

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

C/

XXXXXXXX XXXXX + 1

CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

Proc. esec. n. 123/2015

G.E Dott.ssa C. SERAFINI

Udienza del 17/11/2016

Dott.Ing. Lagrimino Marco
Viale Trento n.18/E - Viterbo -
Tel. 0761/ 332860

TRIBUNALE DI VITERBO

ESEC.IMM. N. 123/2015

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. c/ XXXXXXXX XXXXX + 1

Il Tribunale civile di Viterbo nominava perito d'ufficio il sottoscritto Dott. Ing. Marco Lagrimino, disponendo i seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)
- 7) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. , confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 9) **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 la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali

attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 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, verifiche – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, vvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli**

ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di una attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della**

garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero : 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

27) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;**

28) **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'art. 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;**

29) 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;

30) **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.

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

- 32) **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) 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);
- 33) **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;
- 34) **alleggi** 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 di 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;

CRITERI DI STIMA E FORMAZIONE DELLE QUOTE

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti eseguiti, riferito all'attualità, ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene pertinente per la valutazione dei singoli immobili applicare il metodo di stima sintetico, derivante appunto dalla comparazione dei valori unitari, risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale, per immobili simili.

Tale metodo di stima, per la valutazione di beni urbani, consiste nell'applicare ai parametri VANO UTILE /METRO QUADRATO UTILE, un valore unitario empiricamente determinato, attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

Nella valutazione di edifici si è tenuto conto della eventuale non rispondenza della costruzione agli elaborati progettuali oggetto di concessione edilizia

ELENCO DEGLI IMMOBILI DEDOTTO DAL VERBALE DI PIGNORAMENTO ALLEGATO AGLI ATTI

“A) appartenente a XXXXXXXX XXXXXX nata a Nepi (Vt) il 17.09.1962 c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX, residente a Nepi (Vt) Piazza Padella n. 2:

diritti di piena proprietà dell'intera quota della abitazione di tipo popolare ubicata nel Comune di NEPI (Vt) censita al CF foglio 13 particella 11 sub 1;

B) appartenenti a XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Viterbo il 24.11.1977 c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX residente in Viterbo – Fraz. San Martino al Cimino, Via Papa Nicolo III n. 8:

1) diritti di piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ del terreno ubicato nel Comune di Viterbo, censito al CT foglio 231 particella 765;

2) diritti di piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ del locale autorimessa ubicato nel comune di Viterbo, censito al CF foglio 269 particella 82 sub 11;

3) diritti di piena proprietà della quota di ½ della abitazione di tipo popolare ubicata nel Comune di Viterbo censita al CF foglio 269 particella 82 sub 12.”

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELLE SINGOLE QUOTE:

LOTTO N. 1

APPARTAMENTO E AUTORIMESSA IN SAN MARTINO AL CIMINO – Via Papa Nicolò III

L'immobile oggetto di stima è situato all'interno del centro storico di San Martino al Cimino, importante frazione del Comune di Viterbo.

L'autorimessa e l'appartamento occupano rispettivamente il piano terra, il primo e secondo di una porzione di edificio a schiera che costeggia e delimita Via Papa Nicolò III.

L'autorimessa ha una superficie utile di circa 31 mq. ed un'altezza di m. 3,40. La pavimentazione è in battuta di cemento, le pareti intonacate al grezzo.

Da questo locale si accede ad una cantina di circa 27 mq. avente altezza di m.2,20.

L'appartamento occupa i piani primo e secondo.

Al primo livello è stata ricavata la zona cottura e pranzo, nonché un bagno. L'altezza interna è di m. 2,80.

Il piano superiore, accessibile tramite una scala interna, ospita la zona notte, con le tre camere da letto, bagno e ripostiglio.

Dalle camere si accede a due piccoli terrazzi della superficie complessiva di 15 mq.

Le altezze interne sono variabili, da m. 1,20-1,80 sul fronte prospiciente la strada, a m.3-3.10, sul lato opposto.

I pavimenti sono in monocottura ceramica, le pareti sono tinteggiate nella stanze, ricoperte con piastrelle ceramiche in corrispondenza dell'angolo cottura e dei bagni.

E' fornito di riscaldamento autonomo.

La superficie complessiva è di mq. 87,60.

L' appartamento è oggi occupato.

PROPRIETA' DEL CESPITE:

L'immobile è stato acquistato dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX, in data 15.12.2006 con atto a rogito Notaio Dott. Federico Tedeschi Porceddu rep. n.21630.

Non è stato possibile acquisire copia di tale atto; seppure richiesto al Notaio rogante non è stato ancora inviato.

SITAZIONE DEGLI IMMOBILI ANTE VENTENNIO

La situazione "ante ventennio" mostra che gli immobili sono pervenuti ai precedenti proprietari degli immobili, XXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXX XXXX, con atto di compravendita a rogito notaio Dott. Mario De Facendis del 27 gennaio 1976, rep. n. 128098, racc. n. 13241. Successivamente, con atto di donazione a rogito notaio Dott. Luciano D'Alessandro del 21.11.1997- rep. n. 285841 – racc. n. 17824 – gli immobili sono stati donati dai Sigg.ri XXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXX XXXX al figlio XXXXXXXX XXXXXXX, con riserva di usufrutto. Nel 2006 sono stati acquistati dagli attuali proprietari.

DATI CATASTALI:

Fabbricati:

Ditta Intestata:

XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

XXXXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Appartamento

- Comune di Viterbo – Via Papa Nicolo' III n. 8 – Piano: T.-1-2 - F. 269 - part. 82 – sub 12 - Cat.A/3 – Classe 3 – Consistenza: vani 5,5 – Sup. Catastale Totale: 145 m²

- Totale escluse aree scoperte**: 138 m² – Rendita 340,86.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Autorimessa

- Comune di Viterbo – Via Papa Nicolo' III n. 6 – Piano: T. - F. 269 - part. 82 – sub 11 - Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 30 m² – Sup. Catastale Totale: 41 m² – Rendita 48,03.

CONFORMITA' URBANISTICA.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo non si sono rintracciati elaborati relativi a interventi effettuati sulla costruzione né il certificato di abitabilità/agibilità. Negli atti di compravendita risulta che i lavori di costruzione sono iniziati in data anteriore al 1967.

Nell'atto del 27 gennaio 1976, nella descrizione, è indicato: "...stalla e ripostiglio a piano terra, due camere a piano primo, soffitta sottotetto...". Secondo tale descrizione, quindi, il secondo livello aveva destinazione non residenziale.

Appare quindi opportuno che siano effettuate ulteriori verifiche sulla conformità urbanistica degli immobili a cura dell'acquirente in sede di offerta.

Rispetto alla ultima planimetria catastale (del 03/11/2006) si sono riscontrate difformità relative alle divisioni interne, con lo spostamento di alcune tramezzature interne. Per l'aggiornamento della planimetria catastale occorre presentare un nuovo DOCFA.

VALUTAZIONE.

La valutazione dei beni è stata effettuata prendendo come base i valori determinati dall'Osservatorio immobiliare per il comune di Viterbo.

In considerazione delle condizione manutentive e conservative, delle caratteristiche generali di finitura, della attuale destinazione, esposizione e localizzazione del bene, si può definire il valore dell'appartamento, autorimessa e cantina in complessivi **€.130.000,00 (centotrentamila/00)**

Valore quota di ½ : € 65.000,00 (sessantacinquemila/00)

REGIME PATRIMONIALE FAMILIARE

Da quanto indicato nelle visure ipotecarie e catastali dell'immobile, la Sig.ra
XXXXXXXXX XXXXXXX è coniugata in regime di separazione legale dei beni.

LOTTO N. 2

APPEZZAMENTO DI TERRENO IN S. MARTINO AL CIMINO

Si tratta di un appezzamento di terreno di 1580 mq. situato alla immediata periferia
dell'abitato di S. Martino al Cimino; Vi si accede attraverso una strada interpodereale
direttamente dalla provinciale Cimina.

La giacitura è piuttosto acclive, degradante in direzione nord-ovest.

E' coltivato ad oliveto, le piante appaiono sane e produttive.

La Sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXX è proprietaria della quota indivisa di ½.

PROPRIETA' DEL CESPITE:

La quota di ½ dell'immobile è stata acquistata dalla Sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXX con
atto a rogito Notaio Dott. Giorgio Imperato rep. n. 37379, racc. n. 14698 del
13.11.2003.

Non è stato possibile acquisire copia di tale atto; seppure richiesto al Notaio rogante
non è stato ancora inviato.

SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI ANTE VENTENNIO

La situazione "ante ventennio" mostra che la quota di ½, acquistata dalla debitrice
esecutata, era pervenuta al Sig. XXXXXXX XXXXXXX (uno dei precedenti proprietari
dell'immobile) per successione di XXXXXX XXXX. La sig.ra XXXXXX XXXX era divenuta
proprietaria della quota indivisa di ½ per successione di XXXXXXXXXXX XXXXX.

DATI CATASTALI

Ditta Intestata:

XXXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX proprietà per ½

XXXXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX il XX/XX/XXXX proprietà per ½

- Comune di Viterbo - F. 231 - part. 765 – Porz. AA qualità: Frutteto – Classe U sup.
mq 1000 – Reddito dominicale 16,78 – Reddito agrario 7,75

Porz. AB qualità: Uliveto – Classe 2 sup. mq 580 – Reddito dominicale 1,80 –
Reddito agrario 0,90

Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 30906.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n.
VT0083956) Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 ottobre 2006

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI:

Dal certificato di destinazione urbanistica allegato si rileva che il terreno distinto al
foglio 231 particella n. 765 ricade:

- a) in zona agricola E – sottozona E1:
- b) all'interno del perimetro del vincolo idrogeologico;
- c) all'interno del perimetro del vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 (ex L.
1497/39.

Il terreno è inserito nel P.T.P. denominato "Ambito n. 3"; con riferimento al P.T.P.R.
adottato il terreno ricade all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134
comma 1 lettera a) e art. 136 lettere c) e d) del D.Lgs. 42/04.

VALUTAZIONE.

La valutazione dei beni è stata effettuata prendendo come riferimento i valori
determinati dall'Osservatorio immobiliare per il comune di Viterbo, Il valore è stato
però incrementato tenendo conto della limitata superficie e soprattutto della
vicinanza al centro abitato, che lo rende particolarmente appetibile.

Si reputa quindi congruo valutarlo € 10.000,00 (diecimila/00)

Valore quota di ½ : € 5.000,00 (cinquemila/00)

LOTTO N. 3

APPARTAMENTO IN NEPI – Piazza Padella n. 2

L'appartamento in oggetto è situato nel centro storico di Nepi, a piazza Padella n.2.

Occupi il piano primo e secondo di un edificio di antica origine.

Il primo livello è occupato da un ampio salone, cucina, bagno, un piccolo studio ed un ripostiglio-lavanderia, ricavato in aggetto sulla parete sud-est.

Il piano secondo, mansardato, ospita tre camere da letto, un bagno ed un piccolo WC.

Le finiture sono piuttosto buone, pavimenti in piastrelle di travertino, al piano primo, in parquet al secondo livello. Le pareti sono nella generalità tinteggiate, ricoperte da piastrelle in monocottura nei bagni ed in cucina.

Le porte sono in legno tamburato di buona qualità; le finestre, al primo piano, sono in alluminio preverniciato, le persiane in legno.

Il sottotetto ha soltanto una piccola finestra nella camera a nord-est, l'illuminazione è fornita da lucernari a soffitto.

L'altezza interna è di circa 2,60 m. al piano primo, variabile da m. 1,50 a m. 2,8 al piano secondo

In corrispondenza della cucina si notano su due muri portanti alcune lesioni sub-verticali.

Anche se allo stato attuale non sembrano destare particolare allarme, è opportuno monitorarle ed intervenire qualora dovessero aumentare o rendersi più evidenti.

Al piano sottotetto, il pavimento è distaccato in modo piuttosto diffuso.

Il riscaldamento è fornito da una caldaia a gas e radiatori in alluminio pressofuso.

La superficie complessiva utile è di circa mq.116.

L'appartamento è oggi occupato.

Cantina

L'accesso avviene attraverso una scala di servizio che arriva ad un ampio locale da cui si accede ad altre grotte di diverse proprietà.

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da tre ambienti scavati nel tufo aventi una superficie di circa 55 mq ed altezza di circa 2,50-2,60 m.

Cantinola

Al piano terra, c'è una cantinola, intonacata e pavimentata, a servizio dell'appartamento.

PROPRIETA' DEL CESPITE:

L'immobile è stato acquistato dalla Sig.ra XXXXXXX XXXXX con atto di compravendita a rogito notaio Dott. Luigi Orzi del 4 giugno 1998, rep. n. 62757, racc. n. 20600. Il prezzo riportato nell'atto di acquisto è L. 61.000.000 (sessantunomilioni).

SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI ANTE VENTENNIO

La situazione "ante ventennio" mostra che l'immobile è pervenuto ai precedenti proprietari, Sigg.ri XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX, per successione di XXXXX XXXXXXXXX e di XXXXXXX XXXXX.

DATI CATASTALI:

Ditta Intestata:

XXXXXXXX XXXXX nata a XXXX il XX/XX/XXXX proprietà per 1000/1000

- Comune di Nepi – Piazza Padella n. 1 n. 2 – Piano: S1 - T.-1-2 - F. 13 - part. 11 – sub 1 - Cat.A/4 – Classe 2 – Consistenza: vani 5.5 – Sup. Catastale Totale: 116 m² - Totale escluse aree scoperte**: 116 m² – Rendita 326,66.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

CONFORMITA' URBANISTICA.

Secondo quanto dichiarato negli atti, la costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'immobile è stato oggetto di un intervento di rifacimento del tetto e "lavori vari all'interno dell'abitazione", per il quale è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 119/2007 (Pratica Edilizia n. 76/07) e successiva variante autorizzata con Permesso di Costruire n. 79/2009 (Pratica Edilizia n. 167/08).

I "lavori vari" previsti riguardavano, oltre al rifacimento del tetto:

- la diversa distribuzione interna dell'abitazione attraverso la demolizione ed il rifacimento di alcuni tramezzi;
- la realizzazione di una scala interna di collegamento tra il piano primo e la soffitta praticabile in sostituzione della precedente scala retrattile;
- demolizione e ricostruzione del solaio a piano primo con un abbassamento di 30 cm. rispetto alla posizione originaria.

La variante invece prevedeva una modifica delle divisioni interne approvate nel precedente Permesso di Costruire.

Rispetto a quanto previsto negli elaborati allegati alle citate autorizzazioni si è rilevata il cambiamento di destinazione d'uso della soffitta, da superficie non residenziale a superficie residenziale. Le divisioni interne però erano già previste negli elaborati grafici allegati ai permessi di Costruire.

Le difformità appaiono difficilmente sanabili. Ogni decisione in merito è però di stretta competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale come il calcolo degli eventuali oneri concessori derivanti dal cambiamento di destinazione d'uso.

Nella valutazione si è tenuto conto di tale circostanza.

Non è stato rintracciato il certificato di agibilità dell'immobile.

VALUTAZIONE.

La valutazione dei beni è stata effettuata prendendo come base i valori determinati dall'Osservatorio immobiliare per il comune di Nepi.

In considerazione delle condizioni manutentive e conservative, delle caratteristiche generali di finitura, esposizione e localizzazione del bene, si può definire il valore dell'appartamento, cantinola e cantina in complessivi **€. 140.000,000 (centoquarantamila/00).**

REGIME PATRIMONIALE FAMILIARE

Secondo quanto indicato nell'atto di acquisto dell'immobile la Sig.ra Xxxxxxx Xxxxx è coniugata in regime di separazione legale dei beni.

FORMALITA'

LOTTO N. 1 – APPARTAMENTO E AUTORIMESSA IN SAN MARTINO AL CIMINO – Via Papa Nicolò III

□ **Trascrizioni**

- **Atto di compravendita** a rogito notaio Dott. Federico Tedeschi Porceddu del 15.12.2006 rep. n. 21630, racc. n. 10417 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo il 21.12.2006 al NRP 16769, NRG 24298 a favore di XXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni), contro XXXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà, XXXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXXX XXXX per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto
- **Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili** Ufficiale Giudiziario di Viterbo, del 05.05.2015, rep. n. 655 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo il 10.06.2015 al NRP 5525, NRG 7174 contro la quota di 1/2 del diritto di proprietà di XXXXXXXXX XXXXXXXX, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, unitamente agli altri immobili appartenenti alla presente procedura descritti nei lotti 2 e 3;

□ **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** a rogito notaio Dott. Federico Tedeschi Porceddu del 15.12.2006, rep. n. 21631, racc. n. 10418 iscritta con formalità NRP 3923, NRG 24299 del 21.12.2006 capitale € 70.000,00 tasso interesse annuo 5,35% - Interessi € 70.000,00 - Spese ---- - Totale €. 140.000,00 – Importi variabili – Somma iscritta da aumentare automaticamente - Durata 15 anni, Stipulazione contratto unico - a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA, contro il diritto di piena proprietà

per ½ ciascuno di XXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXX (in regime di separazione dei beni).

LOTTO N. 2 – APPEZZAMENTO DI TERRENO IN SAN MARTINO AL CIMINO

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione** - Ufficio del Registro di Roma - del 20.01.1998 rep. n. 17/17472, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo il 01.04.2003 al NRP 4892, NRG 5913 a favore di XXXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, contro XXXXXXXX XXXX per la quota di 1/4 del diritto di proprietà; nell'atto sono ricompresi altri immobili estranei alla presente procedura;
- **Atto di compravendita** a rogito notaio Dott. Giorgio Imparato del 13.11.2003 rep. n. 37379, racc. n. 14698 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo il 26.11.2003 al NRP 16172, NRG 20767 a favore di XXXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro XXXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di ½ del diritto di proprietà;
- **Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili** Ufficiale Giudiziario di Viterbo, del 05.05.2015, rep. n. 655 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo il 10.06.2015 al NRP 5525, NRG 7174 contro la quota di 1/2 del diritto di proprietà di XXXXXXXXX XXXXXXXX, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, unitamente agli altri immobili appartenenti alla presente procedura descritti nei lotti 1 e 3;

LOTTO N. 3 – APPARTAMENTO IN NEPI – Piazza Padella n. 2

Trascrizioni

- **Atto di compravendita** a rogito notaio Dott. Luigi Orzi del 04.06.1998 rep. n. 62757, racc. n. 20600 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo il 05.06.1998 al NRP 4314, NRG 5874 a favore di XXXXXXXX XXXXXX per la quota di 2/2 del diritto di proprietà (in regime di separazione dei beni), contro

XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà;

- **Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione** - Ufficio del Registro di Viterbo - del 30.10.1996 rep. n. 92/963, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo il 21.01.1999 al NRP 859, NRG 960 a favore di XXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX per la quota di 1/6 ciascuno del diritto di proprietà, contro XXXXXXXXXXX XXXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; nell'atto sono ricompresi altri immobili estranei alla presente procedura;
- **Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione** - Ufficio del Registro di Viterbo - del 17.12.1997 rep. n. 32/1038, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo il 10.08.2001 al NRP 8460, NRG 11005 a favore di XXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX per la quota di 4/12 ciascuno del diritto di proprietà, contro XXXXXX XXXXXXXXXXX per la quota di 4/6 del diritto di proprietà; nell'atto sono ricompresi altri immobili estranei alla presente procedura;
- **Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione** - Ufficio del Registro di Viterbo - del 02.02.1998 rep. n. 94/1041, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo il 05.02.2003 al NRP 1992, NRG 2333 a favore di XXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX per la quota di 1/6 ciascuno del diritto di proprietà, contro XXXXXXXXXXX XXXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; nell'atto sono ricompresi altri immobili estranei alla presente procedura;
- **Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili** Ufficiale Giudiziario di Viterbo, del 05.05.2015, rep. n. 655 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo il 10.06.2015 al NRP 5525, NRG 7174 contro la quota di 1/2 del diritto di proprietà di XXXXXXXXXXX XXXXX, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI

SIENA SPA, unitamente agli altri immobili appartenenti alla presente procedura descritti nei lotti 1 e 2;

□ **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** a rogito notaio Dott. Luigi Orzi del 04.06.1998, rep. n. 62758, iscritta con formalità NRP 1083, NRG 5875 del 05.06.1998 capitale L. 100.000.000 tasso interesse annuo 4,848% - Interessi ---- - Spese ---- - Totale L. 2000.000.000 – Importi variabili – Somma iscritta da aumentare automaticamente - Durata 10 anni, Stipulazione contratto unico - a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA, contro il diritto di piena proprietà di XXXXXXXX XXXXX; la formalità ha comunicazione n. 2007 ndel 26/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2008.cancellazione totale eseguita in data 29/09/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs. 385/1993)
- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** a rogito notaio Dott.ssa Anna Laura Paoletti del 05.05.2009, rep. n. 16112, racc. n. 6475 iscritta con formalità NRP 1523, NRG 8199 del 07.05.2009 capitale € 170.000,00 tasso interesse annuo 3,053% - Interessi € 170.000,00 - Spese ---- - Totale €. 340.000,00 – Importi variabili – Somma iscritta da aumentare automaticamente - Durata 10 anni, Stipulazione contratto unico - a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA, contro il diritto di piena proprietà di XXXXXXXX XXXXX; Debitori non datori di ipoteca: XXXXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXX.

Confidando di aver adempiuto in maniera esauriente all'incarico affidatomi, resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.

Ing. Marco Lagrimino

Si allegano alla relazione:

Lotto n. 1:

- Pianta
- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa F. 269
- Planimetria catastale F. 269 p.lla 82 sub 11
- Planimetria catastale F. 269 p.lla 82 sub 12
- Visure Catastali
- Visure Conservatoria RR.II.
- Copia atto Notaio De Facendis 27.01.1976
- Copia atto Notaio D' Alessandro 21.11.1997

Lotto n. 2:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa F. 231
- Visure Catastali
- Visure Conservatoria RR.II.
- Certificato Destinazione Urbanistica

Lotto n. 3:

- Pianta
- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa F. 13 (Nepi)

- Planimetria catastale F. 13 p.lla 11 sub 1
- Visure Catastali
- Visure Conservatoria RR.II.
- Copia documentazione P.d.C. n. 119/2007
- Copia documentazione P.d.C. 79/2009
- Copia atto Notaio De Santis 03.05.1979
- Copia atto Notaio Orzi 04.06.1998