

TR I B U N A L E D I V I T E R B O

Sezione Civile

Giudice Esecutore dott. Antonino Geraci

Custode dott. Lucchetti Giovanni

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 44/2018 R.G.

AD ISTANZA DELLA

BANCO BPM SpA

(Avv.ti Grifoni Maurizio e Luciano Pagani)

CONTRO

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza del giorno 07.02.2019

PREMESSO

- che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare N. 44/2018 R.G. ad istanza della BANCO BPM SpA, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Maurizio Grifoni e Luciano Pagani elettivamente domiciliati in Civita Castellana (VT) in via G. Garibaldi n. 35, nei confronti [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] e residente in Comune di [REDACTED] (VT), [REDACTED];
- che, il G.E. dott. Antonino Geraci, con provvedimento del 01.06.2018, nominava C.T.U. nella presente procedura, il sottoscritto Geometra Tommaso Vigarelli, con studio in Canino (VT) via Udine 3 e, ricevutone il giuramento di rito in data 21.06.2018, gli affidava il seguente incarico:
 - *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,*

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli



da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

- *2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*
- *3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*
- *4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- *5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- *6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un 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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*
- *8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se*



i dati indicati nel pignoramento. pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- **9)** *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del 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, verifichi - ai fini della istanza di condono che*



l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- **16)** *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- **17)** *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- **18)** *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- **19)** *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- **21)** *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo*



svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

- **22)** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale 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: 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 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;*
- **26)** *indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*
- **27)** *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di*



questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

- **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 giorni 120 dal giuramento;*
- **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 precedenti 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;*
- **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;*
- **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;*
- **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 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;*
- **33)** *allegghi 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);

- **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;*
- **35)** *allegghi 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 più iscrizioni),*
 - f. *copia atto di provenienza,*
 - g. *quadro sinottico in triplice copia,*
 - h. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- *che in data 10.07.2018, unitamente al dott. Giovanni Lucchetti - custode giudiziario nominato, lo scrivente CTU si recava presso l’immobile colpito dalla presente procedura esecutiva, ubicato nel territorio del Comune di Nepi (VT), all’interno del “Centro Residenziale Belvedere Lydia”, in Via Giuseppe Verdi n. 14, in Piena Proprietà di 1/1 alla debitrice esecutata e costituito da una abitazione censita al C.U. del detto comune al foglio 22, part.IIa 803, categoria A/2, classe 4[^], vani 7 – PT/1/2;*
- *che, contestualmente procedeva a prendere visione, accertando lo stato di fatto dell’ immobile oggetto di esecuzione, effettuando un rilievo fotografico (all. 12), nonché un dettagliato rilievo celerimetrico (all. 10); le operazioni peritali si chiudevano con la redazione del relativo verbale di sopralluogo (all. 1);*
- *che, dall’esame del fascicolo e dei documenti in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa presso l’U.T.E. di Viterbo, degli accertamenti presso gli Uffici competenti del Comune di Nepi (VT), dell’Agenzia delle Entrate di Viterbo, della Conservatoria dei RR.II di Viterbo, dell’Archivio Notarile di*



Viterbo, gli Amministratori pro tempore di condominio, elaborato tutti i dati e notizie acquisite, lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

Risposta al 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;

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., lo scrivente CTU ha accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo, è conforme alla suddetta norma e che copre anche i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito 2):

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

Sono state effettuate le visure ipocatastali aggiornate (*all. 9*), ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati negli atti di pignoramento, sia nelle note di trascrizione che nei correlati dispositivi promossi dal BANCO BPM SpA relativi alla esecuzione immobiliare n. 44/2018 RG, corrispondono a quelli presenti agli atti nel Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione dello stesso pignoramento e quindi sono idonei ai fini della sua esatta identificazione.

Risposta al 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 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;

Effettuati tutti gli accertamenti del caso presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare, la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, Notai in esercizio e l’Archivio Notarile distrettuale, si è provveduto poi alla ricostruzione, nonché verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso, per cui lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

- **In data 22.01.1979**, veniva stipulato, l’atto a rogito notaio Ignazio Gandolfo rep. 1601, poi trascritto alla Conservatorioia dei RR II di Viterbo in data 06.02.1979 al reg. part. 1166, relativo alla integrazione della Convenzione tra la [REDACTED], allora proprietaria dei terreni, ed il Comune di Nepi, precedentemente stipulata a rogito notaio Diego Gandolfo del 16.12.1972 rep. 202480 (*all.26*);
- **in data 24.02.1979**, l’allora proprietaria [REDACTED] trascriveva presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo, atto a rogito notaio Ignazio Gandolfo del 14.02.1979 rep. 1675, con cui depositava “regolamento di comunione delle parti comuni e dei servizi comuni compresi nella lottizzazione denominata “Belvedere Lydia in Comune di Nepi, località Piano Corneto e Monte Bianchello” (*all. 22*);
- **in data 08.10.1979**, [REDACTED] con sede in Roma cod. fis/p.iva [REDACTED], con atto a rogito notaio Ignazio Gandolfo del 08.10.1979 rep. 2235 e trascritto a Viterbo il 20.10.1979 al n. 7678 di formalità, acquistava anche il terreno distinto al C.T. del Comune di Nepi al Foglio 22 part.IIa 31 di ha 11.34.10 [REDACTED], nata a [REDACTED], su parte del quale poi verrà edificato anche l’immobile oggi colpito da pignoramento, (*all. 27*);
- **in data 30.03.1981**, la Soc [REDACTED] con tipo n. 12183 in atti dal 25.01.1984 procedeva ad effettuare un frazionamento della part.IIa 31 del foglio 22 variando la sua superficie da ha 11.34.10 in ha 11.33.60 (*all. 6*);
- **in data 30.07.1981**, sempre la [REDACTED] con tipo n. 12283 in atti dal 25.01.1984 procedeva ad effettuare un ulteriore frazionamento della part.IIa 31 del foglio 22, variando la sua superficie fondiaria da ha 11.33.60 in



ha 10.49.07 *(all. 6)*;

- **in data 06.08.1990**, la [REDACTED] con tipo R7/84 n. 6.2/1990 in atti dal 07.08.1990 procedeva ad effettuare un nuovo frazionamento della part.lla 31 del foglio 22 variando la sua superficie da ha 10.49.07 in ha 10.48.57 *(all. 6)*;

- **in data 06.08.1990**, la [REDACTED] con tipo R1/87 n. 6.3/1990 in atti dal 07.08.1990 procedeva ad effettuare un ulteriore frazionamento della part.lla 31 del foglio 22 variando sia la sua numerazione particellare che divenne per quanto di interesse la n. 525 e la relativa superficie da ha 10.48.57 in ha 0.22.90 *(all. 6)*;

- **in data 22.10.1999**, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo al reg. part. 10073 l'atto di affrancazione a rogito notaio Ignazio Gandolfo del 21.10.1999 rep. 25517 con il quale veniva affrancato l'originario diritto del Concedente del Comune di Nepi gravante sulla originaria particella 31 del foglio 22 a favore [REDACTED] *(all. 9)*;

- **in data 04.02.2004**, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo al reg. part. 1138, l'atto a rogito notaio Ignazio Gandolfo del 29.01.2004 rep. 27089, relativo al rinnovo della Convenzione con il Comune di Nepi a rogito notaio Diego Gandolfo del 16.12.1972 rep. 202480 e successivo atto integrativo stipulato con atto a rogito notaio Ignazio Gandolfo del 22.01.1979 rep. 1601 e trascritto a Viterbo in data 06.02.1979 al reg. part. 1166 *(all. 9)*;

- **in data 03.11.2005**, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo al reg. part. 13414, l'Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio a rogito notaio Luigi Annibaldi del 04.10.2005 rep. 60288, a favore del Comune di Nepi, con cui la società proprietaria [REDACTED], allora proprietaria dei terreni dove sorge il complesso edilizio dove ricade l'appartamento oggetto di stima, vincolava la superficie destinata a parcheggio descritta in ogni singolo progetto a servizio delle unità immobiliari di cui ai progetti stessi, il tutto ai sensi della Legge 122/89 *(all. 25)*;

- **in data 10.12.2007**, con tabella di variazione del 10.12.2007 prot.llo n. VT0218358 in atti dal 10/12/2007 (n. 2183358.1/2007), nella particella 525 confluirono anche le part.lle 526 e 527, aventi la stessa titolarità e derivanti sempre dalla originaria particella 31, pertanto rimanendo invariata la



numerazione identificativa 525 la relativa superficie variò da ha 0.22.90 in ha 0.82.50 (*all. 6*);

- **in data 10.12.2007**, la [REDACTED] con tipo frazionamento prot.llo n. VT0218358 (n. 218358.1/2007 e tipo mappale prot.llo VT02183358 (n. 218358.1/2007), ambedue in atti dal 10.12.2007, procedeva ad effettuare un ultimo frazionamento individuando sia l'area condominiale di pertinenza del complesso classificata poi come Bene Comune Non Censibile (BCNC), part.lle 811 e 798, che esclusiva e contestualmente inserì in mappa il relativo cassone del fabbricato dove ricade l'appartamento oggi oggetto di pignoramento, classificandolo al C.T. del Comune di Nepi nel foglio 22 con la particella 803 Ente Urbano di ha 0.03.35 (*all.ti 5 e 6*);

- **in data 20.12.2007**, l'allora proprietaria [REDACTED], in qualità di ditta proprietaria del fondo dove è stato edificato l'immobile in questione, provvide a denunciare al N.C.E.U. con procedura Docfa prot.llo VT 0254896, l'appartamento in questione, il quale fu classificato dall'Agenzia del Territorio di Viterbo nel Comune di Nepi (VT) al piano T-1-2 di Viale Giuseppe Verdi n. 14, al foglio 22 con la particella 803, cat. A/2, classe 3[^] consistenza vani 7, rendita € 813,42. Contestualmente con il medesimo atto di aggiornamento catastale furono censiti all'urbano i beni comuni non censibili del comprensorio in oggetto, che furono individuati nel C.F. con le particelle 811 e 798 del foglio 22 (*all. ti 7 e 8*);

- **in data 20.12.2007**, l'appartamento in questione fu oggetto da parte dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Viterbo di una "*Variazione nel Classamento*" prot.llo VT0255751, difatti l'immobile in questione fu riclassificato nel Comune di Nepi con i seguenti dati: al piano T-1-2 di Viale Giuseppe Verdi n. 14, al foglio 22 con la particella 803, cat. A/2, classe 4[^] consistenza vani 7, rendita € 939,95; (*all. 8*);

- **in data 09.04.2008**, con atto di compravendita a rogito notaio Annibaldi Luigi rep. 6600, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo con le formalità reg. part. n. 4557 del 30/04/2008, [REDACTED] oltre a trasferire l'immobile distinto al Foglio 22 part.lle 808, univa l'allegato "A" all'atto in questione, che nello specifico trattavasi del Regolamento Contrattuale Condominio "Verdi" (*all. 23*);

- **In data 17.07.2008**, con atto di compravendita a rogito notaio Luigi



Annibaldi rep. 66173, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo con le formalità reg. part. n. 9147 del 22/07/2008 [REDACTED] con sede in Roma cod. fis/P. [REDACTED], vendeva alla [REDACTED], nata [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà 1/1 l'immobile oggetto di stima nella presente procedura espropriativa (*all. 13*);

- **in data 14.10.2011**, l'appartamento in questione fu oggetto da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Viterbo, di una "*Variazione Toponomastica*" prot.lo VT0174434 richiesta effettuata dal Comune di Nepi (n. 25696.1/2011) e l'immobile in questione fu collocato in Via Giuseppe Verdi n. 14, rimanendo invariati tutti i rimanenti dati censuari (*all. 8*);

- **in data 09.11.2015**, in merito all'immobile in oggetto, sempre da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Viterbo, fu oggetto di una ultima variazione con inserimento in "*visura dei dati di superficie*" e pertanto l'appartamento fu riclassificato come segue: Comune di Nepi, piano T-1-2 di Via Giuseppe Verdi n. 14, al foglio 22, particella 803, cat. A/2, classe 4[^], consistenza vani 7, Superficie Catastale mq. 138, Totale escluse le aree scoperte mq. 116, rendita € 939,95, (*all. 8*);

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi all'immobile pignorato ricopre a ritroso l'intero periodo del ventennio fino al primo titolo di provenienza anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica del pignoramento.

Risposta al 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);

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e dall'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, fino alla data del 03.09.2018 (*all.ti 6, 8 e 9*), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima:

- **con nota del 06.02.1979 reg part. 1166**, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, l'atto a rogito notaio Ignazio Gandolfo del 22.01.1979 rep. 1601, relativo alla integrazione della Convenzione stipulata tra



la [REDACTED], allora proprietaria dei terreni, con il Comune di Nepi a rogito notaio Diego Gandolfo del 16.12.1972 rep. 202480 (*all.26*);

- **con nota del 24.02.1979, reg. part. 1664** l'allora proprietaria [REDACTED] [REDACTED] trascriveva presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo, atto a rogito notaio Ignazio Gandolfo del 14.02.1979 rep. 1675, con cui depositava "regolamento di comunione delle parti comuni e dei servizi comuni compresi nella lottizzazione denominata "Belvedere Lydia in Comune di Nepi, località Piano Corneto e Monte Bianchello" (*all. 22*);
- **con nota del 04.02.2004 reg. part. 1138, rep. gen. 1551**, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo al rep. part. 1138, l'atto a rogito notaio Ignazio Gandolfo del 29.01.2004 rep. 27089, relativo al rinnovo della Convenzione con il Comune di Nepi a rogito notaio Diego Gandolfo del 16.12.1972 rep. 202480 e successivo atto integrativo stipulato con atto a rogito notaio Ignazio Gandolfo del 22.01.1979 rep. 1601 e trascritto a Viterbo in data 06.02.1979 al rep. part. 1166, gravante oltre ad altri terreni anche sul fondo sito in Comune di Nepi nel foglio 22 part.IIa 31 (*all. 9*);
- **con nota del 03.11.2005 reg. part. 13414 reg. gen. 20319**, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo l'Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio a rogito notaio Luigi Annibaldi del 04.10.2005 rep. 60288, a favore del Comune di Nepi, con cui la [REDACTED] allora proprietaria dei terreni dove sorge il complesso edilizio dove ricade l'appartamento oggetto di stima, vincolava la superficie destinata a parcheggio descritta in ogni singolo progetto a servizio delle unità immobiliari di cui ai progetti stessi, il tutto ai sensi della Legge 122/89 (*all. 25*);
- **con nota del 12.01.2006 reg. part. 74, rep. gen. 565**, è stata iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 5.600.000,00 a favore del Credito Bergamasco Spa a concessione garanzia mutuo fondiario condizionato per capitale di € 2.800.000,00, con atto a rogito notaio Luigi Annibaldi del 11.01.2006 rep. 60974-33143, contro la piena proprietà [REDACTED] dei terreni siti in Nepi e distinti al foglio 22 con le part.IIe 527, 526, 525, 524, 523;
- **con nota del 30.04.2008 reg. part. 4557** è stato trascritto atto di compravendita a rogito notaio Annibaldi Luigi data 09.04.2008, rep. 6600, con cui [REDACTED] oltre a trasferire l'immobile distinto al Foglio 22 part.IIa 808, univa l'allegato "A" all'atto in questione che nello specifico trattavasi del



Regolamento contrattuale Condominio “Verdi” *(all. 23)*;

- **con nota del 04.06.2008 reg. part. 1829, rep. gen. 9332**, è stata iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 5.260.000,00 a favore del Cassa di Risparmio della provincia di Viterbo a concessione garanzia mutuo condizionato per capitale di € 3.500.000,00, con atto a rogito notaio Luigi Annibaldi del 29.05.2008 rep. 65911-37246, contro la piena proprietà [REDACTED] dei terreni siti in Nepi e distinti al foglio 22 con le part.lle 525, 524, 523;
- **con nota del 20.12.2009 reg. part. 1975, rep. gen. 19186**, è stata iscritta annotazione di frazionamento in quota con atto a rogito notaio Luigi Annibaldi del **26.03.2008** rep. 65600/36989, contro la piena proprietà della [REDACTED] dei terreni siti in Nepi e distinti al foglio 22 con le part.lle 527, 526, 525, 524, 523;
- **con nota del 08.03.2018 reg. part. 2950, rep. gen. 2128**, veniva trascritto a favore della quota 1/1 della BANCO BPM SpA presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo il Verbale di Pignoramento Immobili con atto giudiziario del 02.02.2018 rep. 229 contro la piena proprietà 1/1 appartenente alla debitrice esecutata [REDACTED] sull’immobile ricadente nel comune di Nepi, Via Giuseppe Verdi n. 14, distinto al C.U. nel foglio 22 part.lla 803.

In ultimo bisogna evidenziare che alla data di sopralluogo dell’immobile staggito, la debitrice esecutata consegnava allo scrivente CTU, copia di una “*denuncia-querela*” depositata alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Viterbo “**in data 25.09.2017**”, in cui, la stessa debitrice denunciava la presenza di un piano interrato abusivo dell’immobile oggetto di stima e contestualmente denunciava tutte le figure che sono intervenute nella realizzazione e finanziamento dell’intero immobile da lei acquistato *(all. 21)*.

Risposta al 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;

All’uopo sono state effettuate le necessarie visure presso l’Agenzia delle



Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo, accludendo le planimetrie urbane in atti e il relativo estratto di mappa catastale aggiornato (*all.ti 7 e 5*), con evidenziata l'esatta ubicazione dell'immobile colpito da pignoramento.

Il tutto è stato acquisito per ottenere una corretta identificazione dell'immobile staggito.

Risposta al 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);

Dalle risultanze acquisite all'Ufficio Anagrafe del Comune di Nepi (VT), risulta che la debitrice esecutata è residente [REDACTED] e [REDACTED] indirizzo, [REDACTED] (*all. 3*).

Per quanto concerne invece il regime patrimoniale [REDACTED] alla data di acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione, risultava coniuga in regime di separazione dei beni, come riportato nell'atto notarile di provenienza del bene pignorato (*all. 13*).

Detto stato di separazione dei beni è certificato dall'estratto di matrimonio con annotazione a margine rilasciato dal Comune di Roma (RM) in data 14.09.2018, in cui risulta annotato a margine che con atto del 18.12.1989 n. 18736 a rogito notaio Troili, i coniugi [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni. Inoltre va evidenziato per completezza di informativa, che nel medesimo certificato è riportato anche che con provvedimento Tribunale di Roma il 27.04.2009 è stata omologata la separazione consensuale (*all. 4*).

Risposta al 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;

L'immobile oggetto di stima è un villino di tipo a schiera, costituito da un



fabbricato da cielo a terra, adibito ad una sola abitazione civile, asservito da area giardinata esclusiva, posta su i due lati del fabbricato, ubicati non in aderenza.

L'appartamento ricade nel Comune di Nepi (VT), all'interno del Centro Residenziale "Belvedere Lydia" che si sviluppa su un'area di circa 40 ettari.

La realizzazione di tale centro residenziale è del tipo convenzionata con atti pubblici con il Comune di Nepi, ed è iniziata nel 1980 e, ad oggi, ancora non conclusa.

Il complesso residenziale posto in adiacenza alla Via Nepinese, dista circa km 4,8 dal centro abitato del Comune di Nepi, ed è completo di tutte le opere di urbanizzazione nello specifico di rete viaria interna asfaltata, aree a verde e parcheggi, impianto di illuminazione e distribuzione della energia elettrica, rete fognaria bianca e nera con relativo depuratore, acquedotto di distribuzione acqua potabile, gas metano, rete telefonica fissa e relativo cablaggio.

L'accesso al centro residenziale è controllato con guardiania, lo stesso è munito di sbarre telecomandate, ed è completo di una reception a disposizione dei proprietari del complesso. All'interno del centro residenziale è altresì presente una Chiesa, un centro sportivo completo di campo di calcetto, campi da tennis, piscina e relativi locali accessori.

La gestione dei beni comuni è effettuata attraverso il condominio "Centro Residenziale Belvedere Lydia", in base al regolamento di comunione delle parti comuni e dei servizi comuni compresi nella lottizzazione denominata "Belvedere Lydia" redatto con atto Notaio Ignazio Gandolfo del 14.02.1979 rep. 1675 e trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo in data 24.02.1979 rep part. 1664, con annesse tabelle di riparto delle spese (*all. 22*).

Mentre il comparto immobiliare dove ricade l'appartamento oggetto di stima denominato "Condominio Verdi" è regolamentato con un ulteriore e separata amministrazione condominiale gestita in base al "Regolamento Contrattuale di Condominio" allegato all'atto pubblico Notaio Annibaldi del 09.04.2008 rep. 65667 racc. 37040 nel quale risultano espressamente indicati i millesimi di appartenenza all'immobile in questione pari ad 27,103 (*all. 23*);

L'appartamento in questione si trova in via Giuseppe Verdi n. 14, nelle immediate vicinanze dell'ingresso principale del centro residenziale ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nepi, nel foglio 22 particella 803,



categoria A/2, classe 4[^], consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 138, totale escluse aeree scoperte mq 116, rendita €. 939,95 (*all.ti 5, 7 e 8*).

Il tutto è confinante con la suddetta Via Giuseppe Verdi, proprietà particella 802, strada condominiale part.lla 811, proprietà particella 804, salvo altri.

Il fabbricato oggetto di stima fa parte di un edificio più grande edificato sui lotti n. 1 e 2 della zona A, realizzato dalla originaria proprietà del fondo Nepesina SpA tra l'anno 2005 e il 2008.

Alla data di accesso, l'immobile colpito da pignoramento si sviluppa da cielo a terra e precisamente in un piano interrato, un piano terra, piano primo e secondo sottotetto. Ha struttura portante in c.a. con tamponature in mattoni di laterizio collegati con malta, gli orizzontamenti sono sia in latero-cemento che in struttura in legno.

La copertura del fabbricato è in parte a tetto costituita da due falde inclinate, ed in parte sul lato Nord dell'immobile risulta costituita da terrazza praticabile.

Il solaio di copertura inclinato è in struttura portante in legno e c.a. con sovrastante manto di copertura in tegole di laterizio, le pareti esterne sono totalmente intonacate e tinteggiate.

L'abitazione, gode di un'area giardinata esclusiva, in parte posta in adiacenza alla Via Giuseppe Verdi da cui ha l'accesso pedonale dal civico n. 14, in parte posta nel retro prospetto, quest'ultima dotata di ingresso carrabile accessibile dalla retrostante area a parcheggio comune al complesso edilizio. Ambedue le aree a verde della superficie complessiva di circa mq. 228,77 sono inserite nella scheda urbana catastale dell'appartamento e fanno parte della particella 803.

L'abitazione, come detto, si sviluppa da cielo a terra ed è costituita da un piano interrato non abitabile, suddiviso a sua volta in un ambiente principale arredato a soggiorno, in un adiacente ambiente arredato a cucina, in un disimpegno ed una ulteriore stanza arredata camera, in un bagno ed in un ripostiglio. Il tutto per una superficie utile di mq. 53,64 e un'altezza utile interna pari a m. 2,60.

Nell'intero piano interrato non vi sono aperture finestrate dirette, ma solamente n. 2 bocche di lupo che permettono un minimo ricambio d'aria.

Inoltre nel pavimento sono presenti dei pozzetti che permettono una ispezione alla fognatura dell'intero fabbricato comune al complesso edilizio in trattazione.



Il piano terra è costituito invece da un vano soggiorno, un disimpegno, una cucina, uno studio, un bagno, un ripostiglio ed un vano caldaia, quest'ultimo accessibile solo dall'esterno. Il tutto per una superficie utile di mq. 55,83 con un'altezza di m 2,72.

Il piano primo ha un'altezza utile interna di m 2,72 ed è articolato in un disimpegno, un bagno, n. 2 camere, per una superficie utile di mq. 31,61, ciascuna asservita da una superficie balconata pari a mq. 11,15 complessivi, oltre ad un terrazzo di mq. 20,54 ad esclusivo utilizzo di una camera.

Infine vi è un piano secondo, sottotetto, dell'altezza utile variabile da un minimo di m. 0,98 ad un massimo di m 2,08, che è composto da un solo vano di mq. 19,77, oltre ad un ripostiglio di mq. 5,09.

Tutti i piani sono collegati da una unica scalata interna, ricavata in un apposito vano centrale e rivestita in lastre di pietra di peperino grigio.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, è presente l'impianto elettrico, telefonico, quello idrico fognario e quello di riscaldamento costituito da elementi radianti in alluminio, alimentati da una caldaia a gas metano posta nel locale al piano terra.

Le finiture interne sono di buona fattura e sono del tipo civile abitazione, con pavimenti in monocottura di varie forme e colori, mentre i bagni sono completi di sanitari e rivestiti in maiolica di colore tenue.

Gli infissi interni sono in legno tipo massello, quelli esterni sono sempre in legno con vetri camera, ed esternamente sono dotati in parte di persiane in ferro preverniciato e in parte con grate sempre in ferro.

Il portoncino d'ingresso principale è del tipo blindato.

Le aree giardinate esclusive esterne sono delimitate da muretti in blocchetti di tufo, collegati con malta bastarda e rifiniti con paramento a faccia vista e sovrastante ringhiera in ferro, le stesse aree sono ben curate con viali, pratino e siepi perimetrali, anche in tali aree sono presenti pozzetti che permettono l'ispezione agli impianti comuni dell'intero complesso edilizio.

Inoltre, come riportato nel relativo atto di provenienza, vi sono delle ulteriori aree destinate a strada e parcheggio di uso esclusivo dell'intero complesso edilizio dove ricade l'appartamento oggetto di stima e classificate nel Catasto Fabbricati come bene comune non censibile e individuate nella planimetria catastale ([all.5](#)), con le particelle 811 di mq. 1990 e 798 di mq. 252 ([all.7](#)).



L'uso e il mantenimento di tali aree è regolamentato con il Regolamento Contrattuale di Condominio "Verdi" allegato all'atto notaio Annibaldi del 09.04.2008 rep. n. 65667 (*all.23*).

Lo stato di conservazione dell'immobile può definirsi buono e in linea con la sua vetustà.

Si evidenzia la presenza di tracce di umidità di risalita al piano interrato, localizzate perlopiù su una parete portante centrale e provenienti probabilmente da una perdita delle condotte di scarico comuni, oltre alla presenza di alcune tracce di condensa nei soffitti dei bagni ed alla base delle aperture finestrate dei balconi.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (*all. 12*), che dagli elaborati grafici prodotti in atti (*all.10*).

Risposta al 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;

I dati catastali del compendio immobiliare indicati sia nel titolo che nella nota degli atti di pignoramento promossi dalla BANCO BPM SpA e relativi alla esecuzione immobiliare n. 44/2018 R.G., corrispondono a quelli presenti negli atti del Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione degli stessi.

Parimenti la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini*) è conforme con quella contenuta nel titolo di pignoramento.

Si ricorda comunque che vi è la presenza di un piano primo sottostrada che, come verrà meglio descritto nella successiva risposta ai quesiti 14 e 15, è completamente abusivo e catastalmente non censito.

Risposta al 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 del 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;

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale in atti.

Viceversa risulta che la distribuzione interna dell'appartamento non è perfettamente identica con quella che risulta dalla planimetria depositata in catasto come può essere riscontrato da un raffronto tra la planimetria catastale in atti ([all. 7](#)) con quella dello stato di fatto ([all.10](#)).

Difatti vi è una maggiore grandezza e una diversa distribuzione al piano 2[^], tali ampliamenti sono stati ricavati all'interno delle intercapedini tra le falde di copertura del tetto ed il solaio di copertura del primo piano e quindi non hanno comportato nessun debordamento.

Inoltre deve essere evidenziato, che alla data di accesso, due ambienti dell'abitazione posti al piano terra hanno una utilizzazione interna diversa da quella che risulta indicata in catasto e nei progetti approvati, oltreché una diversa ubicazione delle porte interne di accesso.

Nello specifico l'ambiente cucina è adibito a studio mentre la camera da letto è stata destinata a cucina.

Infine va evidenziato che lo stato attuale si differenzia dallo stato assentito e denunciato in catasto per la presenza di un piano in più non denunciato, ubicato al piano primo sottostrada esattamente sulla stessa proiezione del piano terra, pertanto si puntualizza che non vi è nessun debordamento in pianta fuori la particella 803 oggetto di stima.

Il tutto è stato accuratamente rappresentato nella apposita tavola grafica di riferimento dove è stato graficizzato lo stato di fatto rilevato, lo stato autorizzato ed infine la sovrapposizione dei due rilievi con evidenziate le differenze riscontrate ([all. 11](#)).



Per quanto sopra rappresentato e in considerazione che sono state accertate opere abusive del fabbricato staggito, come verrà meglio descritto più avanti alla risposta ai quesiti 14 e 15, questa CTU ritiene che l'eventuale acquirente dovrà procedere alla regolarizzazione amministrativa con l'aggiornamento della relativa planimetria catastale.

Risposta al Quesito 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;

Dai risconti effettuati con le planimetrie catastali, non risulta che le medesime includano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta al 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;

L'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi frazionata.

Risposta al 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;

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare hanno una planimetria catastale che discosta nella distribuzione interna leggermente da quella reale oltre ad avere delle utilizzazioni non conformi a quelle assentite, ma soprattutto si segnala la presenza di un piano interrato sulla proiezione del piano terra completamente assente dai progetti rilasciati dal Comune di Nepi e non riportato nella stessa scheda catastale.

Le diversità riscontrate non risultano presenti nei progetti assentiti, quindi,



come meglio verrà descritto alla risposta dei quesiti 14 e 15, sarà necessario preventivamente acquisire i relativi titoli abilitativi del caso per poi aggiornare la correlata planimetria catastale.

Pertanto detto aggiornamento catastale, viene demandato al futuro acquirente dell'immobile.

Risposta al Quesito 13):

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

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel PRG del Comune di Nepi (VT) in zona I - Comprensorio Turistico Residenziale, ed è all'interno di un piano di lottizzazione convenzionata approvato con Del. Reg. n. 11440 del 27/06/1972 – Zona A Lotti 1 e 2.

Il medesimo immobile ricade nella Variante Puntuale al PRG, adottata dal Comune di Nepi con Determina n. 3 del 24.01.2014, all'interno della sottozona C16 – Espansione Turistica – Residenziale Lottizzazione “Lidia” Convenzionata.

Il fabbricato urbano, dalla documentazione depositata in Comune, risulta che, sin dalla sua origine costruttiva, aveva ed ha una destinazione abitativa.

Risposta al 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 dica se l'illecito sia stato sanato;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi (VT) è stato possibile risalire agli atti amministrativi con cui è stato edificato l'intero complesso edilizio in cui ricade anche il fabbricato oggetto di stima distinto al C.F. nel foglio 22 con la particella 803.

I lavori ebbero inizio in data 25.10.2005 e furono ultimati il data 15.03.2008; Tutti gli atti autorizzativi sono stati rilasciati alla proprietà del terreno [REDACTED]” con sede in Roma – Corso [REDACTED] [REDACTED] e sono quelli qui di seguito riportati e di cui si allega oltre al titolo anche uno stralcio delle relative tavole grafiche dove ricade l'immobile oggetto di stima:



-
- Permesso a Costruire n. 98 del 13.10.2005 - pratica 32/2005 relativo alla costruzione di n. 11 unità abitative - Lotto 1 – 2 (*all. 14*);
 - D.I.A. prot.llo 6858 del 08.05.2006 – pratica 62/06 relativa alla realizzazione complesso residenziale – posizionamento fabbricato e quote relative dello stesso rispetto via G. Verdi – Lotto 1-2 (*all. 15*);
 - D.I.A. prot.llo 8695 del 05.06.2006 – pratica 85/06 relativa alla sistemazione terreno (giardino) nel complesso residenziale di cui alla pratica D.I.A. n. 62/2006 – Lotto 1-2 (*all. 16*);
 - D.I.A. prot.llo 3336 del 15.02.2008 – pratica n. 27/2008 relativa a piccole modifiche interne (tramezzature) rispetto all’elaborato tecnico di cui al permesso a costruire n. 98/2005 e successiva DIA 6858 del 08.05.2006 (*all. 17*);

Ultimata la edificazione dell’immobile poi

- In data 11.03.2008 il Direttore dei Lavori [REDACTED], ha redatto relazione a struttura ultimata depositandola allo sportello Unico dell’edilizia di Nepi al prot.llo 4687(*all. 18*);
- In data 09.04.2008 veniva redatto dall’Ing. [REDACTED] Collaudo Statico alla denuncia opere in c.a. n. 115 del 21.10.2005 prot.llo 14609 (*all. 19*);
- In data 19.05.2008 il Comune di Nepi rilascia Certificato di Agibilità n. 06 tra cui vi è elencato anche l’immobile colpito da pignoramento ed oggetto della presente stima (*all. 20*);

Da un attento esame tra quanto autorizzato con i sopra riportati atti amministrativi e quanto realmente accertato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, mediante il raffronto grafico tra i progetti assentiti, la planimetria catastale in atti e quanto attualmente esistente, si rilevano le seguenti difformità:

- l’esistenza di un piano in più, completamente interrato della superficie utile in pianta di mq. 53,64, posto nella proiezione del piano terra, completo di impianti collegati al sovrastante appartamento e rifiniture del tipo civile abitazione.

Va subito precisato che lo stesso piano benché direttamente collegato al piano terra da una scalata interna, non ha nessuna caratteristica che lo possano rendere abitabile, pertanto benché arredato e munito di impianti ad uso abitativo, tale piano deve essere considerato come un magazzino interrato



asservito direttamente alla sovrastante abitazione.

Inoltre si evidenzia anche che nel pavimento di detto piano interrato sono collocati pozzetti di ispezione della sottostante rete fognaria comune all'intero complesso edilizio, pertanto è gravato anche da una evidente servitù di condotte fognarie e d'ispezione .

- il piano secondo, ricavato nel sottotetto, è stato realizzato più grande, rispetto a quello assentito in progetto;
- il piano terra ha un ambiente indicato in progetto come cucina che è stato invece destinato a studio, mentre l'ambiente indicato come camera è stato destinato a cucina, oltre ad essere state variate la collocazione delle relative porte interne;
- le altezze interne interpiano ed alcune quote in pianta riscontrate nell'immobile staggito non corrispondono puntualmente a quelle progettuali, si segnala che tali modeste variazioni sia in eccesso che in difetto, per quanto verificato sono tutte rientranti nella percentuale del 2%.

Il tutto è stato meglio individuato e riportato in una apposita tavola grafica redatta al caso, dove è stato riportato lo stato di fatto accertato, quello assentito e la relativa loro sovrapposizione (*all. 11*).

Dalle ricerche effettuate negli archivi comunali di Nepi, sia l'originaria proprietà [REDACTED] che l'attuale debitrice esecutata, non risultano abbiano inoltrato istanza di sanatoria.

Si ricorda che l'attuale debitrice esecutata, a mezzo del suo legale, in data 25.09.2017 ha inoltrato alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Viterbo specifica "*Denuncia-Querela*" (*all. 21*), con la quale ha denunciato la presenza di un piano in più interrato nell'immobile oggetto di stima, denunciando altresì le figure che sono intervenute nella realizzazione e finanziamento dell'immobile stesso da lei acquistato ed oggi oggetto di esecuzione immobiliare.

Per cui le sopra riportate informative relative al caso saranno opportunamente valutate dalla S.V. Ill.ma.

Infine per completezza di risposta al presente quesito, si segnala che l'abitazione in oggetto è munita di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Nepi in data 19.05.2008 (*all. 20*).



Risposta al 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;

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Nepi (VT), in merito all'appartamento in oggetto non vi sono istanze di condono giacenti e da evadere.

Per tutte le difformità descritte e rappresentate nella risposta del precedente punto 14, per quanto riscontrato dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi (VT), l'esame dei documenti e degli strumenti urbanistici del PRG e delle norme tecniche di Attuazione come riferito è possibile procedere alla relativa sanatoria.

Pertanto, dai riscontri effettuati con il sostegno del tecnico comunale dell'Ufficio Edilizia Privata, l'eventuale acquirente potrà anche procedere alla regolarizzazione degli abusi accertati, previa presentazione di un progetto in sanatoria sulla scorta di quanto riportato dall'art. 22 (accertamento di conformità) della Legge Regionale 15/2008 (ex art. 36 DPR 380/01), in virtù dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 (aggiunto alla Legge del 13.3.1988 n. 68) e del capo 4° della medesima Legge, previo acquisizione dell'eventuale nulla osta per l'autorizzazione sismica in sanatoria e l'autorizzazione del vincolo idrogeologico, tenendo presente che il fabbricato in questione ricade nel PRG del Comune di Nepi (VT) in zona I - Comprensorio Turistico Residenziale, ed è all'interno di un piano di lottizzazione convenzionata approvato con Del. Reg. n. 11440 del 27/06/1972 – Lotti 1 e 2.

Alla luce di quanto sopra riportato, si possono stimare i costi di oblazione e i diritti amministrativi per circa € 26.000 e le spese tecniche per pratiche amministrative e catastali per circa € 6.000 per una somma complessiva pari ad € 32.000.



Risposta al 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;

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, non risulta sui beni colpiti da pignoramento, la presenza di gravami da censo, livello o uso civico e né che vi sia stata affrancazione da tali pesi da parte della debitrice esecutata.

Risposta al 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;

L'appartamento oggetto di esecuzione ricade all'interno "Centro Residenziale Belvedere Lydia", considerata la non ultimazione della sua edificazione e delle relative opere di urbanizzazione, ad oggi non è possibile stabilire con esattezza *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.*

Comunque all'interno del detto Centro Residenziale vi è un condominio relativo alla comunione delle parti comuni e dei servizi comuni compresi nella lottizzazione ed è disciplinato dal "Regolamento di comunione atto notaio Ignazio Gandolfo verbale 14.02.1979 trascritto il 24.002.1979 al rep. 1664 con i relativi allegati" *(all. 22).*

Fatta apposita istanza all'amministratore pro tempore in merito ad eventuali insoluti degli ultimi due anni, lo stesso amministratore ha trasmesso estratto conto da cui risulta che la proprietà in oggetto risulta arretrata per €. 1.753,96 *(all. 24);*

Poi il complesso edilizio Lotti 1 e 2 dove ricade l'appartamento specifico è disciplinato da un ulteriore condominio denominato " Condominio Verdi" il quale è gestito in base ad apposito Regolamento condominiale con annesse tabelle di ripartizione millesimale, allegato all'atto notaio Luigi Annibaldi del 09.04.2008 rep 65667 racc.37040 *(all. 23).*

Anche in questo caso fatta apposita istanza all'amministratore pro tempore in merito ad eventuali insoluti degli ultimi due anni, lo stesso amministratore ha



trasMESSO estratto conto da cui risulta che la proprietà in oggetto risulta arretrata per €. 281,00 (*all. 24*);

Risposta al Quesito 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;

Verificato la consistenza, conformazione e fruibilità del compendio immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene opportuno condurre alla vendita l'immobile in un unico lotto, in quanto trattasi di un solo appartamento da cielo a terra, che si sviluppa in un piano primo sottoterra, un piano terra, un piano primo ed piano secondo sottotetto, tutti direttamente collegati da impianti e da una unica scalata interna, completo di area giardinata esclusiva e ulteriore area a destinata a strada e parcheggio comune all'intero complesso quindi di fatto non frazionabile in più unità.

Risposta al 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 e 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;

L'immobile esecutato è colpito esattamente per la piena proprietà di 1/1, in capo alla debitrice esecutata, come indicato nella nota di trascrizione del titolo di pignoramento.

Inoltre, come riportato alla risposta del quesito precedente, è consigliabile ed economicamente conveniente condurlo alla vendita in un unico lotto come di seguito riportato.

LOTTO UNICO

diritti della piena proprietà di 1/1 di un appartamento da cielo a terra completo di area giardinata esclusiva asservita, sito nel Comune di Nepi (VT) all'interno



del “Centro Residenziale Belvedere Lydia”- in Via Giuseppe Verdi n. 14, distinto al C.F. al foglio 22, particella 803, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 138, totale escluse aree scoperte mq 116, rendita €. 939,95.

L’abitazione, ha un’area giardinata esclusiva dotata sia di accesso pedonale che carraio della superficie complessiva di circa mq. 228,77.

L’abitazione in questione, si sviluppa da cielo a terra è costituita da un piano interrato non abitabile, suddiviso in un ambiente principale arredato a soggiorno, in un ambiente arredato a cucina, un disimpegno, una ulteriore stanza arredata camera ed un ripostiglio e un bagno, il tutto per una superficie utile di mq. 53,64. L’altezza utile interna è di m. 2,60.

Un piano terra costituito da un vano soggiorno, un disimpegno, una cucina, uno studio, un bagno e un ripostiglio, ed un vano caldaia, il tutto per una superficie utile di mq. 55,83 con un’altezza di m 2,72.

Un piano primo, dell’altezza utile interna sempre di m 2,72, articolato in un disimpegno, un bagno, n. 2 camere, per una superficie utile di mq. 31,61, ciascuna asservita da un balcone per una superficie complessiva di mq. 11,15 oltre ad un esclusivo terrazzo di mq. 20,54.

Infine vi è un secondo piano sottotetto dell’altezza utile variabile da un minimo di m. 0,98 ad un massimo di m 2,08 che si articola in un solo vano di mq. 19,77 oltre un ripostiglio di mq. 5,09.

Tutti i piani sono collegati da una scalata interna ricavata in un vano centrale.

Infine l’immobile gode anche di un’area indivisa e comune al complesso edilizio dove ricade destinata a strada e parcheggio.

Il tutto è confinante con Via Giuseppe Verdi, proprietà part.lla 802, strada e parcheggio comune classificato con la part.lla 811, proprietà part.lla 804, salvo se altri.

Risposta al Quesito 20):

accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell’art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati



con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Alla data del sopralluogo, l'appartamento è abitato dal nucleo familiare riconducibile alla debitrice esecutata, come meglio riportato nel relativo certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Nepi (*all. 3*).

Dai documenti in atti, nonché dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio del Registro di Viterbo (*all. 2*), l'immobile colpito da pignoramento non risulta essere interessato da contratti di locazione registrati.

Risposta al 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;

Alla data del sopralluogo del 10.07.2018, l'appartamento oggetto di esecuzione è in possesso e utilizzato dalla debitrice esecutata, difatti è abitato dal suo nucleo familiare come attestato dal relativo certificato anagrafico rilasciato dal comune di Nepi (*all. 2*).

Risposta al 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);

L'immobile oggetto di stima non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al 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;

Dalle ricerche effettuate e dai documenti in atti non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Mentre sono stati riscontrati l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile oggetto di stima come meglio e dettagliatamente riportato nei relativi atti notarili di costituzione ([all.ti 22 e 23](#)).

Gli stessi vincoli ed oneri condominiali resteranno a carico dell'acquirente;

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, non risulta la presenza di gravami di Uso Civico ([all.13](#)).

Risposta al 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;

“Conteggi di Stima”

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, questo CTU ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile specificando nella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento ([all. 30](#)).

Dopodiché si è proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle quattro fonti di dati riconducibili alla Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, all'Agenzia delle Entrate OMI, ambedue pubblicate nell'ultimo semestre del 2017, alle quotazioni sul Libero Mercato ed alle recenti quotazioni di immobili simili delle Aste Giudiziali, ottenendo così la media dei suddetti valori che determina puntualmente il probabile valore di mercato ([all. 30](#)) e come di seguito riassunto nell'apposita tabella della media ponderata dei calcoli effettuati:



LOTTO 1				
STIMA MEDIA PONDERATA				
STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	STIMA ASTA GIUDIZIARIA	VALORE MEDIO
€ 218.366,73	€ 255.245,40	€ 202.145,99	€ 232.923,91	€ 227.170,51

Ai sopra riportati valori, vanno poi detratti i costi stimati per la regolarizzazione delle opere abusive, per la redazione e l'inoltro ed il ritiro delle eventuali pratiche edilizie in sanatoria ed aggiornamento catastale i cui oneri, come dianzi detto, si aggirano indicativamente in €. 32.000,00 Di conseguenza i valori degli immobili da porre in vendita sono i seguenti:

Stima Lotto 1	€	227.170,51
A detrarre costi sanatoria abusi edilizi e spese tecniche	€	<u>32.000,00</u>
Valore Lotto 1 da porre in vendita	€	<u>195.170,51</u>

(diconsi euro centonovantacinquemilacentosettanta/51).

Risposta al Quesito 25):

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 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;

“Criteri di stima”

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione all'interno del “Centro Residenziale Belvedere Lydia” ubicato nel territorio del Comune di Nepi (VT), la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione e mantenimento, la sua dotazione di impianti ed aree esclusive e comuni.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi con l'attuale richiesta di mercato di



immobili simili, ubicati nel citato Comune.

A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, come riportato nell'allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie.

Dopodiché sono state prese come riferimento i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del comune di Nepi ultimi pubblicati e riferiti al secondo semestre del 2017 (*all. 28*).

Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricadenza del cespite in trattazione nel Comune di Nepi (VT) e ultime pubblicate per il secondo semestre del 2017 (*all. 28*).

Infine nel caso specifico sono stati presi a riferimento anche i prezzi dedotti da aste giudiziarie di beni immobili simili nel medesimo comprensorio turistico di Belvedere Lydia e limitrofi (*all. 29*).

Il prezzo finale di ciascun ambiente è stato quindi determinato sulla base media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguaglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e destinazione urbanistica assentita e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare espropriato (*all. 30*).

Risposta al 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;

A giudizio dello scrivente, tenendo in debito conto l'attuale crisi del mercato immobiliare che ha contratto i valori e scambi commerciali, l'appartamento oggetto di stima, presenta particolari caratteristiche intrinseche che lo rendono appetibile sul mercato, anche se si evidenzia la presenza di abusi edilizi sanabili che obbligano l'eventuale acquirente a procedere all'espletamento di pratiche urbanistiche relativamente complesse e onerose.

I costi comunque di tali pratiche amministrative sono stati opportunamente quantificati e detratti dal prezzo a base d'asta.



Risposta al 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

Non vi sono contratti di locazione con canoni non adeguati da segnalare.

Risposta dal quesito 28) al quesito 35):

Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizioni impartite dall'Ill.^{mo} Signor Giudice dell'Esecuzione e rimane a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Tanto il sottoscritto riferisce in questa sua relazione di stima, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Canino li, 19.09.2018

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

- 1) verbali d'accesso e comunicazione con le Parti;
- 2) dichiarazione ufficio del Registro di Viterbo;
- 3) certificati ufficio anagrafe del Comune di Nepi;
- 4) estratto di matrimonio con annotazione a margine anagrafe Roma;
- 5) estratto di mappa catastale con individuato immobile esecutato;
- 6) visure storiche catasto terreni;
- 7) planimetria urbana in atti e BCNC;
- 8) visure storiche catasto fabbricati;
- 9) visure aggiornate presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo;
- 10) tavola grafica contenente il rilievo dell'immobile accertato alla data di accesso con il calcolo delle relative consistenze;
- 11) tavola grafica contenente la planimetria dello stato di fatto accertato alla data di accesso, lo stato autorizzato degli atti amministrativi rilasciati, ed infine la sovrapposizione con evidenziazione degli abusi accertati;
- 12) rilievo fotografico degli immobili alla data di accesso;
- 13) atto di acquisto notaio Annibaldi del 17.07.2008 rep. 66173;

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli



- 14) permesso a costruire n. 98 del 13.10.2005 - pratica 32/2005;
- 15) D.I.A. prot.llo 6858 del 08.05.2006 – pratica 62/06;
- 16) D.I.A. prot.llo 8695 del 05.06.2006 – pratica 85/06;
- 17) D.I.A. prot.llo 3336 del 15.02.2008 – pratica n. 27/2008;
- 18) relazione a struttura ultimata prot.llo 4687 del 11.03.2008;
- 19) collaudo statico del 09.04.2008;
- 20) certificato di agibilità n. 06 in data 19.05.2008;
- 21) esposto alla Procura della Repubblica del 25.09.2017;
- 22) regolamento di comunione della lottizzazione “Belvedere Lydia” atto notaio Ignazio Gandolfo rep. 1675 del 14.02.1979;
- 23) regolamento contrattuale di Condominio allegato all’atto notaio L. Annibaldi del 09.04.2008 rep. n. 65667;
- 24) morosità alla data del 12.09.2018 sull’immobile oggetto di stima con il “Centro residenziale Belvedere Lydia” e il Condominio “Verdi”;
- 25) atto d’obbligo notaio L. Annibaldi del 04.10.2005 rep. 60288;
- 26) integrazione convenzione atto I. Gandolfo del 22.01.1979 rep. 1601;
- 27) atto notaio Gandolfo del 8.10.1979 rep. 2235 acquisto Nepi Srl;
- 28) quotazioni immobiliari pubblicate e ricerche di mercato;
- 29) quotazione aste giudiziarie comprensorio turistico di Belvedere Lydia;
- 30) foglio di calcolo quotazioni immobiliari, Stima media ponderata.

