

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 286/2019

Promossa da: Parmalat s.p.a.

Creditore Intervento: Caseificio Molisano L. Barone s.n.c.

Contro: XXXXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonino Geraci

Custode Giudiziario: Dott. Massimo Cinesi

1° udienza: 10 Giugno 2021

RELAZIONE PERIZIA

Il consulente tecnico di ufficio

Dott. Ing. Giuliano Pirolli

INCARICO E QUESITI

Con provvedimento del 25/01/2021 veniva nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nel procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 286/2019 il sottoscritto Ing. Giuliano Pirolli con studio in Viterbo Via dei vecchi n°29, con invito a comparire il 10/02/2021 per il conferimento dell'incarico.

In tale occasione il sottoscritto consulente prestava giuramento di rito e riceveva i seguenti quesiti (ex art. 569 C.P.C.):

QUESITO 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;**

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

QUESITO 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 pignoramenti 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;

QUESITO 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);

QUESITO 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;

QUESITO 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);

QUESITO 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;

QUESITO 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;

QUESITO 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 l'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 sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le

soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

QUESITO 10. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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;

QUESITO 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;

QUESITO 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;

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

QUESITO 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 dire se l'illecito sia stato sanato;

QUESITO 15. Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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;

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

QUESITO 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;

QUESITO 18. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (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;

QUESITO 19. Dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

QUESITO 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 DL. 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;

QUESITO 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;

QUESITO 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);

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

QUESITO 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;**

QUESITO 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 di 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

QUESITO 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;

QUESITO 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;

QUESITO 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 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese di Giustizia).

QUESITO 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**;

QUESITO 30. **Depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. già fissata per

l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno 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;

QUESITO 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;

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

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

QUESITO 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;

QUESITO 35. Alleghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
- f. copia atto di provenienza,
- g. quadro sinottico triplice copia,
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OPERAZIONI PRELIMINARI E ACCESSI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, è stato effettuato, unitamente al custode, l'accesso al compendio pignorato in data 08/04/2021 dopo un tentativo infruttuoso del 11/03/2021. È stato possibile accedere all'interno dell'immobile per svolgere le attività di rilievo e fotografiche. Il compendio pignorato si trova in un piccolo condominio in via Aldo Moro nel comune di Nepi (VT) ed è composto da un'abitazione di tipo civile al piano secondo e sovrastante sottotetto-soffitta di proprietà esclusiva e un locale garage sito al piano terra.

Allegato01 verbali di accesso.

QUESITO 1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

verificati, 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.

Al fine di poter espletare l'incarico e poter rispondere ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha eseguito un esame preventivo della documentazione agli atti che gli è stata consegnata, verificando le visure catastali e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato.

La documentazione agli atti risulta completa.

QUESITO 2. REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

Sono state acquisite presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Viterbo le visure del compendio pignorato e si è verificata la correttezza dei dati identificativi con quelli indicati nell'atto di pignoramento. I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente l'immobile.

Individuazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:

1. Comune di Nepi (VT), abitazioni di tipo civile in via Aldo Moro piano: 2 interno: 3;
Foglio: 11 p.lla 964 sub. 7

Categoria A/2

Classe 2

Consistenza 4 vani

Superficie catastale totale 101mq

Superficie catastale escluse aree scoperte 93mq

Rendita 392.51€

Intestato per 1/2 a [REDACTED]

Intestato per 1/2 a [REDACTED]

Pignorato il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Le visure e le planimetrie in atti identificano correttamente l'appartamento ma si ritiene opportuno segnalare che nell'atto di compravendita è stato venduto: "...porzione di fabbricato, costituita da appartamento di abitazione distinto col num. Int. 3 (tre) composto di tre vani, cucina e servizi al secondo piano e sovrastante sottotetto-soffitta di proprietà esclusiva, con due balconi a livello, con annesso garage di metri quadrati quadrati diciotto (mq.18) al piano sottostrada num. Int. 3 (tre)...".

Il sovrastante sottotetto-soffitta è sede dell'alloggiamento della caldaia dell'appartamento ma non è stato inserito negli archivi catastali. È presumibile ritenere che sia necessario l'inserimento in banca dati catastale del sottotetto-soffitta sia come rappresentazione grafica che come calcolo della consistenza. Vedere quesito 9, quesito 12 e quesito 14.

2. Comune di Nepi (VT), locale in via Aldo Moro piano: S1 interno: 3;

Foglio: 11 p.IIa 964 sub. 14

Categoria C/6

Classe 4

Consistenza 22mq

Superficie catastale totale 26 mq

Rendita 32.95€

Intestato per 1/2 a [REDACTED]

Intestato per 1/2 a [REDACTED]

Pignorato il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Le visure e le planimetrie in atti identificano correttamente l'immobile.

Allegato02 visure.

Allegato03 estratto di mappa.

Allegato04 planimetrie catastali.

QUESITO 3. VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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 pignoramenti 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;**

Con accesso presso l'ufficio provinciale di Viterbo – Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare si è preso visione dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato e si è verificata la congruità della documentazione ipocatastale.

Allegato05 ispezioni ipotecarie e cert notarile.

Atto di provenienza (antecedente al ventennio):

Il compendio pignorato è pervenuto dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] ai sigg. [REDACTED]

(per la quota di 1/2) e [REDACTED] (per la quota di 1/2) con atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] Repertorio

[REDACTED] raccolta [REDACTED] registrato a Viterbo il [REDACTED] al numero [REDACTED] e trascritto a Viterbo il [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Si ritiene opportuno segnalare che nell'atto di compravendita ai coniugi [REDACTED] è stato venduto: "...porzione di fabbricato, costituita da appartamento di abitazione distinto col num. Int. 3 (tre) composto di tre vani, cucina e servizi al secondo piano e sovrastante sottotetto-soffitta di proprietà esclusiva, con due balconi a livello, con annesso garage di metri quadrati quadrati diciotto (mq.18) al piano sottostrada num. Int. 3 (tre)...".

Il sovrastante sottotetto-soffitta è sede dell'alloggiamento della caldaia dell'appartamento ma non è stato inserito negli archivi catastali. È presumibile ritenere che sia necessario l'inserimento in banca dati catastale del sottotetto-soffitta sia come rappresentazione grafica che come calcolo della consistenza. Vedere quesito 9, quesito 12 e quesito 14.

Allegato06 atto provenienza.

Atto antecedente all'atto di provenienza:

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato è pervenuto dal sig.

[REDACTED] in nome e per conto della [REDACTED]

[REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED]

ai sigg. con atto di compravendita a rogito del notaio del Repertorio raccolta registrato a Viterbo il al numero e trascritto a Viterbo il Registro Particolare Registro Generale
Allegato07 atto antecedente.

Variazioni catastali:

Catasto Fabbricati Foglio: 11 Particella: 964 sub.7

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1994 variazione del quadro Tariffario;
- Variazione del 02/04/1993 in atti dal 02/04/1993 CLS (n.16581.1/1993);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Catasto Fabbricati Foglio: 11 Particella: 964 sub.14

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1994 variazione del quadro Tariffario;
- Variazione del 02/04/1993 in atti dal 02/04/1993 CLS (n.16581.1/1993);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Allegato02 visure.

Allegato03 estratto di mappa.

Allegato04 planimetrie catastale.

QUESITO 4. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulla particella immobiliare in questione:

Elenco sintetico formalità Catasto Fabbricati Foglio: 11 Particella: 964 Sub: 7

1. TRASCRIZIONE del 16/04/1987 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio de
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 24/06/2010 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio de
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE de - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 28/04/2017 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 05/03/2020 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Allegato05 ispezioni ipotecarie e cert notarile.

Elenco sintetico formalità Catasto Fabbricati Foglio: 11 Particella: 964 Sub: 14

1. TRASCRIZIONE del 16/04/1987 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 04/08/2015 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 28/04/2017 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 05/03/2020 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Allegato05 ispezioni ipotecarie e cert notarile.

QUESITO 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;

Si è provveduto ad acquisire le visure, le planimetrie e l'estratto di mappa catastale; non si necessita di Certificati di Destinazione Urbanistica.

Per quanto riguarda l'immobile censito al Foglio 11 p.la 964 sub. 7 nella planimetria catastale non è presente il sovrastante sottotetto-soffitta inserito nell'atto di vendita che è sede dell'alloggiamento della caldaia dell'appartamento. È presumibile ritenere che sia necessario l'inserimento in banca dati catastale del sottotetto-soffitta sia come rappresentazione grafica che come calcolo della consistenza. Vedere quesito 9, quesito 12 e quesito 14.

Allegato02 visure.

Allegato03 estratto di mappa.

Allegato04 planimetrie catastali.

QUESITO 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);

È stato richiesto il certificato di residenza agli Uffici Anagrafici del comune di [REDACTED] e del comune di [REDACTED] l'ufficio del comune di [REDACTED] afferma che l'esecutato è emigrato a [REDACTED] dal [REDACTED] mentre l'ufficio del comune di [REDACTED] afferma che l'esecutato è stato cancellato dall'anagrafe del Comune di [REDACTED] per irreperibilità anagrafica in data [REDACTED].

Dal registro delle imprese risulta che l'esecutato è socio accomandante della società [REDACTED], impresa che risulta inattiva.

Il sig. [REDACTED] risulta essere stato sposato in data [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED] in regime di comunione di bene fino al giorno [REDACTED] nel quale con atto a rogito del notaio [REDACTED] di [REDACTED] gli sposi hanno scelto il regime della separazione di beni. Inoltre con provvedimento del Tribunale ordinario di Viterbo in data [REDACTED] n. [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. L'atto risulta iscritto nei registri dello stato civile del Comune di [REDACTED].

Allegato08 certificato storico di residenza.
Allegato09 visura registro imprese.
Allegato10 estratto di matrimonio con annotazioni.
Allegato11 atto di separazione.

QUESITO 7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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;

Il compendio pignorato si trova in un piccolo condominio in via Aldo Moro nel comune di Nepi (VT) ed è composto da un'abitazione di tipo civile al piano secondo e sovrastante sottotetto-soffitta di proprietà esclusiva e un locale garage sito al piano terra. Il fabbricato, realizzato in calcestruzzo armato e muratura di tamponamento, dagli atti reperiti in comune, risulta realizzato nel 1984. L'appartamento è censito al N.C.EU del comune di Nepi al foglio 11 particella 964 sub 7 mentre il garage al foglio 11 particella 964 sub 14.

Al condominio e al cortile circostante si accede da via Aldo Moro tramite libero passaggio pedonale e tramite due passaggi carrabili con ingresso regolato da sbarra. Il condominio non è dotato di ascensore e mediante una scala interna si accede agli appartamenti e ai garage del livello seminterrato.

L'appartamento di superficie commerciale netta circa 107mq si articola in:

- un soggiorno ingresso di circa 34mq con un camino e una stufa e due porte finestre su un primo balcone di circa 15mq;
- una cucina di circa 6mq;
- un bagno con box doccia di circa 5mq;
- una camera di circa 17mq con una porta finestra sull'altro balcone di circa 13mq;
- un bagno con vasca da bagno di circa 6mq;
- una seconda camera di circa 15mq;

Dal sopralluogo eseguito i prospetti esterni del fabbricato si presentano con l'intonaco e la pittura in accettabile stato di manutenzione ma con evidenti tracce di infiltrazioni nei balconi.

Gli ambienti interni si presentano in buono stato: il pavimento è costituito da parquet nelle camere e nel soggiorno e da piastrelle nei bagni e nella cucina. Alle pareti dei bagni e della cucina sono presenti delle maioliche. Le porte e gli infissi sono in legno. Tutti gli ambienti sono finestrati. L'immobile è dotato di condutture per l'allaccio all'acquedotto comunale e alla rete di energia elettrica oltre che di collegamento alla rete fognaria. Sono presenti elementi radianti per il riscaldamento in ogni stanza. L'appartamento è anche dotato di impianto tv e citofonico. Non è stato possibile accertare le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Fa parte della proprietà anche il sovrastante sottotetto-soffitta raggiungibile tramite le scale condominiali attualmente allo stato grezzo e con un lucernario. In esso è presente la caldaia a gas metano.

Completa il compendio un garage di circa 22mq posto al piano seminterrato a cui si accede dall'interno direttamente dalle scale condominiali mentre l'ingresso dal cortile esterno è permesso tramite una saracinesca metallica avvolgibile e forata per permettere il passaggio e ricircolo dell'aria. L'intonaco alle pareti risulta in cattivo stato manutentivo.

Di seguito una tabella riepilogativa delle superfici descritte sia reali che commerciali, ricavate applicando un coefficiente di ragguaglio che ne consente l'omogeneizzazione e misurate applicando le direttive del DPR 138/98 sul calcolo della consistenza catastale degli immobili.

	Superficie netta [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale netta [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale lorda [mq]
Soggiorno	34.4	1.00	34.4	38.9	1.00	38.9
Cucina	5.3	1.00	5.3	6.8	1.00	6.8
Camera01	16.9	1.00	16.9	20.0	1.00	20.0
Camera02	14.9	1.00	14.9	17.3	1.00	17.3
Bagno01	4.5	1.00	4.5	5.3	1.00	5.3
Bagno02	6.5	1.00	6.5	7.8	1.00	7.8
Balcone01	12.6	0.30	3.8	27.9	0.30	8.4
Balcone02	15.2	0.30	4.6	27.9	0.30	8.4
Soffitta	65.0	0.25	16.3	92.0	0.25	23.0
Superfici totali sub7			107.1			135.8
Garage	22.4	0.25	5.6	26.6	0.25	6.7
Superfici totali sub14	22.4		5.6	26.6		6.7

Allegato12 planimetrie stato di fatto.
Allegato13 documentazione fotografica.

QUESITO 8. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON IL PIGNORAMENTO

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;

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento corrisponde con quanto potuto verificare nello stato dei luoghi. Nella planimetria catastale non è presente il sovrastante sottotetto-soffitta inserito nell'atto di vendita che è sede dell'alloggiamento della caldaia dell'appartamento. È presumibile

ritenere che sia necessario l'inserimento in banca dati catastale del sottotetto-soffitta sia come rappresentazione grafica che come calcolo della consistenza. Vedere quesito 9, quesito 12 e quesito 14.

QUESITO 9. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON ATTO DI PROVENIENZA

Verifici 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 l'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 sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Per quanto riguarda l'appartamento censito al catasto fabbricati al foglio 11 p.la 964 sub. 7 sussistono difformità tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (atto di provenienza quesito 3) e quella desumibile sulla base dei dati catastali perché il sovrastante sottotetto-soffitta dell'appartamento inserito nell'atto di compravendita non è presente negli archivi catastali. È presumibile ritenere che sia necessario l'inserimento in banca dati catastale del sottotetto-soffitta sia come rappresentazione grafica che come calcolo della consistenza. Nel sottotetto-soffitta è presente un lucernario che non trova riscontro con quanto autorizzato nel progetto depositato in comune. Si ritiene opportuno e più economico ripristinare lo stato quo ante chiudendo il lucernario.

Inoltre l'altezza di piano allo stato attuale dei luoghi coincidente con quanto indicato nella planimetria catastale (H=3m) risulta superiore di 20cm a quanto autorizzato nell'ultimo progetto depositato in comune. È presumibile ritenere necessario realizzare un controsoffitto in cartongesso al fine di ripristinare le altezze di piano autorizzate.

Infine la situazione dei luoghi per quanto riguarda la distribuzione interna è difforme dall'ultima autorizzazione presente in comune. Per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario presentare una SCIA a sanatoria.

Solamente successivamente alla sanatoria sarà possibile procedere all'aggiornamento catastale con il quale verrà inserito il sottotetto-soffitta e comunicata la corretta altezza di piano.

I costi degli interventi sono conteggiati nel quesito 14.

Anche il garage censito al catasto fabbricati al foglio 11 p.la 964 sub. 14 presenta una altezza di piano (H=2.8m) superiore di 20cm a quanto autorizzato nell'ultimo progetto depositato in comune. È presumibile ritenere necessario realizzare un controsoffitto in cartongesso al fine di ripristinare le altezze di piano autorizzate e successivamente procedere all'aggiornamento catastale comunicando la corretta altezza. I costi degli interventi sono conteggiati nel quesito 14.

Allegato04 planimetrie catastali.

Allegato12 planimetrie stato di fatto.

Allegato13 documentazione fotografica.

Allegato14 CE 8 del 04.03.81.

Allegato15 var 28 del 30.07.83.

QUESITO 10. VERIFICA DI EVENTUALI PORZIONI NON PIGNORATE O FUSIONI CON ALTRI IMMOBILI CONTIGUI

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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;

Si ritiene che il compendio pignorato non risulti includere porzioni aliene non pignorate nè fusione con immobili contigui poiché è presumibile ritenere che il sovrastante sottotetto-soffitta, inserito nell'atto di provenienza ma non negli archivi catastali, sia per accessione parte dell'appartamento; inoltre essendo anche sede dell'alloggiamento della caldaia dell'appartamento è presumibile ritenerlo un vano accessorio non comunicante.

Allegato12 planimetrie stato di fatto.

QUESITO 11. VERIFICA DI EVENTUALI CESSIONI ERRONEE IN FASE DI FRAZIONAMENTI

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;

Il compendio pignorato non deriva da una maggiore consistenza originaria, pertanto non è mai stato frazionato in beni derivanti.

QUESITO 12. VARIAZIONI CATASTALI

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;

Nella planimetria catastale non è presente il sovrastante sottotetto-soffitta di proprietà esclusiva. È presumibile ritenere che sia necessario l'inserimento in banca dati catastale del sottotetto-soffitta sia come rappresentazione grafica che come calcolo della consistenza.

La situazione dei luoghi per quanto riguarda la distribuzione interna è difforme dall'ultima autorizzazione presente in comune. Per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario presentare una SCIA a sanatoria.

Solamente successivamente alla sanatoria sarà possibile procedere all'aggiornamento catastale.

I costi degli interventi sono conteggiati nel quesito 14.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato12 planimetria stato di fatto.

Allegato15 var 28 del 30.07.83.

QUESITO 13. PREVISIONE STRUMENTI URBANISTICI

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

Gli strumenti urbanistici vigenti in materia di edilizia nel Comune di Nepi e nello specifico il Regolamento Edilizio Comunale, le norme e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale vigente identificano l'area del terreno nella sottozona "B2" – Zone edificate sature". Il terreno su cui sorge il fabbricato è situato in una fascia di rispetto. Si riportano in allegato gli estratti degli strumenti urbanistici citati.

Allegato17 estratti strumenti urbanistici.

QUESITO 14. CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

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 dire se l'illecito sia stato sanato;

È stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi per verificare le pratiche edilizie relative al compendio pignorato.

È stato possibile reperire:

- La concessione edilizia n. [redacted] del [redacted] presentata dai [redacted] o per la realizzazione di un fabbricato uso abitazione e negozi corpo A di un complesso di 4 corpi;
 - La variante n. [redacted] del [redacted] alla concessione n. [redacted] de [redacted] per variante ai lavori di costruzione di un fabbricato uso abitazione e negozi – corpo “A”;
 - L'autorizzazione di Abitabilità / Agibilità rilasciata dal comune di Nepi in data [redacted].
- Presso l'ufficio tecnico di Nepi non risultano presenti ulteriori atti riguardanti gli immobili pignorati.

Allo stato attuale l'unità immobiliare censita al foglio 11 particella 964 sub 7 non è conforme alla variante n. [redacted] del [redacted] per:

- la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto depositato in comune. Per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario presentare una SCIA a sanatoria;
- l'altezza di piano (H=3m) risulta superiore di 20cm rispetto al progetto depositato in comune. È presumibile ritenere necessario realizzare un controsoffitto in cartongesso al fine di ripristinare le altezze di piano autorizzate;
- Nel sottotetto-soffitta è presente un lucernario che non trova riscontro con quanto autorizzato nel progetto depositato in comune. Si ritiene opportuno e più economico ripristinare lo stato quo ante che consiste nello smantellamento dell'infixo esistente e la messa in opera della tavella rimossa, e il ripristino della copertura.

Solamente successivamente alla sanatoria sarà possibile procedere all'aggiornamento catastale con il quale verrà inserito il sottotetto-soffitta e comunicata la corretta altezza di piano.

Allo stato attuale il garage censito al catasto fabbricati al foglio 11 particella 964 sub14 non è conforme alla variante n. [redacted] del [redacted] per:

- L'altezza di piano (H=2.8m) risulta superiore di 20cm al progetto depositato in comune. È presumibile ritenere necessario realizzare un controsoffitto in cartongesso al fine di ripristinare le altezze di piano autorizzate e successivamente procedere all'aggiornamento catastale comunicando la corretta altezza.

La stima dei costi per eliminare le difformità è stata effettuata cercando di seguire le indicazioni del prezziario della regione Lazio e da indagini di mercato:

Intervento	Costo €
Regolarizzazione urbanistica presentazione SCIA a sanatoria per modifica della distribuzione degli spazi interni I costi di tale operazione ammontano a: Spese tecniche circa 1500€ Spese di istruttoria circa 100€ Sanzioni (da 516,00€ a 5.160,00€ normalmente 1.000,00 €)	2600
Realizzazione solaio plafone per il sub 7 I costi di tale operazione ammontano a: costi unitario: Realizzazione 35 €/mq ; Rasatura e tinteggiatura 10 €/mq per mq 82.4 totali	3708
Ripristino stato quo ante soffitta smantellamento dell'infixo esistente e ripristino copertura	1000
Variazione catastale sub 7 Per inserimento sottotetto-soffitta e correzione altezza di piano	1000

Realizzazione solaio plafone per il sub 14 I costi di tale operazione ammontano a: costi unitario: Realizzazione 35 €/mq ; Rasatura e tinteggiatura 10 €/mq per mq 22.4 totali	1008
Variazione catastale sub 14 Per correzione altezza di piano	500
Totale costi	9816€

Il totale dei costi per sanare le difformità e ripristinare lo stato quo ante sopra indicate sarà pari a circa € 9816.00€ che cautelativamente si potrà considerare pari a **10000.00€** da detrarre dal valore finale dell'immobile.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato12 planimetria stato di fatto.

Allegato14 CE 8 del 04.03.81.

Allegato15 var 28 del 30.07.83.

Allegato16 autorizzazione agibilità.

QUESITO 15. VERIFICA ISTANZE DI CONDONO

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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;

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Nepi non sono state rilevate istanze di condono per il compendio oggetto della procedura.

QUESITO 16. VERIFICA DI GRAVAMI SULL'IMMOBILE

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;

Dalle informazioni assunte il compendio pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico come si evince dal certificato generale concernente le terre di uso civico ricadenti sul territorio del comune di Nepi.

Allegato18 cert usi civici Nepi.

QUESITO 17. COSTI DI GESTIONE

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;

Dalle indagini effettuate il compendio pignorato fa parte di una situazione condominiale costituita. L'amministratore di condominio ha rilasciato attestazione relativa al debito residuo per l'immobile in oggetto alla procedura esecutiva: Non risultano spese non pagate negli ultimi due anni.

L'amministratore di condominio comunica anche che le spese fisse di gestione o di manutenzione annua è di circa € 262.00 salvo eventuali spese straordinarie.

Allegato19 condominio.

QUESITO 18. DIVISIONE IN LOTTI

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (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;

In considerazione della natura dei beni si ritiene sia più vantaggioso procedere alla formazione di un unico lotto comprendente l'appartamento ed il garage.

QUESITO 19. INTEREZZA DEL PIGNORAMENTO

*Dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

Per il compendio oggetto della perizia risulta pignorato il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

QUESITO 20. OCCUPAZIONE IMMOBILE

*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 DL. 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;*

Alla data del sopralluogo il compendio pignorato risulta essere occupato dalla coniuge separata anch'essa proprietaria del bene pignorato per la quota di 1/2. Inoltre con provvedimento del Tribunale ordinario di Viterbo in data 1 [REDACTED] n.1 [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi nella quale risulta che il compendio pignorato è stato assegnato alla moglie. L'atto risulta iscritto nei registri dello stato civile del [REDACTED]

Infine presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo si è effettuata la ricerca di contratti di locazione o altri tipi di atti privati registrati ed il quesito ha avuto risposta negativa, si riporta in allegato la verifica.

Allegato01 verbali di accesso.

Allegato10 estratto di matrimonio con annotazioni.

Allegato11 atto separazione.

Allegato20 accesso atti di locazione.

QUESITO 21. VALORE LOCATIVO DEL BENE

*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;*

Alla data del sopralluogo il compendio pignorato risulta essere occupato dalla coniuge separata anch'essa proprietaria del bene pignorato per la quota di 1/2.

Il valore locativo del bene pignorato è stato desunto da indagini di mercato eseguite reperendo i dati

da operatori presenti sul territorio comunale e attraverso la ricerca dei prezzi di locazione sul mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, locati nella zona e successivamente verificati con le quotazioni riportate dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate secondo le quali nel comune di Nepi il canone di locazione per una abitazione civile ha un valore variabile tra i 4.1 e i 5.4 €/mq netti al mese, mentre per un box auto ha un valore variabile tra i 4.0 e i 5.7 €/mq netti al mese.

Per l'appartamento si considera idoneo il valore di 4.1€/mq moltiplicato per la superficie commerciale netta di 107.1 mq. Il più probabile valore mensile locativo: €/mq 4.1 x 107.1mq = 439.11€ arrotondato a € 450.00 mensili.

Per il garage si considera idoneo il valore di 4.0€/mq moltiplicato per la superficie netta di mq 22.4. Il più probabile valore mensile locativo: €/mq 4.0 x 22.4mq = 89.6€ arrotondato a € 100.00 mensili.

QUESITO 22. OCCUPAZIONE DEL BENE DA PARTE DI CONIUGE SEPARATO

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 compendio pignorato è occupato dalla [REDACTED] coniuge separata del debitore esecutato, sia in virtù della quota del titolo di proprietà da lei posseduto (quota 1/2) che dalla condizione del provvedimento di assegnazione riportato sull'accordo di separazione omologato con provvedimento del Tribunale ordinario di Viterbo in data [REDACTED] n. [REDACTED] e quindi precedente alla trascrizione del pignoramento del 05/03/2020. L'atto risulta iscritto nei registri dello stato civile del [REDACTED]

Allegato10 estratto di matrimonio con annotazioni.

Allegato11 atto separazione.

QUESITO 23. ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI OD ALTRA NATURA ED ONERI

***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;*

Dalle indagini effettuate non risultano esistere sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Come specificato nel quesito 17 l'immobile fa parte di una situazione condominiale costituita.

Allegato18 cert usi civici Nepi.

Allegato19 condominio.

QUESITO 24-25. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ED INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

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;

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 astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione di 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si reputa opportuno adottare il metodo della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto diretto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento. Per determinare il valore medio di mercato si ritiene di dover considerare i fattori intrinseci ed estrinseci (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, esposizione, stato generale del fabbricato, andamento di mercato, ecc.) per consentire le opportune comparazioni e parametrizzazioni. Inoltre per la determinazione del valore di mercato, è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e l'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Viterbo. Infine si ottiene il valore dal prodotto della superficie utile determinata a mezzo planimetria catastale e rilievo metrico diretto, per il prezzo di mercato desunto da quanto sopra e da altri immobili aventi analoghe e caratteristiche, ubicati nello stesso comune.

Facendo riferimento ai valori rilevati nell'attuale mercato immobiliare relativo ad immobili con caratteristiche simili si estrapolano i seguenti valori relativamente alle fonti elencate:

Osservatori Immobiliari:

	Valore minimo €/mq lordo	Valore massimo €/mq lordo
Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2020) per edificio di tipo abitazione civile normale stato conservativo	700	1050
Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2020) per box auto	700	1000
	Valore minimo €/mq netta	Valore massimo €/mq netta
l'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo (primo semestre 2020) per abitazioni in buono stato abitabili	1200	1500
l'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo (primo semestre 2020) per box auto	650	750

Vendite Giudiziarie:

Attualmente non risultano vendite giudiziarie con caratteristiche simili a quelle del lotto in esame da poter essere posti quale termine di paragone.

Offerte da Agenzie Immobiliari:

	Superficie [mq]	Valore di offerta €	Valore €/mq
Appartamento secondo piano - via Aldo Moro	146	140000	958
Appartamento piano terra - via Aldo Moro	95	75000	789
Garage – via tre portoni	17	12000	706

Sulla base delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile, dei prezzi di mercato e di quanto sopra riportato si ritiene congruo stabilire alla data di stesura della presente relazione un valore di mercato pari a:
per l'appartamento 950 €/mq lordo;
per il garage 700 €/mq;

Superficie commerciale lorda dell'appartamento: 135.8mq.

Valore di mercato pari a: 950 €/mq lordo.

Il valore di mercato dell'appartamento risulta: $135.8\text{mq} \times 950\text{€/mq} = \text{€ } 129010.00$

Superficie netta del garage: 22.4mq.

Valore di mercato pari a: 700 €/mq lordo.

Il valore di mercato del garage risulta: $22.4\text{mq} \times 700\text{€/mq} = \text{€ } 15680.00$

Si detraggono le spese di cui al quesito 14 pari a € 10000.00

Si ottiene il valore della piena proprietà del compendio pignorato:

$129010.00\text{€} + 15680.00\text{€} - 10000.00\text{€} = \text{€ } 134690.00$

Arrotondato a € 135000.00

(valore immobile quota di piena proprietà)

Valore a base d'asta

Valore quota di proprietà pari ad 1/2 :

$135000 / 2 = \text{€ } 67500.00$ (Eurosessantasettemilacinquecento/00)

Il valore indicato è stato valutato considerando il compendio pignorato libero da ogni vincolo locativo.

QUESITO 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;

L'immobile è collocato nel comune di Nepi e presenta un buono stato di manutenzione. L'acquisto può essere dettato dal bisogno abitativo di una famiglia con figli o rappresentare una forma di investimento. Presenta un buon grado di commerciabilità al medio termine vista la possibilità di parcheggio e la vicinanza a tutti i servizi quali supermercati, scuole, farmacia e negozi di articoli vari.

QUESITO 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;

Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo si è effettuata la ricerca di contratti di locazione o altri tipi di atti privati registrati ed il quesito ha avuto risposta negativa, si riporta in allegato la verifica.

Allegato20 accesso atti locazione.

QUESITO 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 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese di Giustizia).

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

QUESITO 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**;*

Come richiesto si è regolarmente inviato alle parti copia della relazione di perizia per le eventuali osservazioni da effettuare entro termini di legge:

- Sig. [REDACTED];
 - Dott. Avv. Roberto Fusco per il creditore procedente;
 - Dott. Avv. Barbara Grillo per il creditore procedente;
 - Dott. Avv. Giuliano Edmondo per il creditore intervenuto;
 - Dott. Massimo Cinesi custode giudiziario;
- Allegato 21 notifiche alle parti.*

QUESITO 30.

***Depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno 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;*

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

QUESITO 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;

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

QUESITO 32.

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

È stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

In allegato *perizia ctu 286 2019 privacy*.

QUESITO 33.

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

È stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica allo scopo di descrivere in modo esaustivo i bene.

Allegato13 doc fotografica.

Allegato12 planimetria stato di fatto.

QUESITO 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;

È stato predisposto, su apposito foglio a parte, il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito anche in versione privacy.

In allegato quadro sinottico.

In allegato quadro sinottico privacy.

QUESITO 35.

Alleghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
- f. copia atto di provenienza,
- g. quadro sinottico triplice copia,
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

A supporto della relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

Allegato01 verbali di accesso.
Allegato02 visure.
Allegato03 estratto di mappa.
Allegato04 planimetrie catastali.
Allegato05 ispezione ipotecaria e cert notarile.
Allegato06 atto provenienza.
Allegato07 atto antecedente
Allegato07 certificati anagrafici.
Allegato08 certificato storico di residenza con annotazioni.
Allegato09 registro imprese visura personale.
Allegato10 estratto di matrimonio.
Allegato11 atto separazione.
Allegato12 planimetrie stato di fatto.
Allegato13 doc fotografica.
Allegato14 CE 8 del 04.03.81.
Allegato15 var 28 del 30.07.83.
Allegato16 autorizzazione di agibilità.
Allegato17 estratti strumenti urbanistici.
Allegato18 cert usi civici Nepi.
Allegato19 condominio.
Allegato20 accesso atti locazione
Allegato21 notifica alle parti.
Quadro sinottico 286 2019
Quadro sinottico 286 2019 privacy
Perizia 286 2019 privacy

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine e n. 24 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Ill.mo per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 10 maggio 2021

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Dott. Ing. Giuliano Pirolli

