

TRIBUNALE di VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare n° 136/2023 promossa da:

[REDACTED]

(avv. R. Malizia)

contro:

Sig.ra [REDACTED]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 29 maggio 2024

C.T.U. Umberto Camilli architetto

Viterbo, Via della Palazzina 33 - tel 335.6881292

e.mail u.camilli@iol.it - pec umberto.camilli@archiworldpec.it



PREMESSO:

- ✓ è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 136/2023, promossa dalla soc. [REDACTED] difesa dall'avvocato R. Malizia contro la sig.ra [REDACTED];
- ✓ il Giudice dell'Esecuzione con atto del 4 ottobre 2023 ha nominato il sottoscritto Umberto Camilli, architetto con studio a Viterbo in Via della Palazzina 33, Consulente Tecnico d'Ufficio.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE:

Ai sensi dell'articolo 173 bis disp. att. C.P.C. il sottoscritto CTU ha proceduto al controllo preliminare della regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità e rispondenza dei dati catastali e dei diritti del debitore sul seguente bene pignorato:

- ✓ porzione immobiliare sita nel Comune di Nepi (VT), Via del Mattonato n. 8 e precisamente: porzione di fabbricato ad uso abitazione di catastali vani 4 e mezzo al piano secondo e terzo, confinante con detta via del Mattonato, proprietà [REDACTED], proprietà eredi [REDACTED], salvo altri e più esatti, quanto sopra risulta censito al NCEU del Comune di Nepi al foglio 12, part. 660, sub 2 (ex 209/2), cat. A/4, vani 4,5, cl. 2, piano 2-3, r.c. 267,27, via del Mattonato 8, pignoramento immobiliare trascritto il 19 luglio 2023 n° 9499 del Registro Particolare e n° 11765 del Registro Generale a favore della soc. [REDACTED] con sede a Conegliano (TV) c.f. 05256490268 contro la sig.ra [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000.

In data 30 ottobre 2023 il sottoscritto ed il Custode hanno effettuato un primo tentativo di accesso al compendio sito nel Comune di Nepi, tentativo andato deserto per l'assenza della debitrice esecutata o di altra persona delegata.

In data 17 novembre 2023 il sottoscritto ed il Custode hanno effettuato il secondo tentativo di accesso al compendio; questa seconda volta, data la presenza della debitrice esecutata, il sottoscritto ha potuto compiere i rilievi necessari alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dello stesso e scattare alcune fotografie. Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il verbale.

RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito 1 *Verificare, 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:

Per quanto riguarda la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. si evidenzia è stato prodotto Certificato Notarile redatto dal notaio dott. Niccolò Tiecco attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino al primo atto antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Dal Certificato prodotto risultano gli identificativi catastali, l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, i passaggi di proprietà dei beni oltre il ventennio; è presente l'estratto della mappa catastale.

Quesito 2 Effettuare 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:

Il sottoscritto ha effettuato la visura catastale aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio dalle quali risulta che la situazione attuale dell'immobile oggetto di pignoramento è la seguente:

- ✓ bene situato nel Comune di Nepi (VT) in Via del Mattonato 8: unità residenziale censita al Catasto Fabbricati foglio 12 particella 660 sub 2 (Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Rendita 267,27 €) confinante con [REDACTED], [REDACTED], viabilità, s.a.

Tenendo conto della visura e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto si può confermare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (località, piano, interno, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento e pertanto lo stesso risulta correttamente identificato.

Quesito 3 Consultare 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, ed indicare 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 di 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:

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA':

- ✓ La debitrice esecutata [REDACTED] c.f. [REDACTED], ha acquistato l'immobile sito nel Comune di Nepi in Via del Mattonato 8 censito al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 660 sub 2 dalle signore [REDACTED] nata a Nepi (VT) il 29 maggio 1930 c.f. [REDACTED] per i diritti di 500/1000 e [REDACTED] nata a Nepi (VT) l'8 agosto 1937 c.f. [REDACTED] per i diritti di 500/1000, congiuntamente per l'intera proprietà, con atto pubblico del 21 novembre 2007 del Notaio Federico Tedeschi Porceddu Repertorio n° 22971 Raccolta n° 11449 trascritto il 23 novembre 2007 al n° 15611 del Registro Particolare e n° 22459 del Registro Generale [All. A].
- ✓ Le signore [REDACTED] e [REDACTED] hanno ereditato i 2/6 del bene per successione in morte di [REDACTED] nata a Nepi (VT) il 25 giugno 1911 e deceduta il 9 gennaio 2007 c.f. [REDACTED]. Accettazione tacita eredità trascritta ed allegata alle Note di Trascrizione.
- ✓ Le signore [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] hanno ereditato i 2/6 ciascuno del bene per successione in morte di [REDACTED] nato a Nepi (VT) il 29 settembre 1902 e deceduto il 7 marzo 1984 c.f. [REDACTED]. Accettazione tacita eredità trascritta ed allegata alle Note di Trascrizione.
- ✓ Il signor [REDACTED] nato a Nepi (VT) il 29 settembre 1902 ha acquistato l'immobile dalla signora [REDACTED] nata a Nepi (VT) il 14 luglio 1906 per i diritti dell'intera proprietà, con atto pubblico del 7 novembre 1963 del Notaio Mario Lazzari Repertorio n° 27884 Raccolta n° 4032 trascritto a Viterbo il 2 dicembre 1963 al n° 6745 di formalità [All. L].

STORICO PARTICELLE CATASTALI [All. K]:

L'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Nepi al foglio 12 particella 660 sub 2 deriva per variazione di identificativo del 1° gennaio 1994 dalla particella 209 sub 2 sempre del foglio 12.

Quesito 4 *Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):*

Nepi (VT) foglio 12 particella 660 Sub 2 (Catasto Fabbricati) [All. B]:

1. TRASCRIZIONE del 1° settembre 2007 n° 12592 del Registro Particolare e n° 17530 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio

5/1314 dell'11 aprile 2007 – Atto per causa di morte – Certificato di denuncia successione.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]



Nota di Trascrizione allegata

2. TRASCRIZIONE del 23 novembre 2007 n° 15611 del Registro Particolare e n° 22459 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Federico Tedeschi Porceddu Repertorio 22971/11449 del 21 novembre 2007 – Atto tra vivi Compravendita.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata

3. ISCRIZIONE del 23 novembre 2007 n° 4249 del Registro Particolare e n° 22460 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Federico Tedeschi Porceddu Repertorio 22972/11450 del 21 novembre 2007 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata

4. TRASCRIZIONE del 19 luglio 2023 n° 9499 del Registro Particolare e n° 11765 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo Repertorio n° 1550 del 13 luglio 2023– Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Presente procedura.

5. TRASCRIZIONE del 5 settembre 2023 n° 11196 del Registro Particolare e n° 13892 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Federico Tedeschi Porceddu Repertorio 22971 del 21 novembre 2007 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]



Nota di Trascrizione allegata.

Nepi (VT) foglio 12 particella 209 Sub 2 (Catasto Fabbricati) [All. B]:



1. TRASCRIZIONE del 23 novembre 2007 n° 15611 del Registro Particolare e n° 22459 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Federico Tedeschi Porceddu Repertorio 22971/11449 del 21 novembre 2007 – Atto tra vivi Compravendita.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata

2. ISCRIZIONE del 23 novembre 2007 n° 4249 del Registro Particolare e n° 22460 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Federico Tedeschi Porceddu Repertorio 22972/11450 del 21 novembre 2007 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata

3. TRASCRIZIONE del 6 settembre 2023 n° 11242 del Registro Particolare e n° 13949 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Luigi De Santis Repertorio 14964 del 14 dicembre 1987 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata

Quesito 5 *Acquisire, 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. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:*

Si allega alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 12 [All. C] con l'individuazione della particella 660 e la planimetria catastale della Particella 660 Sub 2 [All. D] che, a giudizio del sottoscritto, consentono l'identificazione corretta del bene.

Quesito 6 *Consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisire, 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):*

Dato che la debitrice eseguita è tuttora cittadina dello Stato estero di Togo, è stato possibile risalire, attraverso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Nepi, al solo Certificato contestuale di Stato di Famiglia e Residenza [All. E] dal quale risulta che la signora [REDACTED] è nata a Lomè (Togo) il 15 aprile 1966 (atto assente) e risulta residente nel Comune di Nepi (VT) con il nucleo familiare composto da [REDACTED] nata a Lomè (Togo) il 9 marzo 1992 (atto assente) e [REDACTED] nato a Lomè (Togo) il 12 ottobre 1997 (atto assente).

Dalla Carta di Soggiorno per Stranieri rilasciata dal Ministero degli Interni in data 20 ottobre 1999 e rinnovata in data 4 aprile 2006 allegata all'atto di compravendita dell'immobile [All. A], la signora [REDACTED] risulta con lo Stato Civile di vedova.

Quesito 7 *Descrivere, 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc) e corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:*

L'immobile si trova nel centro storico del Comune di Nepi ed occupa il secondo e terzo piano, ma con ingresso dal piano primo, di un piccolo edificio residenziale di quattro livelli fuori terra [All. F - foto 1 e foto 2].

L'ingresso all'appartamento avviene al termine della rampa di scala che parte direttamente dal portone condominiale su Via del Mattonato [All. F - foto 3]; dalla porta di ingresso al piano primo si accede ad un piccolo disimpegno dal quale parte una seconda rampa di scala [All. F - foto 4] che conduce al secondo piano dell'edificio occupato dal livello inferiore dell'appartamento e destinato ai locali della zona giorno. Qui troviamo un unico ambiente soggiorno-pranzo di circa 28 mq [All. F - foto 5 e foto 6] con affaccio sia su Via del Mattonato sia sull'area esterna posteriore con un angolo

cottura separato da un muretto basso dal resto dell'ambiente ed un servizio igienico di circa 3,50 mq areato naturalmente [All. F - foto 7]. Attraverso un'ulteriore rampa di scale [All. F - foto 8] si raggiunge il livello superiore dell'appartamento che occupa il terzo piano dell'edificio dove si trovano gli ambienti della zona notte; qui troviamo un disimpegno di circa 6 mq che dal quale si accede alla prima camera da letto di circa 9 mq con affaccio su Via del Mattonato [All. F - foto 9], alla camera da letto principale di circa 12,50 mq con un terrazzino di circa 2 mq sempre su Via del Mattonato [All. F - foto 10] e ad un bagno di circa 4 mq areato naturalmente tramite una finestra [All. F - foto 11].

In entrambi i livelli troviamo le stesse finiture: pavimenti in gres ceramico, le pareti ed i soffitti sono intonacati e rifiniti con tinteggiatura, le pareti dei bagni sono rivestiti in ceramica, le scale hanno pedate ed alzate in pietra, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio.

L'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria è impostato come autonomo ma la caldaia è stata rimossa, l'appartamento è dotato di impianto elettrico e citofonico.

L'appartamento si presenta in uno stato di abbandono, non risulta abitato da tempo e sono scollegate tutte le utenze per cui non è stato possibile stabilire il funzionamento degli impianti. L'aspetto più preoccupante dell'immobile è la situazione della copertura che, seppur inaccessibile, versa palesemente in condizioni critiche; gli ambienti del piano superiore sono inabitabili a causa delle infiltrazioni che provengono dal tetto e questo sembra essere stato il motivo che ha portato gli occupanti ad abbandonare la casa [All. F - foto 12].

Come riportato dall'atto di compravendita, questa unità è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967 e, dalla ricerca fatta dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi [All. J], non è stata oggetto di pratiche edilizie successive; per questo motivo la situazione di legittimità risulta essere quella della planimetria catastale.

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha potuto notare delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Nel piano inferiore dell'unità, quello riservato alla zona giorno, la cucina era originariamente separata dall'ambiente pranzo-soggiorno ed il piccolo bagno occupava il solo spazio sottoscala, la diversa situazione riscontrata non è mai stata denunciata né regolarizzata per cui è da ritenersi illegittima; lo stesso può dirsi riguardo alla finestra che garantisce l'areazione del bagno del piano superiore, anche questa non è riportata in pianta e pertanto si desume che sia stata realizzata senza regolare pratica edilizia.

La situazione rilevata è graficizzata nella Pianta di raffronto [All. G].

Superfici calpestabili:

L'appartamento contraddistinto con il subalterno 2 ha una superficie utile interna di circa 66,00 mq con un terrazzino di 2,00 mq.

Dati catastali:

Comune di Nepi – Catasto Fabbricati

Sez. Urbana: /

Foglio: 12

Particella: 660

Subalterno: 2

Zona cens.: /

Categoria: A/4

Classe: 2

Consistenza: 4,5 vani

Sup. catastale: 90 mq – 89 mq escluse aree scoperte

Rendita: 267,27 euro

Confini:

L'unità confina con Rosati, Pugliesi, viabilità, s.a.

Quesito 8 *Accertare 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:*

Nell'atto di pignoramento l'unità è così descritta: "[...] porzione immobiliare sita nel Comune di Nepi (VT), Via del Mattonato n. 8 e precisamente: porzione di fabbricato ad uso abitazione di catastali vani 4 e mezzo al piano secondo e terzo, confinante con detta via del Mattonato, proprietà ██████████, proprietà eredi ██████████, salvo altri e più esatti, quanto sopra risulta censito al NCEU del Comune di Nepi al foglio 12, part. 660, sub 2 (ex 209/2), cat. A/4, vani 4,5, cl. 2, piano 2-3, r.c. 267,27, via del Mattonato 8 [...]".

Tenendo conto della visura e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto, si può confermare la corretta identificazione del bene e la sua conformità con quanto contenuto nel pignoramento.

Quesito 9 *Verificare 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 de caso con lucidi o 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 stato quo ante (tampognatura o altro) all'uopo:*

Nell'Atto di provenienza [All. A] è riportato: "[...] porzione di fabbricato ad uso abitazione composta da una camera, cucina e bagno al piano secondo, due camere, bagno, ingresso e balcone al piano terzo [...]".

Questa descrizione identifica la situazione dell'immobile al momento del passaggio di proprietà come riportata nella planimetria catastale.

In seguito però, come descritto nella risposta al precedente Quesito 7, sono state eseguite modifiche nella distribuzione della zona giorno e aperta una finestra in uno dei bagni senza regolare titolo edilizio.

La situazione rilevata è graficizzata nella Pianta di raffronto [All. G].

Quesito 10 *Segnalare 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; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio immobili adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali:*

Il sottoscritto, alla luce dell'accesso, dei controlli e delle indagini svolte, non ha riscontrato inclusioni nell'immobile pignorato di unità aliene alla presente procedura né fusioni sul piano fisico con unità confinanti.

Quesito 11 *Precisare 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:*

Dalla ricerca effettuata e dai documenti consultati è emerso che l'unità oggetto della presente procedura non deriva da un immobile di consistenza maggiore nel tempo frazionato.

Quesito 12 *Procedere, 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'accastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi:*

L'unità immobiliare contraddistinta al foglio 12, particella 660, sub 2 risulta accatastata ed il classamento risulta adeguato allo stato di fatto del bene.

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche sono emerse difformità descritte nella risposta al Quesito 7 le regolarizzazioni delle quali devono prima passare da una pratica edilizia in sanatoria e poi dall'aggiornamento della planimetria catastale; per quanto sopra il sottoscritto ritiene di dover solo segnalare questa necessità senza procedere ulteriormente, se non autorizzato dal G.E.

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

L'edificio è ubicato nel Centro Storico del Comune di Nepi: la destinazione e l'utilizzazione del bene pignorato è coerente con quanto previsto dal Piano Regolatore del Comune di Nepi.

Quesito 14 *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato:*

Come riportato dall'atto di compravendita, questa unità è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967 e, dalla ricerca fatta dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi, non è stata oggetto di pratiche edilizie successive [All. J].

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche sono emerse difformità descritte nella risposta al precedente Quesito 7.

La situazione rilevata è graficizzata nella Pianta di raffronto [All. G].

Il sottoscritto ritiene che la regolarizzazione delle difformità rilevate nella distribuzione degli ambienti della zona giorno sia possibile attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e poi dall'aggiornamento della planimetria catastale.

Il costo di questo intervento può essere valutato in 3.000,00 euro onnicomprensive, cifra che sarà decurtata dal valore di stima.

La realizzazione della finestra nel bagno del piano superiore mai denunciata è invece una situazione più complessa la regolarizzazione della quale risulta un processo lungo, articolato e costoso pertanto si ritiene che la via più semplice sia la sua rimozione ed il ripristino della continuità della muratura; il costo di questa operazione può essere valutato in 1.500,00 euro onnicomprensive, cifra che sarà decurtata dal valore di stima.

Non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Abitabilità.

Quesito 15 *Verificare 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 caso verificare (ai fini dell'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 dell'articolo 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:*

Come indicato nella Dichiarazione rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico di Nepi sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono state presentate istanze di condono edilizio [All. J].

Quesito 16 *Verificare 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:*

Come indicato nella Dichiarazione rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico di Nepi [All. H], l'area dove è stato realizzato l'edificio in oggetto non risulta gravata da diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, né da usi civici.

Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.



Quesito 17 *Indicare l'importo delle spese fisse di gestione e 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:*

Al momento del sopralluogo non sono state prodotte le bollette e le quietanze delle utenze presenti nell'immobile anche perché tutte le utenze sono state disattivate.

Per l'unità in oggetto:

IMU: non dovuta per abitazione principale, in alternativa circa 380,00 €

IRPEF: non essendo l'immobile locato è pari a 0,00 €.

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

In considerazione di quanto sopra, per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per il grado d'appetibilità nel caso d'alienazione o per trasferimento dovuto a cessione tramite asta pubblica, il sottoscritto ha proceduto alla stima dell'unità pignorata formandone lotto unico.

Quesito 19 *Dire 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; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c. e dall'articolo 846 c.p.c. e dalla Legge 1078/1940:*



Vista la documentazione agli atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti l'immobile sito nel Comune di Nepi in Via del Mattonato 8: unità residenziale censita al Catasto Fabbricati foglio 12 particella 660 sub 2 Categoria A/4 Classe 2 è pignorato per intero in virtù del pignoramento immobiliare trascritto il 19 luglio 2023 n° 9499 del Registro Particolare e n° 11765 del Registro Generale a favore della soc. ██████████ con sede a Conegliano (TV) c.f. ██████████ contro la sig.ra ██████████ c.f. ██████████ per la proprietà di 1000/1000.

Date le caratteristiche non si ritiene possibile la separazione in natura del bene mediante divisione.

Quesito 20 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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'articolo 12 del D.L. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:*

Si allega Nota dell'Agenzia delle Entrate circa l'inesistenza di contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto [All. I].

Si precisa che al momento del sopralluogo l'unità in oggetto non risultava nelle condizioni di essere locata sia per lo stato manutentivo generale sia per l'assenza di ogni utenza.

Quesito 21 *Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare 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:*

Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto risultava disabitata e non nelle condizioni di essere abitata sia per lo stato manutentivo generale sia per l'assenza di ogni utenza per cui non risulta possibile, allo stato attuale, dare un valore locativo all'immobile.

Quesito 22 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare 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):*

Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto risultava disabitata e non nelle condizioni di essere abitata sia per lo stato manutentivo generale sia per l'assenza di ogni utenza.

La debitrice esecutata ed il suo nucleo familiare hanno comunque qui la residenza e l'immobile risulta essere prima casa.

Quesito 23 *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:*

Il bene in oggetto non risulta essere gravato né da vincoli storico-artistici di inalienabilità o indivisibilità, né da vincoli od oneri di natura condominiale. Come indicato nella Dichiarazione rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico di Nepi [All. H], l'area dove è stato realizzato l'edificio in oggetto non risulta gravata da diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, né da usi civici.

Quesito 24 *Determinare il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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:

Per la redazione della perizia si è provveduto al calcolo della superficie omogenea da porre a base dell'analisi uniformando le superfici che compongono le unità:

Comune di Nepi: Catasto Fabbricati foglio 12 particella 660 sub 2

Destinazione d'uso	sup. lorda (mq)	parametro	sup. commerciale (mq)
Residenziale	87,00	1,00	87,00
Balcone	2,00	0,25	<u>0,50</u>
Sommano:			87,50

Per determinare il valore di stima del bene in oggetto il sottoscritto ha ricercato, attraverso indagini di mercato e la consultazione delle banche dati dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo, il valore unitario attendibile da porre alla base del calcolo applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa per adeguare il dato statistico individuato all'effettiva situazione dell'immobile.

Ric. 1) Da indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili risulta essere compreso tra 600,00 e 800,00 €/mq, per cui si assegna al bene il Valore Unitario 1 di 800,00 €/mq

Ric. 2a) L'Agenzia del Territorio fornisce, per immobili in condizioni d'uso normali nel centro storico del Comune di Nepi, valori compresi tra 600,00 e 900,00 €/mq, per cui si assegna all'immobile il Valore Unitario 2a di 900,00 €/mq.

Ric. 2b) La Camera di Commercio non fornisce dati per immobili situati in aree analoghe nel Comune di Nepi.

Dalla media dei valori ottenuti con le Ricerche 1 e 2, peraltro simili, si perviene ad un dato che, a giudizio dello scrivente, rappresenta quello che più si avvicina al Valore Medio Unitario Attendibile (Vu) del bene:

$$(800,00 + 900,00) / 2 = 850,00 \text{ €/mq}$$

Con questo dato di partenza si può applicare la formula per la ricerca del Valore di Stima (V) dell'immobile in oggetto nelle condizioni in cui lo stesso si presenta:

$$V = (Vu \times Sct \times sl \times p \times sc \times l \times ev \times e \times r \times oa) - os$$

Vu 850,00 €/mq

Sct 87,50 mq

sl (coefficiente correttivo che tiene conto dello stato locativo): tenendo conto l'assenza di contratti di locazione si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

- p** (coefficiente correttivo che tiene conto del piano o livello nel quale si trova l'unità): l'immobile occupa i piani secondo e terzo raggiungibili con scale non molto agevoli pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,90
- sc** (coefficiente correttivo che tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile): all'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione sono apparse completamente insufficienti pertanto si assume il coefficiente moltiplicatore di 0,90
- l** (coefficiente che tiene conto della luminosità di cui gode l'immobile): l'immobile si trova all'interno del centro storico con solo due esposizioni pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95
- ev** (coefficiente correttivo che tiene conto dell'esposizione e della vista di cui gode l'immobile): l'immobile si trova all'interno del centro storico in una zona senza particolari visuali panoramiche pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95
- e** (coefficiente correttivo che tiene conto dell'età di vita dell'immobile in rapporto con il suo stato di manutenzione): avendo l'immobile oltre quarant'anni di vita, essendo in uno stato di completo abbandono con lo stato della copertura da rivedere assolutamente si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,80
- r** (coefficiente correttivo che tiene conto dell'esistenza di un impianto di riscaldamento): essendo l'immobile provvisto di impianto ma senza il generatore si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,98
- oa** non essendo stato rilasciato il Certificato Abitabilità si assume questo coefficiente pari a 0,95
- os** per regolarizzare le difformità rilevate è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria e poi aggiornare la planimetria catastale, il costo di questo intervento può essere valutato in 3.000,00 euro; per ripristinare la muratura dopo aver tolto la finestra del bagno il costo è stato valutato in 1.500,00 euro; questi importi verranno detratti dal valore di stima.

A questo punto è possibile procedere al calcolo del valore di stima V dell'immobile pignorato pari a:

$$V = (850,00 \times 87,50 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,98 \times 0,95) - 3.000,00 - 1.500,00 = 35.994,76 \text{ €}$$

Valore arrotondato a base d'asta = 36.000,00 € (trentaseimila/00 euro)

Quesito 25 *Indicare espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate, ovvero: 25.1 i 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 delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

Il sottoscritto ha adottato come metodo di stima quello Sintetico-Comparativo confrontando direttamente quotazioni di immobili ritenuti simili per tipo, posizione e conservazione generale prese dai portali internet di "Immobiliare.it" "Casa.it" "Subito.it" specializzati in compravendite immobiliari e dalla consultazione diretta delle Banche dati del sito dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio e dell'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo; le decurtazioni applicate sono state descritte nella risposta al Quesito 24.

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:

Il sottoscritto ritiene che il bene in oggetto abbia scarsa appetibilità commerciale in virtù della posizione ma soprattutto dello stato manutentivo generale.

Quesito 27 Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 2923 comma 3 c.p.c. e, in siffatta ipotesi, tenere conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo:

Si allega Nota dell'Agenzia delle Entrate circa l'inesistenza di contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto [All. I].

Si precisa che al momento del sopralluogo l'unità in oggetto non risultava nelle condizioni di essere locata sia per lo stato manutentivo generale sia per l'assenza di ogni utenza.

ALLEGATI:

- A) Atto d'acquisto
- B) Visura Camerale e relative Note di Trascrizione

- C) Estratto di mappa foglio catastale 12
- D) Planimetria catastale immobile
- E) Certificato Residenza e Stato di Famiglia
- F) Documentazione fotografica
- G) Rilievo – Planimetria di raffronto
- H) Dichiarazione U.T.C. sugli Usi Civici
- I) Dichiarazione A.d.E. sui contratti di locazione
- J) Dichiarazione U.T.C. sulle pratiche edilizie
- K) Visura storica immobile
- L) Atto di provenienza antecedente al ventennio.



Viterbo, 5 febbraio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Umberto Camilli architetto

