

TRIBUNALE DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 67/2023

Promossa da: **BONCONSIGLIO 3 S.r.l.**
(avv.ti Giuseppe Le Fosse e Alessandro Caravello)

nei confronti di:
(avv.)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.: dott. Federico **BONATO**
Custode Giudiziario: avv. Lorenzo **LEPRI** - Viterbo
Esperto stimatore: dott. ing. Amalia **DI BIAGIO** - Toscana
Prossima Udienda: 13 giugno 2024

Toscana, 25 maggio 2024

L'esperto stimatore
dott. ing. Amalia Di Biagio

dott. ing. Amalia Di Biagio

INCARICO

Il G. E. dott. Federico Bonato in data 19.10.2023 ha nominato esperto stimatore la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a Tuscania in via Canino n. 29 e regolarmente iscritta dal 1984 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. 317), che in data 15.11.2023 ha prestato giuramento per via telematica secondo la formula di rito ed è stata incaricata di rispondere ai quesiti appresso trascritti.

* o * o * o *

QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove **non** depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certi-

dott. ing. Amalia Di Biagio

ficato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

dott. ing. Amalia Di Biagio

- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale

dott. ing. Amalia Di Biagio

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

- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **15.11.2023** la sottoscritta, per via telematica, accetta l'incarico e presta giuramento secondo la formula di rito.

In data **07.12.2023** acquisisce informazioni presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) sulla consistenza dell'immobile pignorato (all. B., C. e D).

dott. ing. Amalia Di Biagio

In data **11.12.2023** alle ore 16,00 presso l'immobile in vicolo Taddeucci n. 9 nel Comune di Nepi, la sottoscritta inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; sono presenti, oltre alla stessa, l'avv. Lorenzo Lepri, Custode giudiziario; i presenti rimangono all'esterno del portoncino d'ingresso del palazzetto per assenza di campanello e/o citofono dell'immobile in oggetto; contattato l'esecutato per le vie brevi apprendono che l'appartamento è locato a terzi oggi non presenti, pertanto l'accesso è rinviato per procedere alla comunicazione del sopralluogo al locatario.

In data **19.02.2024** alle ore 16,00 presso l'immobile in vicolo Taddeucci n. 9 nel Comune di Nepi, la sottoscritta prosegue le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; sono presenti, oltre alla stessa, l'avv. Lorenzo Lepri, Custode giudiziario, che risiede nell'appartamento giusto contratto di locazione sottoscritto il 01.03.2018; la sottoscritta esamina attentamente i luoghi di cui è esecuzione, procede ad una verifica dimensionale dei luoghi e scatta fotografie (all. A.).

Il **08.04.2024** la sottoscritta inoltra via p.e.c. richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi, ma ad oggi non ha ricevuto alcun riscontro; in pari data richiede via pec il certificato di residenza e stato civile dell'esecutato, documenti che riceve il **11.04.2024** (all. G.).

Il **10.04.2024** la sottoscritta acquisisce informazioni all'Agenzia delle Entrate (S.P.I. di Viterbo) sulla proprietà dell'immobile in oggetto (all. H.).

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed evidenzia che il

dott. ing. Amalia Di Biagio

creditore procedente ha depositato agli atti la certificazione del 20.04.2023 a firma del notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), relativa alla proprietà, ai vari passaggi nel ventennio e alle formalità pregiudizievoli per il bene pignorato (agli atti).

La sottoscritta ha proceduto ad ulteriori ispezioni ipotecarie per aggiornare (alla data del 10.04.2024) lo stato delle formalità (all. H.).

Risposta al quesito n. 2

Il **07.12.2023** la sottoscritta raccoglie presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) informazioni sulla consistenza del bene pignorato ed acquisisce la visura storica aggiornata, la planimetria catastale depositata in banca dati e l'estratto di mappa catastale del foglio 13 di Nepi (all. B., C. e D).

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nel pignoramento e sono idonei al fine dell'esatta identificazione dell'immobile; la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 3

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti presso il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (13.04.2023) e per completezza le ha aggiornate fino alla data del 10.04.2024 (all. H.).

► ***Trascrizioni di passaggi di proprietà***

In data **17.02.1973**, R.P. n. 2558 R.G. n. 2870 di formalità, è trascritta presso il S.P.I. di Viterbo, la dichiarazione di successione

sono divenute proprietarie dell'appartamento in oggetto, all'epoca identificato al Foglio 13 di Nepi, particella 43 sub. 3 (all. I.); in

dott. ing. Amalia Di Biagio



data **24.12.2019**, R.P. n. 14216 R.G. n. 18454 di formalità, è trascritto presso il

S.P.I. di Viterbo, l'atto a rogito



, di accettazione



tacita dell'eredità da parte della

; il **30.01.2023**, R.P. n. 1220

R.G. n. 1516 di formalità, è trascritto presso il S.P.I. di Viterbo, l'atto a



In data **02.04.1974**, R.P. n. 3255 R.G. n. 3910 di formalità, è trascritto

presso il S.P.I. di Viterbo, l'atto di compravendita a rogito



la quota pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero, dell'appartamento in oggetto, al-



l'epoca identificato al Foglio 13 di Nepi, particella 43 sub. 3 (all. J.).

In data **07.09.2002**, R.P. n. 10132 R.G. n. 12649 di formalità, è trascritta

presso il S.P.I. di Viterbo, la dichiarazione di successione



per il diritto di proprietà pari ad 1/6

ciascuno, sono divenuti proprietari, tra l'altro, dell'appartamento in oggetto, al-



l'epoca identificato al Foglio 13 di Nepi, particella 43 sub. 3; tutti i predetti eredi



hanno accettato tacitamente l'eredità devoluta in loro favore in forza di atto del

20.06.2005 rep. 16841/10031 a rogito notaio



ha accettato tacitamente l'eredità devoluta in suo favore



con atto del 08.05.2008 rep. 22158/14260 a rogito

dott. ing. Amalia Di Biagio



hanno accettato tacitamente
l'eredità devoluta in loro favore con atto del 07.02.2006 rep. 12658/4183 a rogito
notaio

In data **11.02.2006**, R.P. n. 1651 R.G. n. 2529 di formalità, è trascritta
presso il S.P.I. di Viterbo, la donazione accettata a rogito

ciascuno per i propri diritti ed unitamente per la quota di proprietà pari a 5/6, do-
nano la stessa che accetta, divenendo così pieno proprie-
tario dell'intero, essendo già titolare della residua quota di 1/6, dell'appartamento in
oggetto all'epoca identificato al Foglio 13 di Nepi, particella 43 sub. 3 (all. H.).

Risposta al quesito n. 4

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle
trascrizioni pregiudizievoli presenti al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo
(all. H.):

► ***Ipoteca***

In data **12.05.2008**, R.P. n. 1533 R.G. n. 7665,

sulla

piena proprietà per la quota pari a 1/1 dell'appartamento in Nepi, vicolo Taddeucci
n. 9, censito in C.F. al Foglio 13 di Nepi, particella 301 sub. 3 (all. H.).

► ***Pignoramento***

In data **07.11.2018**, R.P. n. 11390 R.G. n. 15264, è trascritto l'atto di pi-

dott. ing. Amalia Di Biagio

ignoramento immobiliare del 16.10.2018 rep. 1440 del Tribunale di Viterbo

sull'appartamento in Nepi, censito in C.F. al Foglio 13 di Nepi, particella 301 sub. 3.

In data **13.04.2023**, R.P. n. 4804 R.G. n. 5911, è trascritto l'atto di pignoramento immobiliare del 29.03.2023 rep. 754 del Tribunale di Viterbo

sull'appartamento in Nepi, censito in C.F. al Foglio 13 di Nepi, particella 301 sub. 3 (agli atti).

▶ ***Sequestri***

Non risultano sequestri.

▶ ***Domande giudiziali - Sentenze dichiarative di fallimento***

Non risultano domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

Risposta al quesito n. 5

La sottoscritta **ha acquisito** all'Agenzia delle Entrate di Viterbo (ufficio del Catasto) l'estratto della mappa catastale ove ricade l'immobile pignorato, nonché la visura e la planimetria catastale (all. B., C. e D.).

Risposta al quesito n. 6

La sottoscritta ha acquisito il certificato di residenza e di stato civile dell'esecutato dai quali emerge che lo stesso è di stato libero e non risiede nell'immobile in esecuzione (all. G.).

Risposta al quesito n. 7

L'unità immobiliare in oggetto è un piccolo appartamento posto al piano secondo (catastalmente primo, ma nella planimetria catastale indicato come piano secondo) di un vetusto palazzetto, composto da piano terra, primo, secondo e terzo, sito nel centro

dott. ing. Amalia Di Biagio

storico del Comune di Nepi; l'edificio, per ubicazione e tipologia, è antecedente al 1942, la struttura portante è in muratura, solai in parte con putrelle di ferro e tavelloni, copertura a tetto con tegole in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate in cattivo stato di manutenzione (fotografia n. 1).

► **Descrizione**

Da vicolo Taddeucci n. 9 attraverso portoncino in legno (fotografia n. 2) si accede nell'androne del vano scala comune, privo di ascensore e con rampe di scale con alzate e pedate rivestite in marmo travertino (fotografia n. 3); raggiunto il secondo piano, un portoncino in legno immette nell'appartamento composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, camera da letto e servizio igienico, quest'ultimo privo di finestra; completa l'unità immobiliare un balcone in linea che affaccia su vicolo Taddeucci (fotografie n. 4, 5, 6, 7 e 8).

Le finiture dell'appartamento sono di qualità corrente e recentemente rinnovate; il pavimento è in piastrelle di monocottura, il rivestimento del servizio igienico e della cucina è in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione; le porte interne sono in legno tamburato al naturale; le finestre sono in legno al naturale fornite di vetro semplice e complete di scuri interni, ma alcune prive di persiana.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico e fognante allacciati alle reti comunali, di impianto elettrico, di acqua calda sanitaria, di due condizionatori posti nel soggiorno e nella camera da letto; manca la caldaia murale che alimenta l'impianto termico fornito di radiatori in ghisa.

Il balcone dell'unità immobiliare è a sbalzo e del tipo in linea con dimensioni di 0,75 m x 6,20 m circa; è fornito di ringhiera in ferro e recentemente è stata rinnovata la pavimentazione e la finitura del frontalino e del sottobalcone.

dott. ing. Amalia Di Biagio

Non risulta alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; pertanto, considerati i materiali e le finiture della costruzione, la sottoscritta ai sensi del D.M. 26.06.2015 ritiene che l'appartamento sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

► **Superficie**

Dall'esame della planimetria catastale (all. B.) ed eseguite verifiche dimensionali, la superficie dell'appartamento, al netto delle murature, risulta:

Appartamento al secondo piano = mq 43,00 (altezza m 2,70 circa);

Balcone mq 4,00.

► **Confini**

L'appartamento confina con vicolo Taddeucci, vano scala comune, con fabbricati distinti al foglio 13 di Nepi, particelle 298, 300, 79, 305, 304 e 333, salvo altri.

► **Dati Catastali** (all. C.)

N.C.E.U. Comune di Nepi (Codice F868)

- Unità immobiliare: Foglio **13** particella **301 sub 3** (già particella 43 sub. 3)

Vicolo Taddeucci n. 9 piano **1**

Zc. -; Cat. **A/4**; Classe **2**; Cons. **3,5 vani**; Sup. Cat. **47 m²**; Rendita: **€ 207,87**

intestata a:

La particella di terreno su cui insiste il fabbricato è identificata al C.T.

del Comune di Nepi al Foglio 13, particella 301, Ente Urbano, superficie mq 64, corrispondente alla particella 43 del N.C.E.U. variata per allineamento mappe del 05.12.2006.

Risposta al quesito n. 8

dott. ing. Amalia Di Biagio

► ***Conformità con i dati riportati nel pignoramento***

Vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 9

► ***Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali***

Vi è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza (N.C.E.U. di Nepi foglio 13 part.lla 43 sub. 3) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale; la sottoscritta precisa che in data 05.12.2006 è stato modificato d'Ufficio l'identificativo catastale per allineamento mappe nell'attuale Foglio 13, particella 301 sub. 3 (all. C.).

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate; gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con il bene pignorato.

Risposta al quesito n. 11

Non risulta che l'immobile derivi da un'unica maggiore consistenza originaria (all. C.).

Risposta al quesito n. 12

L'immobile è regolarmente accatastato con planimetria corrispondente con lo stato dei luoghi, salvo modeste modifiche interne e la mancata graficizzazione del balcone (all. B.).

Risposta al quesito n. 13

► ***Strumento urbanistico comunale***

Il palazzetto di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto ricade in zona A – Centro Storico del P.R.G. del Comune di Nepi approvato con Deliberazione della

dott. ing. Amalia Di Biagio

G.R. Lazio n. 748/2009, corrispondente alla Zona omogenea A del D.M. 02.04.1968 n. 1444; l'utilizzazione del bene è di tipo residenziale.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il fabbricato ricade in “Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto” e in fascia di rispetto dalla coste marine, lacuali e corsi d'acqua; nella Tavola B – Beni paesaggistici - è ricompreso in “lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale bellezze panoramiche” e ricade in area tutelata per legge “protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua” ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 com. 1 del D.lvo 42/04.

Risposta al quesito n. 14

► ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

La sottoscritta precisa che già nel marzo 2019 non ha rinvenuto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi, per l'immobile in oggetto, atti, permessi e/o autorizzazioni edilizie, né Ordinanze di pristino stato dei luoghi; rileva che l'appartamento per collocazione, tipologia edilizia e materiali è stato costruito ante 1942.

► ***Agibilità***

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità dell'appartamento in oggetto.

► ***Abusi edilizi riscontrati***

L'immobile è regolarmente accatastato, con planimetria corrispondente con lo stato dei luoghi, salvo modifiche interne e la mancata graficizzazione del balcone (all. B.); poiché non risulta presentata alcuna pratica edilizia per tale diversa distribuzione degli spazi interni, è possibile regolarizzare lo stato di fatto con C.I.L.A. postuma ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, come aggiornato al 01.01.2019; il presumibile costo della sanzione pecuniaria, degli oneri accessori,

dott. ing. Amalia Di Biagio

delle spese tecniche e quant'altro necessario per la definizione della regolarizzazione amministrativa, compresa la presentazione della planimetria catastale aggiornata, è quantificato a corpo, a titolo cautelativo in € 3.000,00, I.V.A. compresa.

Risposta al quesito n. 15

► ***Istanze di condono***

Dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi non risultano istanze di condono per l'immobile in oggetto.

Risposta al quesito n. 16

► ***Gravami da censo, livello o uso civico***

Sul bene non risultano gravami di censo, livello o usi civici.

Risposta al quesito n. 17

► ***Spese fisse di gestione o di manutenzione***

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie; l'appartamento è collocato in un palazzetto con oneri di natura comune non accertati.

Risposta al quesito n. 18

► ***Suddivisione in lotti***

La tipologia e la collocazione del bene ne consentono la vendita in singolo lotto senza arrecarne alcun decremento di valore.

Risposta al quesito n. 19

► ***Quote di proprietà***

L'immobile è pignorato per l'intero, di proprietà del debitore esecutato

(all. H.).

Risposta al quesito n. 20

► **Stato di occupazione**

L'appartamento alla data del sopralluogo era occupato

e quindi antecedente alla

trascrizione del pignoramento del 07.11.2018 e del pignoramento del 13.04.2023, il contratto ha la durata di 4 anni con scadenza 28.02.2022 rinnovabili automaticamente, con canone annuo di € 3.300,00 (all. F.).

Risposta al quesito n. 21

► **Valore locativo**

Il valore locativo precedentemente descritto, analizzati i prezzi di locazione del mercato immobiliare di Nepi anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2023 Semestre 2 (Nepi/Centro Storico: Residenziale), è congruo.

Risposta al quesito n. 22

► **Occupazione del coniuge**

L'appartamento non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 23

► **Vincoli**

dott. ing. Amalia Di Biagio

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, ma ricade in zona degli insediamenti urbani storici ed è soggetto a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. c del D.lvo 42/04.

► ***Oneri condominiali***

L'appartamento non è parte di alcun condominio.

► ***Diritti demaniali o usi civici***

Sull'appartamento non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Risposta al quesito n. 24 e n. 25

► ***Stima del bene***

La sottoscritta premette di aver scelto il parametro €/mq di superficie netta, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro €/mq di superficie commerciale, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile; precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015".

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Nepi anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2023 Semestre 2 (Nepi/Centro Storico: Residenziale) e le offerte sui portali telematici "astegiudiziarie.it", "immobiliare.it" e "casa.it", la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà,

dott. ing. Amalia Di Biagio

allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante, nonché alla circostanza che l'unità immobiliare è oggetto di contratto di locazione con scadenza 28.02.2022 rinnovabile automaticamente con un canone annuo di € 3.300,00:

Appartamento €/mq 800,00

Balcone €/mq 200,00

ed ottiene il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Appartamento	43	850,00	€	36.550,00
Balcone	4	200,00	€	800,00
TOTALE			€	37.350,00

La sottoscritta applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore dell'immobile nello stato di fatto ed ottiene:

Valore di stima =	€	37.350,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,05 \times € 37.350,00 =$	€	- 1.867,50
oneri per sanare le irregolarità riscontrate =	€	- 3.000,00
Valore definitivo	€	32.482,50

Che si approssima ad € 32.000,00.

► **Vendita**

La sottoscritta propone il seguente **lotto unico** per la vendita:

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà dell'esecutato pari all'intero, su appartamento sito nel Comune di Nepi, vicolo Taddeucci n. 9, piano secondo (catastalmente primo), composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, camera da letto e piccolo

dott. Ing. Amalia Di Biagio

servizio igienico, di complessiva superficie calpestabile di mq 43 circa ed altezza di circa m 2,70, completo di balcone in aggetto di circa 4 mq; l'unità immobiliare confina con vicolo Taddeucci, vano scala comune, con fabbricati distinti al foglio 13 di Nepi, particelle 298, 300, 79, 305, 304 e 333, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Nepi al Foglio 13 particella 301 sub 3, Vicolo Taddeucci n. 9, piano 1, Zc. -; Cat. A/4; Classe 2; Cons. 3,5 vani; Sup. Cat. 47 m²; Rendita: € 207,87.

L'immobile è occupato, giusto contratto di locazione del 01.03.2018, registrato a Viterbo il 02.07.2018, della durata di 4 anni con scadenza 28.02.2022 rinnovabili automaticamente con un canone annuo di € 3.300,00.

Prezzo a base d'asta € 32.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione le spese per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile.

Risposta al quesito n. 26

La sottoscritta precisa che il bene può essere messo sul mercato in quanto facilmente commerciabile, considerando le sue caratteristiche intrinseche e la sua ubicazione nel centro storico del Comune di Nepi.

Risposta al quesito n. 27

► ***Contratto di locazione***

L'appartamento è occupato

dott. ing. Amalia Di Biagio

* o * o * o *

La sottoscritta ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica con lettera raccomandata A/R in data 22.04.2024 all'esecutato, e via p.e.c. al custode e alle parti, con termine per eventuali note di osservazione fino al 20 maggio 2024, senza ricevere ad oggi alcuna nota o richiesta di chiarimenti in merito e conferma in tutte le sue parti la relazione che precede.

* o * o * o *

* o * o * o *

Di tutto quanto sopra, la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.mo dott. Federico Bonato, G. E. del Tribunale di Viterbo, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* o * o * o *

ALLEGATI

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 20, e dei seguenti documenti:

- A. N. 8 fotografie dei luoghi;
- B. Planimetria appartamento in C.F. al foglio 13 di Nepi, particella 301 sub. 3;
- C. Visura storica dell'appar.to in C.F. al foglio 13 di Nepi, particella 301 sub. 3;
- D. Estratto di mappa catastale del Foglio 13 del Comune di Nepi;
- E. Atto di donazione del 07.02.2006 a ;
- F. Contratto di locazione del 01.03.2018, registrato a Viterbo il 02.07.2018;
- G. Certificato di residenza e di stato libero dell'esecutato;
- H. Elenco sintetico formalità dell'esecutato con data 10.04.2024;
- I. Nota di trascrizione del 17.02.1973 della ;

dott. ing. Amalia Di Biagio



J. Nota di trascrizione del 02.04.1974 di compravendita

Tuscania, 25 maggio 2024

* o * o * o *

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio



dott. ing. Amalia Di Biagio



