell'atto di pignoramento stesso.

Attività 9) Verificare se vi sia **corrispondenza fra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale**, nonché **fra questa e lo stato attuale dei luoghi**, descrivendo graficamente le difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, **individuare**, graficamente, le esatte porzioni ricadenti sulla proprietà sottoposta ad esecuzione evidenziando le soluzioni tecniche idonee a rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori, ed i relativi costi, necessari per tale separazione e/o per il ripristino dello *status quo ante*.

Si attesta la corrispondenza fra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale; per quanto concerne invece la corrispondenza fra quest'ultima e lo stato attuale dei luoghi si segnalano delle difformità nelle partizioni interne sia al piano terra che al piano

seminterrato, in quest'ultimo si segnala anche una variazione di destinazione d'uso; al piano terra invece si segnala la realizzazione del terrazzamento frontale e della tettoia tergale ricadenti però su aree aliene al pignoramento; in funzione del fatto che il terrazzamento e la tettoia sono da considerarsi, oltre che abusi edilizi, tali da non essere suscettibili di opere per renderli autonomi e funzionali, nella valutazione immobiliare non se ne terrà conto definendo peraltro i costi per la loro demolizione e per il ripristino dei luoghi.

I costi per i seguenti interventi, comprese spese tecniche, possono essere sinteticamente così fissati:

*** Apertura passo carrabile** (m. 4,00) con inviti in muratura e sovrastante rete metallica fino alla larghezza di m. 8,00 sul filo strada; compresa e compensata la fornitura di un cancello metallico con apertura a due ante, altezza m. 2,00 e maglia elementare; il tutto in opera compreso ogni onere e magistero per dare l'opera realizzata a regola d'arte.

- Prezzo a corpo, iva compresa = **€ 5.000,00**

*** Smantellamento del terrazzamento frontale e della tettoia tergale,**

- terrazzamento mq. 30 circa x €/mq. 20 = € 600,00

- tettoia-pergola mq. 30 circa x €/mq. 50 = € 1.500,00

- trasporto e smaltimento a rifiuto mc. 10 x €/mc. 80 = € 800,00

- oneri per ripristini, a corpo € 1.000,00

- Prezzo complessivo, iva compresa = **€ 4.750,00**

Attività 10) Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa **anche porzioni aliene**, comuni o comunque non pignorate da individuare anche graficamente, procedendo ai frazionamenti del caso oppure segnali eventuali cause ostative alla procedura catastale. **Segnalare**, per converso, **se al bene pignorato risultino di fatto fusi locali adiacenti** pur conservando quest'ultimi autonomi identificativi catastali. Si rimanda alla trattazione delle Attività 7-8-9 in cui gli argomenti in questione sono già stati esaurientemente trattati.

Attività 11) Precisare, nel caso che l'immobile in esecuzione derivi da una particella di maggiore consistenza, frazionata ed eventualmente poi ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Si attesta che la particella n. 203 al catasto fabbricati, oggetto di pignoramento, non è stata oggetto di alcun frazionamento risultando nella medesima consistenza di cui alla sua costituzione con le appendici abusive sopra descritte ma non raffigurate ne in mappa e ne in scheda catastale.

14

Attività 12) Procedere ad eseguire le necessarie **variazioni per l'aggiornamento catastale**, solo in caso che si possano effettuare senza necessità di titoli abilitativi.

Non si può procedere in merito in quanto per sanare la situazione catastale necessità produrre una C.I.L.A. in sanatoria.

Attività 13) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (*abitativa, commerciale, ecc.*).

L'utilizzazione dell'immobile in questione è fissata dal titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Nepi in risposta alla Domanda di Sanatoria avanzata dagli allora proprietari sigg. xxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: Concessione in Sanatoria n. 31 del 15/05/1998, dall'elaborato grafico inerente risulta la destinazione residenziale per i piani terra e primo e la destinazione a servizi alla residenza per il piano seminterrato.

Nel P.R.G. del Comune di Nepi l'area d'interesse ricade all'interno della zona E3 - area agricola normale estensiva le cui norme di attuazione precludono ogni ulteriore intervento edilizio se non permesso da leggi speciali (*vedi Piano Casa della Regione Lazio*).

Attività 14) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di evidenziazione di violazioni della normativa urbanistico-edilizia descrivere la tipologia dell'abuso riscontrato, riferire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile (combinato disposto dagli artt. 46, c.5°, del DPR n. 380/2001, e 40, c.6°, della L. n. 47/1985) specificando costi ed oneri; in caso di insanabilità degli abusi specificare costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi stessi.

L'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato dal Comune di Nepi con riferimento al fabbricato pignorato è la Concessione in Sanatoria (richiesta dai sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con prot. n. 6312) n. 31 del 15/05/1998, rilasciata alla sig.ra ed altri, con elaborato grafico a firma del geometra Alberto Bianchini iscritto al Coll. Geom. di Viterbo al n. 649.

Con riferimento a questo provvedimento non risulta essere stato rilasciato alcuna certificazione di abitabilità; agli atti comunali in proposito risulta solo depositata una "richiesta di regolarizzazione di sistema di defluizione fognaria" a nome dei sigg. xxxxxxxxxxxx ed xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed a firma del geom. Giorgio Cruciani iscritto al Coll. Geom. di Roma al n. 7423; l'elaborato grafico riporta anche il timbro della USL-VT/5 Serv. di Igiene Pubbl. di Civita Castellana.

L'elaborato grafico allegato alla Conc. Edil. in Sanat. riporta per il fabbricato le dimensioni d'ingombro di m. 9,10 x 8,10 con altezza in gronda di m. 6,50; esse risultano sostanzialmente conformi a quelle riscontrate in opera, quindi non si evidenziano abusi quantificabili con un aumento volumetrico.

Sono però da segnalare i seguenti abusi minori sui quali si è peraltro già diffusamente argomentato:

- a) difformità nelle partizioni interne sia al p.S1. sia al p.T.
- b) variazione di destinazione d'uso al p.S1.
- c) ampliamento del balcone frontale al p.T.
- d) tettoia al p.T.
- e) lievi modifiche prospettiche

Le difformità a) ed e) sono sanabili con la presentazione di una semplice C.I.L.A. .

La difformità b) non è sanabile per mancanza dei requisiti igienico sanitari per la **destinazione a residenza del p.seminterrato; quindi l'abuso stesso va eliminato** destinando il piano esclusivamente ad autorimessa e magazzino; l'attività richiede una spesa di **€ 600,00** iva compresa.

Per le difformità c) e d) è stata prevista la demolizione per le motivazioni di cui al punto 9).

L'ammontare delle **spese tecniche** e delle sanzioni edilizie è quantificabile in questo caso nell'importo totale di **€ 3.650,00** oneri compresi.

Attività 15) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo secondo caso **procedere** alla loro formazione per passare poi alla identificazione dei nuovi confini solo previa autorizzazione del Giudice delle esecuzioni. I Tipi di Frazionamento andranno allegati alla Relazione Estimativa debitamente approvati dall'autorità catastale.

L'immobile in esecuzione può essere venduto come lotto unico.

Attività 16) Dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, **se esso sia divisibile in natura**; in caso affermativo **procedere alla formazione dei singoli lotti** con la redazione del Tipo di Frazionamento che andrà allegato alla Relazione Estimativa debitamente approvato dall'autorità catastale; si dovrà **procedere alla valutazione di ciascun lotto** e, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, si dovranno definire gli eventuali conguagli in denaro. In caso negativo si dovrà **esprimere il giudizio di indivisibilità** anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 C.P.C., dall'art. 846 C.C. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078 (*minima unità colturale*).

Il bene è pignorato per il suo intero quindi non si presenta alcun problema di divisibilità.

Attività 17) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Nel secondo caso **acquisire** il titolo legittimante evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **accertare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza (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) **indicare** la data di scadenza, ovvero la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

17

Il bene pignorato risulta condotto in locazione dal sig. xxxx xxxx xxxxxxxx, cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx, in base al "Contratto di Locazione ad uso abitativo" sottoscritto in data 12/08/2011 e registrato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma, Territoriale di Roma 1 Trastevere al n. 23416 della serie 3 in data 29/10/2012, e quindi in data precedente all'Atto di Pignoramento all'origine della presente procedura esecutiva alla quale risulta pertanto opponibile.

Il contratto di locazione per l'abitazione ammobiliata ha durata dal 07/09/2011 al 26/08/2015, rinnovabile per pari periodo in mancanza di disdetta da parte del locatore in merito alla quale non ho notizie da riferire; da riporti del conduttore all'atto del sopralluogo sembra esserci un contenzioso giudiziario fra le parti in merito al quale sarà maggiormente dettagliato il Custode.

Con e.mail del 18 agosto 2015 il custode giudiziario dott. Gianluca Zuccaro Labellarte mi trasmetteva la sentenza n. 1187/14 del Tribunale di Viterbo - sezione distaccata di Civita Castellana emessa a conclusione della causa iscritta al R.G. n. 10102/2013 tra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(proprietario) e xxxxxxxxxxxxxxxx (conduttore) a proposito del contratto di locazione riguardante il compendio immobiliare d'interesse. La sentenza "... dichiara il diritto del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a condurre in locazione l'immobile sito in Nepi (VT), via Narce n. 8 in virtù del contratto di locazione con decorrenza ex legge dal 14 novembre 2012 secondo lo schema 4+4, al canone mensile di locazione di € 246,93.

La scadenza quindi del contratto in questione viene ad essere fissata, in virtù della Sentenza riportata, al 13 novembre 2020.

Si precisa che detta Sentenza non risulta registrata e trascritta.

Attività 18) Indicare il valore locativo del bene pignorato, nel caso esso non sia occupato dal debitore per le esigenze primarie proprie e del suo nucleo familiare; detto valore andrà indicato anche quando il debitore utilizzi l'immobile per lo svolgimento di una attività economica ovvero quale seconda casa.

Il canone di locazione fissato dal contratto di cui al punto che precede è di €/mese 1.200,00 (euro al mese milleduecento/00) e che è stato ridotto ad €/mese 246,93 dalla sentenza ricordata la quale peraltro fissa al febbraio 2018 la scadenza concreta del primo canone da pagare ritenendo i precedenti già soddisfatti con i versamenti nel tempo eseguiti dal conduttore in misura superiore a quella determinata dalla sentenza stessa.

In considerazione del sensibile calo dei valori locativi registratosi nel periodo successivo a quello di stipula del contratto in questione si può aggiornare il valore stesso all'importo di €/mese 900,00.

E' di tutta evidenza che il valore locativo di mercato è ben superiore a quello fissato dalla Sentenza sopra riportata (+263% circa); di questa circostanza si terrà debito conto nella determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare di interesse.

Attività 19) Acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, nel caso l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dallo ex coniuge; **verificare** se l'atto è stato iscritto sui Registri della Stato Civile e la data con riferimento a quella della trascrizione del pignoramento. *(In caso di mancata trascrizione, ma con data anteriore alla trascrizione del pignoramento, l'assegnazione sarà opponibile al pignoramento stesso per 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione; non sarà opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla trascrizione del pignoramento; sarà sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore, in questo caso l'immobile si valuterà come se fosse una nuda proprietà).*

La fattispecie non riguarda il caso in questione.

Attività 20) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sui beni oggetto di pignoramento non gravano vincoli di cui sopra.

Si riferisce comunque che la nota di trascrizione dell'atto con il quale nel 1999 i coniugi xxxxxxxx - xxxxxxxxxxxx vennero in possesso dell'immobile pignorato riporta quanto segue: *"Si precisa che l'unità negoziale n. 1 si identifica con un villino da cielo a terra, catastalmente ai piani S-T-1, con annessa area di pertinenza distinta in catasto al foglio 31, particella 203. Le parti dichiarano di essere a conoscenza del vincolo di cui all'art. 9, VI comma della legge 1° marzo 1975 n. 47, così come modificato dall'art. 1 bis delle legge 29 ottobre 1993 n. 428".* Trattasi nella fattispecie di norma per la difesa dei boschi dagli incendi che impongono vincoli di destinazione ai terreni percorsi dal fuoco per periodi generalmente decennali tanto che pari rilievo non è riportato nella nota relativa all'atto di cessione fra coniugi del 2007.

Quindi considerando le date in gioco si ritiene l'imposizione del vincolo ormai ininfluyente.

Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se essi rimarranno a carico dell'acquirente o se non saranno opponibili allo stesso, oppure se saranno cancellati. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubblici) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sui beni oggetto di pignoramento non gravano vincoli od oneri di natura condominiale.

Non si evidenziano peraltro neanche diritti demaniali od usi civici che risultano affrancati in data 22/09/1998 con repertorio n. 282 del dott. Tommaso Belli notaio in Roma, trascritto a Viterbo con nota in data 08/10/1998 ai nn. 10286/7287 a favore dei sigg. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx contro il Comune di Nepi, cod.fisc. 00088940564.

L'assenza di vincoli per usi civici è peraltro certificata dal perito demaniale geom. Domenico Berni allegata al fascicolo.

Attività 21) Determinare il valore dell'immobile indicando il criterio di stima e le fonti utilizzate (1. *Dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene.* - 2. *Specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia.* - 3. *indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate.* - 4. *Banche dati nazionali*) operando le opportune decurtazioni sul valore di stima in ragione dello stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge.

La stima del compendio immobiliare oggetto della presente perizia viene condotta determinando il suo più probabile prezzo di mercato con metodo sintetico comparativo, dopo aver effettuato il dovuto sopralluogo e gli accertamenti che il caso richiedeva, tenendo conto delle condizioni del mercato locale e dopo aver analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

A tale scopo si sono consultate:

- a) *le quotazioni proposte dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale.* Tali quotazioni indicano per ogni ambito territoriale omogeneo, e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie, riferiti ad unità immobiliari ordinarie. La loro rilevazione è diretta nel caso in cui la quantità di compravendite registrate nel semestre consenta l'acquisizione di un campione numericamente elaborabile. In caso contrario si passa ad una rilevazione indiretta mediante metodologie di comparazione e valutazione proprie dell'estimo, elaborate dagli Uffici che operano nel campo tecnico estimale;
- b) *le quotazioni proposte dalla C.C.I.A.A. di Viterbo, anch'esse elaborate con cadenza semestrale, che fanno riferimento ai valori medi praticati nei diversi Comuni, senza suddivisione territoriale per zone omogenee, ma soltanto con riferimento alle diverse tipologie e destinazione d'uso degli immobili;*
- c) *le quotazioni di mercato estratte dalle offerte delle Agenzie Immobiliari locali (Immob. 5 stelle - Monterosi, Tua Domus - Monterosi, Cassia Intermedia - Nepi) per beni analoghi a quello da stimare.*

I dati come sopra desunti sono soggetti all'applicazione di appropriati indici in funzione delle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima allo scopo di rendere la valutazione il più aderente possibile alle reali condizione del bene stesso.

Ovviamente la valutazione finale tiene conto dei costi quantificati nella trattazione delle Attività 7, 9, 14 e 18 nonché dello stato locativo dell'immobile.

Valore medio fissato dall' O.M.I. €/mq. 1.450,00
riferimento al 2° semestre 2014

Valore medio desunto dalle offerte delle Ag.Imm. €/mq. 1.500,00

Questi valori sono espressi in funzione della superficie lorda delle unità immobiliari.

Si reputa corretto decurtare del 5% detti valori per tenere conto nel primo caso dell'andamento negativo del mercato nel corso del 2015 e nell'altro per considerare il margine di trattativa che le Agenzie Immobiliari ricaricano sulle offerte proposte.

Volendo esprimere il valore con riferimento alla superficie netta necessita depurare il valore come sopra determinato del 13% circa.

Al termine delle calcolazioni sopra enunciate si determina un valore medio di mercato pari ad €/mq. 1.220,00 riferito alla superficie netta dell'unità immobiliare in questione.

Tale dato concorda con la determinazione della C.C.I.A.A. di Viterbo che per la tipologia di "abitazioni in buono stato abitabili" poste nel Comune di Nepi fissa la forbice di €/mq. 1.200,00-1.300,00 con riferimento appunto alla superficie interna.

Considerando la tipologia indicata collimante con lo stato di fatto riscontrato, e valutando penalizzante la localizzazione dell'immobile si reputa congruo procedere nella valutazione adottando il valore di €/mq. 1.200,00 riferito alla superficie calpestabile + quota dei balconi, da ridurre di €/mq. 100 per tenere conto della mancanza dell'area pertinenziale ma solo della presenza di una servitù per l'accesso, il recesso e l'utilizzo del fabbricato.



ne deriva che il canone fissato con la sentenza citata non risulta congruo rispetto al canone di mercato per l'immobile in questione, la differenza è dell'ordine di €/mese 650,00.

Si ricorda peraltro che il canone così ridotto risulta percepito anticipatamente fino al gennaio 2018.

Attività 23) Fornire risposta (anche negativa) **ai singoli quesiti** ed alle indagini richieste redigendo una relazione articolata secondo lo schema delle singole attività sopra elencate.

23

Attività 24) Inviare, con raccomandata postale a/r od a mezzo pec, copia del **proprio elaborato** debitamente firmato, ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore ed al custode almeno 45 gg. prima della data dell'udienza, assegnando alle parti un termine non superiore ai 15 gg. prima dell'udienza per fargli pervenire eventuali osservazioni al suo elaborato.

Attività 25) Depositare, almeno 10 gg. prima della data dell'udienza, il suo **elaborato peritale** completo degli allegati, sia in forma cartacea che in forma telematica PCT. La così detta "busta telematica" conterrà la perizia di stima integrale firmata digitalmente, mentre come allegati saranno inseriti la stessa perizia in versione privacy oltre i suoi allegati indicati nei prossimi punti.

Attività 26) Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Attività 27) Predisporre un estratto del proprio elaborato, sia in forma cartacea e sia in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante della Privacy del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), ossia senza le generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare la sua identità o quella di soggetti terzi quali i comproprietari ed i soggetti proprietari dei beni confinanti con quello in esecuzione, tale restrizione ovviamente non opera per quei dati obbligatori per legge, ma vige per quei dati eccedenti e non pertinenti alla procedura.

Attività 28) Allegare la documentazione fotografica interna ed esterna del compendio immobiliare pignorato, se necessario in doppia versione: integrale e privacy.

Attività 29) Redigere, in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi richiesti ai punti 1-6 ed i dati catastali.

Attività 30) Allegati:

- 1) visura storica catasto terreni aggiorn.
- 2) estratto di mappa aggiorn.
- 3) visura storica catasto fabbricati aggiorn.
- 4) planimetria immobile aggiorn.
- 5) foto aerea

24

Viterbo, 24.01.2025

Il consulente tecnico d'ufficio
geometra Cesare Filippi

