



MINISTERO DELLA GIUSTIZIA TRIBUNALE DI VITERBO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 23/2019
Promossa da:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
C/o

PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbricati ad uso residenziale
siti nel Comune di Nepi
Distinto al N.C.E.U. al Foglio 22 part. 779 sub. 5
Distinto al N.C.E.U. al Foglio 22 part. 779 sub. 11
Distinto al N.C.E.U. al Foglio 22 part. 779 sub. 16
Distinto al N.C.E.U. al Foglio 22 part. 779 sub. 17
Distinto al N.C.E.U. al Foglio 22 part. 779 sub. 18

Esecuzione n. 23/2019

STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto **Arch. Luca Antonio SALVADORI** con studio in Civita Castellana (Vt), Via di Massa n° 22, in data 28 giugno 2019 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U., nella procedura esecutiva immobiliare emarginata.

Eseguito il giuramento di rito, il Giudice delle Esecuzioni immobiliari Dott. Antonino Geraci affidava i seguenti quesiti:

1. **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'Art.567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;
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'art. 30 del D.P.R. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
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 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, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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. **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso 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 l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ed 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, comune 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 staggivo 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 o l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, , descriva la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.
15. **Verifici** 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 verifici ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall' art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
16. **Verifici** se i beni pignorati siano gravati da censo , livello o uso civico e se via 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 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; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, 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, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, 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 legittimamente in 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 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 l'Esperto dovrà indicare 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 deve 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 sarà 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 al metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza

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

25. **Indichi**, espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
26. **Indichi**, quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
27. **Segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
28. **Fornisca** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena essa la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del TUSG;
29. **Invi**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e tele trasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 (quindici) giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
30. **Depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione del 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 del 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 25-02-2008), 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 esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33. Alleghi alla relazione, documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tuffi gli 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 foto ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche dei 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 punto 1 -6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35. Alleghi, alla relazione:

- A. la planimetria del bene,
- B. la visura catastale attuale,
- C. copia della Concessione o della licenza Edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- D. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 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;

Il Giudice conferisce l'incarico al C.T.U. da espletare secondo quanto meglio indicato nelle "disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare" e nell'art. 173 bis disp. Att. C.P.C.

Lo scrivente C.T.U. dichiarava di accettare l'incarico, chiedendo termine per riferire con relazione scritta.

OPERAZIONI PRELIMINARI

In collaborazione con il custode delegato Dott. Massimo Cinesi stabilivamo di svolgere il sopralluogo presso il compendio pignorato per il giorno 29/07/2019.

Con mail certificata del 03/07/2019 trasmessa dal custode delegato alla società [REDACTED], all'indirizzo [REDACTED] veniva comunicato che il giorno 29/07/2019 alle ore 9:00 il C.T.U. Arch. Luca Antonio Salvadori insieme al custode incaricato Dott. Massimo Cinesi avrebbero svolto il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Nepi, V.le W.A. Mozart n° 8c e 8i, via G. Bizet n° 3E, 3F, 3G. **(All. 01)**.

In tale data, il sottoscritto alla presenza del Dott. Massimo Cinesi, [REDACTED], Amministratore Unico della [REDACTED], dell'Avv. [REDACTED], dell'Avv. [REDACTED], della sig. ra [REDACTED],

così come riportato nel verbale di accesso del Custode Giudiziario, (**Alf. 02**) ha proceduto all'espletamento delle operazioni peritali.

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

FORMAZIONE DELLE QUOTE

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni esecutati, sono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

Trattandosi in questo caso di **05 (cinque)** unità immobiliari indipendenti si è proceduto alla formazione di **05 (cinque)** lotti.

Quesito n° 1 - Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'Art.567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;

Da un esame delle certificazioni ipotecarie e catastali lo scrivente ha riscontrato che le stesse sono complete della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

In atti è presente:

Atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione contro [REDACTED] con sede in Roma [REDACTED] e a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per € 796.697,95 oltre interessi convenzionali, iscritto in data 24/01/2019 e trascritto il 28/01/2019 ai n° 1075/864, nascente da atto di pignoramento immobili del 21/12/2018, Tribunale di Viterbo Rep. N° 58683, avente ad oggetto le seguenti unità immobiliari:

“porzioni immobiliari poste nel Comune di Nepi, località Belvedere Lydia, così distinti:

- Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V.le W.A. Mozart c.n. 8C, foglio 22, particella 779, sub. 5. Quota mutuo € 130.000,00 – Iscrizione ipotecaria € 260.000,00;

- Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V.le W.A. Mozart c.n. 8I, foglio 22, particella 779, sub. 11. Quota mutuo € 130.000,00 – Iscrizione ipotecaria € 260.000,00;

- **Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V. G. Bizet c.n. 3E, foglio 22, particella 779, sub. 16.** Quota mutuo € 130.000,00 – Iscrizione ipotecaria € 260.000,00;

- **Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V. G. Bizet c.n. 3F, foglio 22, particella 779, sub. 17.** Quota mutuo € 130.000,00 – Iscrizione ipotecaria € 260.000,00;

- **Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V. G. Bizet c.n. 3G, foglio 22, particella 779, sub. 18.** Quota mutuo € 130.000,00 – Iscrizione ipotecaria € 260.000,00;"

Certificato notarile redatto dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (Pa) redatto ai sensi dell'art. 567, 2 cpc presentato in Cancelleria in data 29/03/2019 dall' Avv. Marika Miceli:

- a) i cambi di proprietà nel ventennio;
- b) iscrizioni;
- c) trascrizioni.

Quesito n° 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;

Allo scopo di assolvere al mandato, il sottoscritto C.T.U. in data 01/07/2019 ha estratto copia delle visure e delle planimetrie catastali degli immobili oggetto della perizia, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo **(All. 03)**

I dati riportati nella visura storica catastale corrispondono ai dati riportati sull'atto di pignoramento depositato in cancelleria in data 24/01/2019.

Per cui, visti gli atti d'ufficio, si può affermare che i beni pignorati corrispondono a quelli individuati attualmente presso l'Ufficio del Catasto.

Quesito n° 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;

Agli atti è depositato il certificato notarile a firma del Notaio Maurizio Lunetta con studio in San Giuseppe Jato (Pa) in cui si certifica la proprietà degli immobili pignorati, i vari passaggi nel ventennio e le formalità pregiudizievoli aggiornato al 07/02/2019. **(All. 04)**

Si riporta di seguito l'elenco dei vari passaggi e variazioni catastali intervenuti su i beni oggetto di stima:

IMMOBILI:

- **Abitazione di tipo civile (A2)** sita in Nepi (Vt) V.le W.A. Mozart n. 8C, al piano terra e primo, di vani 3, distinta in catasto al **foglio 22, particella 779, sub. 5;**

- **Abitazione di tipo civile (A2)** sita in Nepi (Vt) V.le W.A. Mozart n. 8I, al piano terra e primo, di vani 3,5 distinta in catasto al **foglio 22, particella 779, sub. 11**;

- **Abitazione di tipo civile (A2)** sita in Nepi (Vt) Via G. Bizet n. 3E al piano terra e primo, di vani 2,5 distinta in catasto al **foglio 22, particella 779, sub. 16**;

- **Abitazione di tipo civile (A2)** sita in Nepi (Vt) Via G. Bizet n. 3F al piano terra e primo, di vani 2,5 distinta in catasto al **foglio 22, particella 779, sub. 17**;

- **Abitazione di tipo civile (A2)** sita in Nepi (Vt) Via G. Bizet n. 3G al piano terra e primo, di vani 3 distinta in catasto al **foglio 22, particella 779, sub. 18**;

Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO URBANO di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 779 sub 5**, Viale W.A. Mozart n° 8C al piano terra, piano 1°, A/2 classe 3, vani 3, superficie catastale mq 64, rendita € 348,61.

Dati derivanti da: Variazione catastale del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali terreni correlati

Cod. Comune F868 – sezione – foglio 22 particella 779

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2007

CATASTO URBANO di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 779 sub 5**, Viale W.A. Mozart n° 8C al piano terra, piano 1°, A/2 classe 3, vani 3, superficie catastale mq 64, rendita € 348,61.

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 08/10/2007 protocollo n. VT 0187425 in atti dal 08/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12926.1/2007).

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/2007

CATASTO URBANO di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 779 sub 5**, Viale W.A. Mozart n° 8C al piano terra, piano 1°, A/2 classe 3, vani 3, superficie catastale mq 64, rendita € 348,61.

Ditta intestata dal 04/10/2007: [REDACTED] sede in Roma – Piena Proprietà per 1\1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 04/10/2007 protocollo n. VT 0184795 in atti dal 04/10/2007 COSTITUZIONE (n. 1725.1/2007).

Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO URBANO di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 779 sub 11**, Viale W.A. Mozart n° 8I al piano terra, piano 1°, A/2 classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq 61, rendita € 406,71.

Dati derivanti da: Variazione catastale del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2007

CATASTO URBANO di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 779 sub 11**, Viale W.A. Mozart n° 8I al piano terra, piano 1°, A/2 classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq 61, rendita € 406,71.

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 08/10/2007 protocollo n. VT 0187425 in atti dal 08/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12926.1/2007).

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/2007

CATASTO URBANO di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 779 sub 11**, Viale W.A. Mozart n° 8I al piano terra, piano 1°, A/2 classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq 61, rendita € 406,71.

Ditta intestata dal 04/10/2007: [REDACTED] sede in Roma – Piena Proprietà per 1\1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 04/10/2007 protocollo n. VT 0184795 in atti dal 04/10/2007 COSTITUZIONE (n. 1725.1/2007).

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/2007

CATASTO URBANO di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 779 sub 18**, Via G. Bizet n° 3G al piano terra, piano 1°, A\2 classe 3, vani 3, superficie catastale mq 58, rendita € 348,61.

Ditta intestata dal 04/10/2007: [REDACTED] sede in Roma – Piena Proprietà per 1\1
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 04/10/2007 protocollo n. VT 0184795 in atti dal 04/10/2007
COSTITUZIONE (n. 1725.1/2007).

Area di enti urbani e promiscui dal 17/04/2018

CATASTO TERRENI di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 779**, Ente urbano, Are 31 Ca 24.

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 24/09/2017 protocollo n. VT 00179315 in atti dal 24/09/2007 (n. 179315.2/2007).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

foglio 22 particella 407

Mappali terreni correlati

Cod. Comune F868 – Sezione Urb.– foglio 22 particella 779

Area di enti urbani e promiscui dal 24/09/2007

CATASTO TERRENI di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 779**, Ente urbano, Are 31 Ca 24.

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 24/09/2017 protocollo n. VT 00179315 in atti dal 24/09/2007 (n. 179315.2/2007).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

foglio 22 particella 407

Area di enti urbani e promiscui dal 24/09/2007

CATASTO TERRENI di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 779**, Ente urbano, Are 16 Ca 54.

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 24/09/2017 protocollo n. VT 00179315 in atti dal 24/09/2007 (n. 179315.1/2007).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

foglio 22 particella 406

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 06/08/1990

CATASTO TERRENI di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 406**, Seminativo, classe 3, Are 16 Ca 54 Reddito Dominicale € 7,69 Reddito Agrario € 3,42

Ditta intestata dal 06/08/1990: [REDACTED] sede di Roma – piena proprietà per 1\1
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2005 in atti dal 31/03/2005 Rep. 57294
Notaio rogante: NEMCOVA LENKA Sede di: Roma - Registrazione sede: COMPRAVENDITA (n. 3818.1/2005).

Ditta intestata dal 08/10/1979: [REDACTED] sede di Roma – piena proprietà per 1\1.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/08/1990 in atti dal 07/08/1990 Registrazione: TIPO R1/87 (n. 6.6/1990).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

foglio 22 particelle – 24-307-371-372-373-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-570.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 06/08/1990

CATASTO TERRENI di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 24**

Seminativo, classe 3, Ha 13 Ca 20 Reddito Dominicale Lit. 1.170.180, Reddito Agrario Lit.520.080

Seminativo, classe 3, Ha 13.21.45 Reddito Dominicale Lit. 1.189.305, Reddito Agrario Lit.528.080

Seminativo, classe 3, Ha 13.30.65 Reddito Dominicale Lit. 1.197.585, Reddito Agrario Lit.532.260

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

foglio 22 particelle – 308-309-310-311-312-313-314-292-293-294-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569.

Situazione dell'immobile dal 21/11/1983

CATASTO TERRENI di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 24,**

Seminativo, classe 3, Ha 13 Are 76 Ca 60 Reddito Dominicale Lit 1.238.940 Reddito Agrario Lit. 550.640

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 21/11/1983 in atti dal 02/07/1985(n. 7885).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

foglio 22 particelle – 210

Situazione dell'immobile dal 30/07/1981

CATASTO TERRENI di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 24,**

Seminativo, classe 3, Ha 13 Are 97 Ca 3 Reddito Dominicale Lit 1.257.327 Reddito Agrario Lit. 558.812

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 30/07/1981 in atti dal 25/01/1984 (n. 12283).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

foglio 22 particelle – 172-173-174-175-176-177

Situazione dell'immobile dal 02/03/1979

CATASTO TERRENI di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 24,**

Seminativo, classe 3, Ha 14 Are 97 Ca 13 Reddito Dominicale Lit 1.347.417 Reddito Agrario Lit. 598.852

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/03/1979 in atti dal 12/05/1981 (n. 22481).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

foglio 22 particelle – 161-162

Situazione dell'immobile relativa all'atto del 01/001/0001 (antecedente all'impianto meccanografico)

CATASTO TERRENI di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 24,**

Seminativo, classe 3, Ha 15 Are 27 Ca 20 Reddito Dominicale Lit 1.374.480 Reddito Agrario Lit. 610.880

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 16/05/1974 (n. 13474).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

foglio 22 particelle – 88-89

Situazione dell'immobile relativa all'atto del 24/02/1969 (antecedente all'impianto meccanografico)

CATASTO TERRENI di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 24**,
Seminativo, classe 3, Ha 16 Are 5 Ca 80 Reddito Dominicale Lit 1.445.220 Reddito Agrario Lit. 642.320
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/02/1969 in atti dal 02/01/1973 (n. 6573).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

foglio 22 particelle – 82-83

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

CATASTO TERRENI di Nepi (Vt) **Foglio 22 particella 24**,
Seminativo, classe 3, Ha 16 Are 6 Ca 70 Reddito Dominicale Lit 1.446.030 Reddito Agrario Lit. 642.680
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/02/1969 in atti dal 02/01/1973 (n. 6573).
Ditta intestata dal 01/02/1969: ██████████ sede di Roma – piena proprietà per 1\1
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/10/1979 Voltura in atti dal 12/05/1981 Rep: 2235
Notaio rogante: Gandolfo Ignazio sede di Roma – Registrazione : PU sede: Roma dell'Impianto
meccanografico del 01/12/1969 18/10/1979 (n. 22681N)
Ditta intestata dall'impianto meccanografico: ██████████ nata a Roma il 12/12/1918
Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1969.

Il Terreno su cui insistono, gli immobili sopra descritti, identificato catastalmente con il foglio 22 particelle 406 e 407, è pervenuto alla Società ██████████ con sede in Roma – Cod. Fisc. 06112401002, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta **atto di compravendita, del 23/03/2005** Notaio rogante NEMCOVA LENKA di Roma Rep. N° 57294/7886, trascritto il 30/03/2005 ai nn 5877/3818, da potere della ██████████ con sede in Roma Cod. Fisc. ██████████. **(All. 05).**

Alla predetta società, dante causa, a sua volta, detto terreno, identificato al catasto con l'originaria particella 24, era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta Atto di costituzione di società e conferimento, del 08/10/1979 Notaio rogante IGNAZIO GANDOLFO di Roma Rep. N° 2235/1322 trascritto il 20/10/1979 ai nn. 9228/7678, da potere della signora ██████████ nata a Roma il 12/12/1918 cod. fisc. ██████████

Quesito n° 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);

● Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili sopra citati:

● **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Capitale € 1.320.000,00 Tasso interesse annuo 5.25% Tasso interesse semestrale - Interessi € 1.320.000,00 Spese - Totale € 2.640.000,00, durata 30 anni, iscritta a Viterbo in data 13/01/2006 al n° 845 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena Piazza Salimbeni n° 3 P.I. 00884060526, contro ██████████

██████████ con sede in Roma P.I. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su i terreni identificati in catasto al foglio 22 particelle 406 e 407 concessa con atto del Notaio NEMCOVA LENKA di Roma Numero di repertorio 57871/8137 del 13/01/2006.

A margine della suddetta iscrizione sussistono le seguenti annotazioni:

ANNOVAZIONE presentata il 29/07/2006 Servizio di P.I. di VITERBO Registro particolare n. 2520 Registro generale n. 14820 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOVAZIONE presentata il 27/03/2007 Servizio di P.I. di VITERBO Registro particolare n. 653 Registro generale n. 5544 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOVAZIONE presentata il 06/08/2007 Servizio di P.I. di VITERBO Registro particolare n. 1576 Registro generale n. 15042 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOVAZIONE presentata il 20/09/2007 Servizio di P.I. di VITERBO Registro particolare n. 1976 Registro generale n. 18414 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOVAZIONE presentata il 15/02/2008 Servizio di P.I. di VITERBO Registro particolare n. 268 Registro generale n. 2530 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

ANNOVAZIONE presentata il 15/02/2008 Servizio di P.I. di VITERBO Registro particolare n. 269 Registro generale n. 2531 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F868 - NEPI (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 779 Subalterno 3

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza - CIVILE

Indirizzo VIALE W.A.MOZART N. civico 8/A

Capitale € 130.000,00 Ipoteca € 260.000,00

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune F868 - NEPI (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 779 Subalterno 5

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza - CIVILE

Indirizzo VIALE W.A.MOZART N. civico 8/C

Capitale € 130.000,00 Ipoteca € 260.000,00

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune F868 - NEPI (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 779 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza - CIVILE

Indirizzo VIALE W.A.MOZART N. civico 8/D

Capitale € 130.000,00 Ipoteca € 260.000,00

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune F868 - NEPI (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 779 Subalterno 7

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza - CIVILE

Indirizzo VIALE W.A.MOZART N. civico 8/E

Capitale € 130.000,00 Ipoteca € 260.000,00

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1

Comune F868 - NEPI (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 779 Subalterno 8

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza - CIVILE

Indirizzo VIALE W.A.MOZART N. civico 8/F

Capitale € 130.000,00 Ipoteca € 260.000,00

Unità negoziale n. 6

Immobile n. 1

Comune F868 - NEPI (VT)

Catasto FABBRICATI

Pag. 2 - segue

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 779 Subalterno 10

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza - CIVILE

Indirizzo VIALE W.A.MOZART N. civico 8/H

Capitale € 130.000,00 Ipoteca € 260.000,00

Unità negoziale n. 7

Immobile n. 1

Comune F868 - NEPI (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 779 Subalterno 11

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza - CIVILE

Indirizzo VIALE W.A.MOZART N. civico 8/I

Capitale € 130.000,00 Ipoteca € 260.000,00

Unità negoziale n. 8

Immobile n. 1

Comune F868 - NEPI (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 779 Subalterno 16

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza - CIVILE

Indirizzo VIA G.BIZET N. civico 3/E

Capitale € 130.000,00 Ipoteca € 260.000,00

Unità negoziale n. 9

Immobile n. 1

Comune F868 - NEPI (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 779 Subalterno 17

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza - CIVILE

Indirizzo VIA G.BIZET N. civico 3/F
Capitale € 130.000,00 Ipoteca € 260.000,00

Unità negoziale n. 10

Immobile n. 1
Comune F868 - NEPI (VT)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 22 Particella 779 Subalterno 18
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza - CIVILE
Indirizzo VIA G.BIZET N. civico 3/G
Capitale € 130.000,00 Ipoteca € 260.000,00

ANNOTAZIONE presentata il 15/02/2008 Servizio di P.I. di VITERBO Registro particolare n. 270
Registro generale n. 2532 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 15/02/2008 Servizio di P.I. di VITERBO Registro particolare n. 271
Registro generale n. 2533 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA

ANNOTAZIONE presentata il 08/09/2010 Servizio di P.I. di VITERBO Registro particolare n. 2175
Registro generale n. 15195 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

● **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Viterbo Registro generale n. 5794 Registro particolare n. 746 Presentazione n. 12 del 27/04/2016 Autorità emittente GIUDICE DI PACE Codice fiscale 90037270569 Derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore della società ██████████ con sede in Nepi cod. fisc. ██████████, domicilio ipotecario eletto, presso lo studio dell'Avv. Fabrizio Casano cod. fisc. CSN FRZ 76D05 M082 U – Corso Umberto I , Ronciglione (Vt) contro ██████████ con sede in Roma P.I. ██████████

Per un monte ipotecario Totale di € 10.000,00 ed un Capitale € 2.814,75 , avente per oggetto:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune F868 - NEPI (VT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 22 Particella 779 Subalterno 17 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

Atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione contro ██████████ con sede in Roma P.I. ██████████ e a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per € 796.697,95 oltre interessi convenzionali, trascritto il 28/01/2019 al n° 1075/864, nascente da atto di pignoramento immobili del 21/12/2018 , Tribunale di Viterbo Rep. N° 58683, per la quota parte di 1/1 di piena proprietà sugli immobili in oggetto. Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto ispezione ipotecaria telematica del 03/07/2019, non risultano iscritte o trascritte ulteriori ipoteche sugli immobili oggetto della presente stima oltre a quelle precedentemente elencate. **(All. 06)**

Quesito n° 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. 380/2001, dando prova , in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

I beni sono individuabili tramite le planimetrie catastali estratte dall'Agenzia delle Entrate in data 01/07/2019. **(All. 03)**

Quesito n° 6 - Consulto *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 visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

Essendo i beni pignorati intestati alla Società [REDACTED] C.F. [REDACTED], è stata estratta visura camerale dalla quale si evince che l'Amministratore Unico è il sig. [REDACTED] nato a Lecce (Le) il 11/09/1946 C.F. [REDACTED] [REDACTED] residente in Piazza Cavour 19 – Roma, Nominato con atto del 01/08/2001 con durata fino alla revoca.

Elenco dei soci della Società [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

Quota di nominali: 5.160,00 Euro

Di cui versati: 5.160,00

Tipo di diritto: proprietà'

Domicilio del titolare o rappresentante comune
ROMA (RM) [REDACTED].

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

Quota di nominali: 2.580,00 Euro

Di cui versati: 2.580,00

Tipo di diritto: proprietà'

Domicilio del titolare o rappresentante comune
ROMA (RM) [REDACTED].

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

Quota di nominali: 1.290,00 Euro

Di cui versati: 1.290,00

Tipo di diritto: proprietà'

Domicilio del titolare o rappresentante comune
ROMA (RM) [REDACTED].

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

Quota di nominali: 1.290,00 Euro

Di cui versati: 1.290,00

Tipo di diritto: proprietà'

Domicilio del titolare o rappresentante comune
ROMA (RM) [REDACTED].

(All. 07)

Quesito n° 7 - Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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.);

I beni oggetto di stima sono individuabili catastalmente come segue:

1. Abitazione sita nel Comune di Nepi (Vt) –V.le W.A. Mozart n° 8C, Distinto al N.C.E.U. al F. 22 Part. 779 Sub. 5, cat. A\2 classe 3 – cons. 3 vani, rendita Euro 348,61 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2007 protocollo n. VT0187425 in atti dal 08/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12926.1/2007) posto al piano terra e primo;
2. Abitazione sita nel Comune di Nepi (Vt) –V.le W.A. Mozart n° 8I, Distinto al N.C.E.U. al F. 22 Part. 779 Sub. 11, cat. A\2 classe 3 – cons. 3,5 vani, rendita Euro 406,71 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2007 protocollo n. VT0187425 in atti dal 08/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12926.1/2007) posto al piano terra e primo;
3. Abitazione sita nel Comune di Nepi (Vt) –Via G. Bizet n° 3E, Distinto al N.C.E.U. al F. 22 Part. 779 Sub. 16, cat. A\2 classe 3 – cons. 2,5 vani, rendita Euro 290,51 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2007 protocollo n. VT0187425 in atti dal 08/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12926.1/2007) posto al piano terra e primo;
4. Abitazione sita nel Comune di Nepi (Vt) –Via G. Bizet n° 3F, Distinto al N.C.E.U. al F. 22 Part. 779 Sub. 17, cat. A\2 classe 3 – cons. 2,5 vani, rendita Euro 290,51 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2007 protocollo n. VT0187425 in atti dal 08/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12926.1/2007) posto al piano terra e primo;
5. Abitazione sita nel Comune di Nepi (Vt) –Via G. Bizet n° 3G, Distinto al N.C.E.U. al F. 22 Part. 779 Sub. 18, cat. A\2 classe 3 – cons. 3 vani, rendita Euro 348,61 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2007 protocollo n. VT0187425 in atti dal 08/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12926.1/2007) posto al piano terra e primo;

Il terreno su cui si è proceduto all'edificazione dei fabbricati sopra indicati, perviene all'attuale proprietà [REDACTED] tramite acquisto formalizzato con atto notarile pubblico in data 23/03/2005 n° repertorio 57294 rogante notaio Lenka Nemkova, trascritto a Viterbo al n° d'ordine 5877 e al n° di formalità 3818 il 30/03/2005 (All. 05)
Alla [REDACTED] spettano i diritti di piena proprietà, per il 100% in forza del rogito di cui sopra.

La consistenza

Il compendio immobiliare pignorato, situato all'interno del comprensorio residenziale

Architetto **Luca Antonio SALVADORI** – Via di Massa 22 – 01033 Civita Castellana (Vt) –
Tel. Fax 0761598053 cell. 3402848443 email: studio@architettosalvadori.it

Belvedere Lydia fa parte di un fabbricato a schiera suddiviso in più unità immobiliari indipendenti. Esso è composto da 5 appartamenti disposti su due piani. L'ingresso avviene al piano terra direttamente da Viale W. A. Mozart e da Via G. Bizet tramite cancelli di accesso. Su dette vie comprensoriali trovano posto sufficienti parcheggi a raso. Tutti gli immobili sono dotati di giardino privato e sono separati dalla via carrabili da una recinzione in muro di tufo e ringhiera in ferro.

Il compendio è così composto:

1. Abitazione sita nel Comune di Nepi (Vt) –V.le W.A. Mozart n° 8C, Distinto al **N.C.E.U. al F. 22 Part. 779 Sub. 5**, così suddivisa:

Piano terra: soggiorno-pranzo, cucina, bagno e giardino esterno.

Piano primo: camera da letto, bagno.

I due piani sono collegati per mezzo di una scala interna;

2. Abitazione sita nel Comune di Nepi (Vt) –V.le W.A. Mozart n° 8I, Distinto al **N.C.E.U. al F. 22 Part. 779 Sub. 11**, così suddivisa:

Piano terra: soggiorno-pranzo, cucina e giardino esterno.

Piano primo: camera da letto, bagno.

I due piani sono collegati per mezzo di una scala interna;

3. Abitazione sita nel Comune di Nepi (Vt) –Via G. Bizet n° 3E, Distinto al N.C.E.U. al **F. 22 Part. 779 Sub. 16**, così suddivisa:

Piano terra: soggiorno-pranzo con angolo cottura e giardino esterno.

Piano primo: camera da letto, bagno.

I due piani sono collegati per mezzo di una scala interna;

4. Abitazione sita nel Comune di Nepi (Vt) –Via G. Bizet n° 3F, Distinto al N.C.E.U. al **F. 22 Part. 779 Sub. 17**, così suddivisa:

Piano terra: soggiorno-pranzo con angolo cottura e giardino esterno.

Piano primo: camera da letto, bagno.

I due piani sono collegati per mezzo di una scala interna;

5. Abitazione sita nel Comune di Nepi (Vt) –Via G. Bizet n° 3G, Distinto al N.C.E.U. al **F. 22 Part. 779 Sub. 18**, così suddivisa:

Piano terra: soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e giardino esterno.

Piano primo: camera da letto, bagno.

I due piani sono collegati per mezzo di una scala interna;

Relativamente alla consistenza si è proceduto a delle misurazioni a campione, rilevate sui luoghi, per accertare se ci fosse corrispondenza con le consistenze rilevabili dalle planimetrie estratte dal N.C.E.U. e dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi, in quanto la stima si baserà adottando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale Scomm.

In base al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si calcola la superficie commerciale pari alla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali valutata al 100%;

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

– di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

– di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta, la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Si sono ottenuti pertanto i seguenti risultati:

LOTTO 1 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V.le W.A. Mozart c.n. 8C, foglio 22, particella 779, sub. 5.;

Piano terra h = 2,70 abitazione

$S_r = mq\ 33,00$ $K=1$ $S_{comm} = S_r * K = mq\ 33,00$

$S_{nr} = mq\ 30,80$ $K=0,10$ $S_{comm} = S_{nr} * K = mq\ 3,08$

Piano primo h = 2,70 abitazione

$S_r = mq\ 33,00$ $K=1$ $S_{comm} = S_r * K = mq\ 33,00$

LOTTO 1 - $S_{Tcomm} = mq\ 33,00+33,00+3,08 = mq\ 69,08$

LOTTO 2 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V.le W.A. Mozart c.n. 8I, foglio 22, particella 779, sub. 11.

Piano terra h = 2,70 abitazione

$S_r = mq\ 30,65$ $K=1$ $S_{comm} = S_r * K = mq\ 30,65$

$S_{nr} = mq\ 43,90$ $K=0,10$ $S_{comm} = S_{nr} * K = mq\ 4,39$

Piano primo h = 2,70 abitazione

$S_r = mq\ 30,65$ $K=1$ $S_{comm} = S_r * K = mq\ 30,65$

LOTTO 2 - $S_{Tcomm} = mq\ 30,65+30,65+4,39 = mq\ 65,69$

LOTTO 3 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V. G. Bizet c.n. 3E, foglio 22, particella 779, sub. 16.;

Piano terra h = 2,70 abitazione

$$S_r = mq\ 31,45 \quad K=1 \quad S_{comm} = S_r * K = mq\ 31,45$$

$$S_{nr} = mq\ 155,70$$

$$S_{nr} = mq\ 62,90 \quad K=0,10 \quad S_{comm} = S_{nr} * K = mq\ 6,29$$

$$S_{nr} = mq\ 92,80 \quad K=0,02 \quad S_{comm} = S_{nr} * K = mq\ 1,86$$

Piano primo h = 2,70 abitazione

$$S_r = mq\ 31,45 \quad K=1 \quad S_{comm} = S_r * K = mq\ 31,45$$

LOTTO 3 - $S_{Tcomm} = mq\ 31,45+31,55+6,29+1,86 = mq\ 71,05$

LOTTO 4 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V. G. Bizet c.n. 3F, foglio 22, particella 779, sub. 17.

Piano terra h = 2,70 abitazione

$$S_r = mq\ 26,40 \quad K=1 \quad S_{comm} = S_r * K = mq\ 26,40$$

$$S_{nr} = mq\ 27,70 \quad K=0,10 \quad S_{comm} = S_{nr} * K = mq\ 2,77$$

Piano primo h = 2,70 abitazione

$$S_r = mq\ 26,40 \quad K=1 \quad S_{comm} = S_r * K = mq\ 26,40$$

LOTTO 4 - $S_{Tcomm} = mq\ 26,40+26,40+2,77 = mq\ 55,57$

LOTTO 5 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V. G. Bizet c.n. 3G, foglio 22, particella 779, sub. 18.

Piano terra h = 3,00 abitazione

$$S_r = mq\ 27,20 \quad K=1 \quad S_{comm} = S_r * K = mq\ 27,20$$

$$S_{nr} = mq\ 52,70 \quad K=0,10 \quad S_{comm} = S_{nr} * K = mq\ 5,27$$

Piano primo h = 3,00 abitazione

$$S_r = mq\ 27,20 \quad K=1 \quad S_{comm} = S_r * K = mq\ 27,20$$

LOTTO 5 - $S_{Tcomm} = mq\ 27,20+27,20+5,27 = mq\ 59,67$

Caratteristiche estrinseche

Gli immobili oggetto di perizia, sono ubicati all'interno del Centro Residenziale Belvedere Lydia che si estende su un'area di 40 ettari, dove al suo interno vivono circa 350 famiglie, distante dal centro urbano del Comune di Nepi circa 3,0 Km. Tale zona rimane moderatamente isolata, trattandosi di un complesso residenziale privato costituito prevalentemente da abitazioni residenziali isolate o a schiera, esso stesso costituisce un piccolo agglomerato urbano.

Nel complesso la zona in esame si caratterizza come area extraurbana di ottimo livello, con presenza di piccole abitazioni con tipologia isolata o continua plurifamiliare, ad uso prettamente residenziale.



L'edificazione del centro è iniziata nei primi anni 80 ed è tutt'ora in corso. La lottizzazione risulta convenzionata per atti pubblici con il Comune di Nepi, e può vantare al suo interno le seguenti opere già realizzate:

- 1) Rete stradale completamente asfaltata con uno sviluppo di circa 6,5 km., illuminata ed alberata lungo tutte le banchine, e convogliamento delle acque meteoriche;
- 2) Rete fognaria autonoma con proprio depuratore;
- 3) Rete di distribuzione della corrente elettrica (completamente interrata) in cavo con 5 cabine di trasformazione (Enel Distribuzione);
- 4) Acquedotto e rete di distribuzione di acqua potabile per l'intero comprensorio;
- 5) Rete per Gas metano per alimentazione e riscaldamento (Eni Gas & Power);
- 6) Rete telefonica fissa (Telecom Italia etc.), e completo cablaggio in fibra ottica realizzato in collaborazione con "Fastweb";
- 7) Raccolta differenziata, porta a porta (gestita dal Comune di Nepi);
- 8) Servizio di raccolta posta centralizzato, e consegna a domicilio (Poste Italiane);
- 9) Accesso al Centro controllato, con Guardiania e costituito da sbarre a chiusura notturna.
- 10) Chiesa del Centro Residenziale.

Tutte le spese relative alla manutenzione dei beni comuni sono amministrare attraverso un Regolamento di Comunione, regolarmente depositato, che ripartisce dette spese per un ammontare, proporzionale per ogni singolo immobile.

Il Centro dispone, altresì, di una reception all'ingresso presso la quale è a disposizione dei residenti un ufficio dell'amministrazione della Comunione. Un Centro Sportivo – in fase di

ristrutturazione - che ospita un bar, uno spogliatoio, un campo di calcetto, due campi da tennis ed una grande piscina che è in corso di sistemazione.

Gli immobili in questione, sono ubicati in parte su Viale W.A. Mozart ed in parte in Via G. Bizet. Essi sono costituiti da villini a schiera disposti su 2 livelli: Piano terra e piano primo.

Gli edifici allo stato attuale non sono oggetto di lavori di manutenzione o di ristrutturazione, essi risultano completamente ultimati e funzionali.

Ogni edificio è dotato di un giardino di pertinenza la cui superficie è meglio descritta successivamente.

La copertura degli edifici è formata da un tetto a doppia falda inclinata con manto di tegole in laterizio, mentre il sistema di regimazione delle acque meteoriche è affidato ad un sistema di canali di gronda e discendenti in rame.

Come si evidenzia nell'elaborato fotografico, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate gli infissi esterni hanno il sistema oscurante costituito da persiane in legno (alcune da sostituire perché in cattivo stato di conservazione sub. 18) e sono dotati di grate in ferro anti effrazione.

Gli immobili hanno due lati liberi confinanti con la strada comprensoriale e con i giardini di proprietà esclusiva, quelli segnati al sub. 5 e sub 16 hanno tre lati liberi, i restanti lati confinano con le proprietà adiacenti.

L'intero complesso immobiliare è dotato di corte comune interna segnata in catasto al Foglio 22 particella 779 sub 1 (bene comune non censibile) alla quale si accede per mezzo di alcuni cancelli sia pedonali che carrabili. Esternamente la corte è recintata dai muri di cinta e dalle inferriate dei giardini di pertinenza delle abitazioni. Le entrate agli appartamenti sono poste all'interno di essa creando in questo modo un piccolo borgo. Esternamente sono presenti delle aree comuni segnate al Foglio 22 particella 779 sub 2 (bene comune non censibile) destinate a parcheggio. Vedi elaborato planimetrico (*Al. 03*)

Il giudizio sullo stato di conservazione è più che buono e va riferito anche all'aspetto statico (non si rilevano presenze di lesioni o di fenomeni che possano minare la stabilità degli edifici), la pavimentazione della corte comune è in selciato, alcuni tombini necessitano di opere di manutenzione, la corte interna è dotata di un piccolo giardino comune e d'impianto di illuminazione con pali in ghisa.

Internamente gli appartamenti hanno un ottimo grado di finitura, sono state riscontrate tracce di umidità, di condensa, nell'abitazione segnata al f. 22 part. 779 sub. 11 nel bagno e nella camera al primo piano, tutti i bagni sono rivestiti con tessere di mosaico per un'altezza da terra di ml 1,30, il bagno al primo piano dell'abitazione segnata al sub. 11 è dotato di vasca, tutti gli altri di box doccia, tazza, bidet e lavabo, quello al piano terra del sub. 18 è dotato solo di lavabo tazza e bidet.

Per tutte le abitazioni si riporta quanto segue: le finiture dei pavimenti tra i due piani non differiscono, i pavimenti sono in monocottura smaltata posata a spina di pesce, le scale interne sono rivestite in peperino con ringhiera in ferro. L'impianto elettrico è dotato di differenziale magneto-termico, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia esterna posta in apposito spazio. I soffitti sono costituiti da solaio piano e hanno altezza dal pavimento pari a cm 270 al piano terra, mentre al piano primo i solai sono mansardati

con altezza minima alla gronda di cm 270 e massima al colmo di circa cm 315. Le pareti sono rivestite con intonaco civile e tinteggiate. Gli infissi sono in legno con doppio vetro termico, le porte interne sono in legno tamburato, mentre i portoncini d'ingresso sono tutti del tipo blindato.

Anche esternamente il grado di finitura è ottimo tutti gli imbotti delle finestre sono rivestiti in travertino così come l'attacco a terra dei fabbricati. Le finestre sono dotate di grate in ferro e in alcune stanze sono dotate di sistema oscurante e persiana. Tutti gli edifici sono dotati di video citofono. I giardini degli appartamenti segnati al sub. 16 e sub. 18 sono dotati di cancello pedonale confinante con l'area esterna segnata al sub. 2.

Quesito n° 8 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso 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 riportati nella visura storica catastale corrispondono ai dati riportati sull'atto di pignoramento depositato in cancelleria in data 28/01/2019.

Questito n° 9 - Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ed 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

Situazione urbanistica

Da quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi, accesso del 10/07/2019 (**All. 08**), per gli immobili oggetto di stima agli atti risulta la seguente documentazione autorizzativa:

Permesso Di Costruire PdC n° 106 del 26/10/2005 prat. 35 anno 2005; (**All. 09**),
D.I.A. prot. 12885 del 03/08/2007 Prat. Edilizia 147/2007 in variante al PdC 106/2005 per interventi consistenti in Modifiche distributive interne agli alloggi, modifiche vani finestre, chiusura di due finestre e di una porta finestra; (**All. 10**),
Certificato di agibilità n° 01 del 11/01/2008. (**All. 11**),
Relazione energetica D.Lgs 192/2005 e s.m.i. non allegata alla presente essendo la stessa molto voluminosa.

Gli oneri concessori sono stati pagati per intero.

Dalla documentazione in atti, dal raffronto tra la planimetria catastale e le verifiche in sito, non sono state riscontrate difformità rispetto alle sopra citate autorizzazioni urbanistiche e non invadono aree aliene condominiali.

Quesito n° 10 - Segnali *se l'identificativo catastale eventualmente includa (infra) anche porzioni aliene, comune 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;*

Dal sopralluogo e dagli atti d'ufficio si è potuto riscontrare che l'identificativo catastale non include porzioni aliene, così come non risultano fusi sul piano fisico altri immobili o porzioni di essi con quelli pignorati.

Quesito n° 11 - Precisi *anche, nel caso in cui l'immobile staggivo derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.*

Dalla verifica del certificato notarile e dalla visura storica, si può affermare che gli immobili non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

Quesito n° 12 - Procedere, *ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

Non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Pertanto non si rende necessaria alcuna variazione catastale dei beni pignorati.

Quesito n° 13 - Indicare, *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Lo strumento urbanistico comunale PRG individua gli immobili nella zona segnata come C Espansione edilizia attuata tramite piano di lottizzazione regolarmente approvato. Essi ricadono in zona residenziale. L'utilizzo previsto per i beni pignorati è quello di **civile abitazione**

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

Dall'indagine eseguita gli immobili sono dotati di certificato di agibilità n° 01 del 11/01/2008. Le opere interne e quelle esterne sono state eseguite in conformità della normativa urbanistica e nel pieno rispetto del PdC n° 106/2005 e DIA prot. 12885/2007 i lavori sono ultimati.

Non sono stati riscontrati abusi o domande di condono edilizio.

Quesito n° 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall' art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

Alla data di accertamento della rispondenza urbanistica dei beni, considerato lo stato dei luoghi conforme a quanto assentito, non risulta presentata alcuna istanza di condono. **(All. 09-10-11)**

Quesito n° 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;*

Alla data di accertamento i beni, **non sono gravati** da censo, livello o uso civico

Quesito n°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 alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Come riportato nel rendiconto dell'Amministratore di condominio, le spese di gestione fisse per l'anno 2019 è pari ad € 2.258,00 per tutte le unità immobiliari. Pertanto ad ogni singolo appartamento spettano le spese di gestione per € 451,60 al momento non sono state deliberate spese straordinarie.

La rata annuale è suddivisa in 4 rate trimestrali con pagamento dal 1 gennaio di ogni anno solare.

Per quanto concerne invece gli oneri di natura condominiale alla data del 31/07/2019 ho accertato sempre presso l'ufficio amministrativo del Centro Residenziale Lydia che la Società [REDACTED] ha quote insolute pari ad € 4.503,87.

Tale somma divisa per le 5 unità immobiliari porta ad un debito per ognuna di esse pari ad € 900,78.

A tale importo dovranno essere aggiunte le spese relative al consumo idrico che saranno conteggiate sulla base dei consumi rilevati dai singoli contatori installati presso le unità abitate.

Detti importi come specificato nell'art. 13 del regolamento di Comunione (Contrattuale), gli oneri relativi al pagamento delle quote sono *imprescrittibili* nel senso **che chi subentra nei diritti di un partecipante alla comunione, è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento delle quote di contributi da lui dovute relative all'anno in corso ed a quelli precedenti**, resteranno a carico della parte acquirente. (All. 14)

Quesito n° 18 - Dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, In questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;

Data la caratteristica degli immobili, la loro distribuzione e tipologia si ritiene possibile vendere il bene pignorato in più lotti, nel seguente modo:

LOTTO 1 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V.le W.A. Mozart n. 8C, foglio 22, particella 779, sub. 5.;

LOTTO 1 - $S_{Tcomm} = mq\ 33,00+33,00+3,08 = mq\ 69,08$

LOTTO 2 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V.le W.A. Mozart n. 8I, foglio 22, particella 779, sub. 11.

LOTTO 2 - $S_{Tcomm} = mq\ 30,65+30,65+4,39 = mq\ 65,69$

LOTTO 3 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V. G. Bizet n. 3E, foglio 22, particella 779, sub. 16.;

LOTTO 3 - $S_{Tcomm} = mq\ 31,45+31,55+6,29+1,86 = mq\ 71,05$

LOTTO 4 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V. G. Bizet n. 3F, foglio 22, particella 779, sub. 17.

LOTTO 4 - $S_{Tcomm} = mq\ 26,40+26,40+2,77 = mq\ 55,57$

LOTTO 5 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V. G. Bizet n. 3G, foglio 22, particella 779, sub. 18.

LOTTO 5 - $S_{Tcomm} = mq\ 27,20+27,20+5,27 = mq\ 59,67$

Per i lotti di cui sopra si veda la planimetria dello stato di fatto dei singoli immobili segnata come (Al. 12).

Quesito n° 19 – Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, 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;

I beni immobili pignorati sono intestati all'esecutato per la quota di 1/1

Quesito n° 20 – Accerti, se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

Gli immobili staggiti al momento del sopralluogo risultano locati.

Risultano in essere i seguenti contratti di locazione:

Appartamento con corte annessa, V.le W.A. Mozart n. 8C, foglio 22, particella 779, sub. 5 locato alla sig.ra [REDACTED], il contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 20/7/2019 AL N° 6169 ha una durata di 4 (quattro) anni dal 1 luglio 2019 al 30 giugno 2023. Il Canone previsto è di € 350,00 mensili.

Appartamento con corte annessa, V.le W.A. Mozart n. 8I, foglio 22, particella 779, sub. 11 locato alla sig.ra [REDACTED], il contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 16/09/2016 al n° 7330 serie 3T ha una durata di 4 (quattro) anni dal 14 settembre 2016 al 13 settembre 2020. Il Canone previsto è di € 250,00 mensili.

Appartamento con corte annessa, V. G. Bizet n. 3E, foglio 22, particella 779, sub. 16 locato all' [REDACTED], il contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 22/09/2016 al n° 7543 serie 3T ha una durata di 4 (quattro) anni dal 19 settembre 2016 al 19 settembre 2020. Il Canone previsto è di € 200,00 mensili.

Appartamento con corte annessa, V. G. Bizet n. 3F, foglio 22, particella 779, sub. 17 locato alla sig.ra [REDACTED], il contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 24/10/2018 al n° 8357 serie 3T ha una durata di 4 (quattro) anni dal 1 ottobre 2018 al 30 settembre 2022. Il Canone previsto è di € 250,00 mensili.

Appartamento con corte annessa, V. G. Bizet n. 3G, foglio 22, particella 779, sub. 18 locato alla sig.ra [REDACTED], il contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 04/11/2016 al n° 9195 serie 3T ha una durata di 4 (quattro) anni dal 22 ottobre 2016 al 22 ottobre 2020. Il Canone previsto è di € 250,00 mensili.

Le copie dei contratti di affitto sono elencate nell'allegato 15. (All. 15).

Quesito n° 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;*

Gli immobili al momento del sopralluogo risultano occupati dai sopracitati locatari.

Il valore locativo è stato desunto attraverso le indicazioni fornite nella Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Viterbo.

La media ponderata dei prezzi al metro quadro indica che per detta tipologia il parametro da applicare è **di 5,50 €/Mq per mese.**

La superficie utile delle unità immobiliari in parola risulta pari a:

Lotto 1 - foglio 22, particella 779, sub. 5

SUL = Mq 53,85

Da cui: $53,85 \text{ Mq} \times 5,5 \text{ €/Mq} \times \text{mese} = \text{€ } 296,18$ arrotondato ad un canone mensile di **€ 300,00 (euro trecento/00) al mese.**

Lotto 2 - foglio 22, particella 779, sub. 11

SUL = Mq 52,20

Da cui: $52,20 \text{ Mq} \times 5,5 \text{ €/Mq} \times \text{mese} = \text{€ } 287,10$ arrotondato ad un canone mensile di **€ 300,00 (euro trecento/00) al mese**

Lotto 3 - foglio 22, particella 779, sub. 16

SUL = Mq 55,80

Da cui: $55,80 \text{ Mq} \times 5,5 \text{ €/Mq} \times \text{mese} = \text{€ } 306,90$ arrotondato ad un canone mensile di € **300,00 (euro trecento/00) al mese**

Lotto 4 - foglio 22, particella 779, sub. 17

SUL = Mq 43,65

Da cui: $43,65 \text{ Mq} \times 5,5 \text{ €/Mq} \times \text{mese} = \text{€ } 240,10$ arrotondato ad un canone mensile di € **250,00 (euro duecentocinquanta/00) al mese**

Lotto 5 - foglio 22, particella 779, sub. 18

SUL = Mq 47,85

Da cui: $47,85 \text{ Mq} \times 5,5 \text{ €/Mq} \times \text{mese} = \text{€ } 263,18$ arrotondato ad un canone mensile di € **270,00 (euro duecentosettanta/00) al mese**

Quesito n° 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 deve 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 sarà valutato come se fosse una nuda proprietà;*

Gli immobili non sono occupati da nessuna delle figure indicate nel quesito di cui sopra.

Quesito n° 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;*

Le unità immobiliari non risultano gravate da nessuno dei vincoli indicati nel presente quesito e non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, sono invece presenti oneri di natura condominiale. **(All. 14) e quesito 17**

● Per l'immobile segnato al Foglio 22 particella 779 sub 17 risulta **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Viterbo Registro generale n. 5794 Registro particolare n. 746 Presentazione n. 12 del 27/04/2016 Autorità emittente GIUDICE DI PACE Codice fiscale 90037270569 Derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore della società Belvedere Lydia con sede in Nepi cod. fisc. 9007189056, domicilio ipotecario eletto, presso lo studio dell'Avv. Fabrizio Casano cod. fisc. CSN FRZ 76D05 M082 U – Corso Umberto I , Ronciglione (Vt) contro [REDACTED] con sede in Roma P.I. [REDACTED] Per un monte ipotecario Totale di € 10.000,00 ed un Capitale € 2.814,75 , avente per oggetto:

Unità negoziale n. 1

Immobilie n. 1 Comune F868 - NEPI (VT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 22 Particella 779 Subalterno 17 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Quesito n° 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 al metro quadrato 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;

La metodologia adottata per la valutazione

Un bene è valutato sulla scelta dell'aspetto economico connesso allo scopo della stima.

Nel nostro caso l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato di vendita, o prezzo, alla data attuale.

La dottrina insegna che il metodo estimativo è unico ed è basato sulla comparazione (unicità del metodo estimale) e indica due distinti procedimenti per giungere alla determinazione di un valore di mercato: quello sintetico o diretto e quello analitico o indiretto, basato sulla ricerca di dati relativi ai prezzi di mercato per beni analoghi a quelli da stimare, verificatisi in epoca prossima a quella della valutazione e riferiti ad un preciso parametro unitario. I dati tecnici sono già stati evidenziati nei paragrafi relativi alla consistenza, alle caratteristiche estrinseche e alle caratteristiche intrinseche, e qui si ricorda che per la consistenza il parametro adottato è il metro quadrato di superficie commerciale (pertanto al lordo delle murature) S_{comm}

Indagini di mercato

Le indagini di mercato sono state volte alla ricerca dei valori di vendita, recenti e recentissimi, offerti nella stessa zona o in zone ad essa paragonabili per appetibilità ed alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e tramite ricerca sui principali siti internet di vendite Immobiliari (Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, astegiudiziarie.it, ecc.)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato sono stati presi a comparazione beni aventi caratteristiche simili posti in vendita o compravenduti nella stessa zona.

- In Nepi, Via Verdi risulta una abitazione posta all'asta per un valore di 1.300,00 €/mq .
- In Nepi, Via dei Pini risulta una abitazione allo stato grezzo posta all'asta per un valore di 1.200,00 €/mq.
- Da indagini presso le agenzie immobiliari si è riscontrata una discreta quantità di immobili posti in vendita nella zona i prezzi per le abitazioni di attesta tra i 1.000,00 €/mq e i 1.700,00 €/mq.
- L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio nel 2° semestre 2017 con valori stazionari rispetto all'ultima rilevazione attesta le abitazioni da 600,00 €/mq per quelle da ristrutturare a 1.600,00 €/mq per quelle nuove o ristrutturate.
- La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate attesta ville e villini tra 1.200,00 €/mq e 1.900,00 €/mq.
- Il Borsino Immobiliare attesta ville e villini dei comprensori turistico residenziali tra gli 828,00 €/mq e 1.173,00 €/mq.

A Giugno 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **1.128,00 al metro quadro**, con **una diminuzione del 2,30% rispetto a Giugno 2018** (1.155 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Nepi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2014, con un valore di € **1.457 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.118,00 al metro quadro.

La media dei prezzi da gennaio 2019 a giugno 2019 riporta un prezzo di vendita medio di € 1.129,50, pertanto considerate le caratteristiche dell'immobile, l'ottimo stato di conservazione, la zona in cui si trova, la domanda e l'offerta di tipologie di bene simili si valuta il prezzo medio **P_m = € 1.130,00 al mq**

Conteggi di stima

Si può quindi ora procedere alla valutazione diretta degli aspetti economici richiesti, applicando il criterio della media dei prezzi rilevati.

Si stima quindi un Prezzo medio **P_m = 1.130,00 €/mq** che moltiplicato per la superficie rilevata porta ad un prezzo totale di:

LOTTO 1 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V.le W.A. Mozart n. 8C, foglio 22, particella 779, sub. 5.;

$$\text{Valore immobile} = P_m \text{ 1.130,00 €/mq} * S_{\text{comm}} \text{ 69,80 mq} = \text{€ 78.060,40}$$

(euro settantottomilasessanta/40)

LOTTO 2 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V.le W.A. Mozart n. 8l, foglio 22, particella 779, sub. 11.

$$\text{Valore immobile} = P_m \text{ 1.130,00 €/mq} * S_{\text{comm}} \text{ 65,69 mq} = \text{€ 74.229,70}$$

(euro settantaquattromiladuecentoventinovevemila/70)

LOTTO 3 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V. G. Bizet n. 3E, foglio 22, particella 779, sub. 16.;

$$\text{Valore immobile} = P_m \text{ 1.130,00 €/mq} * S_{\text{comm}} \text{ 71,05 mq} = \text{€ 80.281,98}$$

(euro ottantamiladuecentoottantuno/98)

LOTTO 4 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V. G. Bizet n. 3F, foglio 22, particella 779, sub. 17.

**Valore immobile = P_m 1.130,00 €/mq * S_{comm} 55,57 mq = € 62.794,10
(euro sessantaduemilasettecentonovantaquattro/10)**

LOTTO 5 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V. G. Bizet n. 3G, foglio 22, particella 779, sub. 18.

**Valore immobile = P_m 1.130,00 €/mq * S_{comm} 59,67 mq = € 67.427,10
(euro sessantasettemilaquattrocentoventisette/10)**

Il valore così determinato, basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia la cui dimensione sia confrontabile con quella del bene in esame, viene attualizzato mediante coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile:

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	0
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	0
VETUSTA'	Meno di 5 anni	0
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	0
	Da 20 a 40 anni	0
	Più di 40 anni	0
FINITURE	Storiche	0
	Signorili	0
	Civili	1
	Economiche	0
MANUTENZIONE	Ottima	0
	Buona	1,03
	Normale	0
	Scadente	0
ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0
	Assente 3° piano	0
	Assente 4° piano	0
	Assente 5° piano	0
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0

RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	0
CONDIZIONATORE	Centrale	0
	Autonomo totale	0
	Autonomo parziale	0
	Assente	1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	0
	Assenti	0
FINESTRATURE	Termo-acustiche	0
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0
SPAZI COMUNI	Assenti	0
	Cortile	0
	Giardino	1,04
	Parco	0
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto per UI	0
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	0
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0
	Cortile interno	0
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	0
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,9
Coefficiente globale		1,005

Quindi il prodotto tra il valore dell'immobile, individuato come prezzo medio delle contrattazioni ed il coefficiente di merito complessivo, determinerà il più probabile valore di mercato del bene:

LOTTO 1 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V.le W.A. Mozart n. 8C, foglio 22, particella 779, sub. 5.;

Valore immobile = € 78.060,40 x 1,005 = € 78.450,70

Che arrotondato per eccesso risulterà **€ 78.500,00 (euro settantottomilacinquecento/00)**

LOTTO 2 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V.le W.A. Mozart n. 8I, foglio 22, particella 779, sub. 11.

Valore immobile = € 74.229,70 x 1,005 = € 74.600,85

Che arrotondato per difetto risulterà **€ 74.600,00 (euro settantaquattromilaseicento/00)**

LOTTO 3 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V. G. Bizet n. 3E, foglio 22, particella 779, sub. 16.;

Valore immobile = € 80.281,88 x 1,005 = € 80.683,29

Che arrotondato per eccesso risulterà **€ 80.700,00 (euro ottantamilasettecento/00)**

LOTTO 4 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V. G. Bizet n. 3F, foglio 22, particella 779, sub. 17.

Valore immobile = € 62.794,10 x 1,005 = € 63.108,07

Che arrotondato per difetto risulterà **€ 63.100,00 (euro sessantatremilacento/00)**

LOTTO 5 - Appartamento pp. T – 1 con corte annessa, V. G. Bizet n. 3G, foglio 22, particella 779, sub. 18.

Valore immobile = € 67.427,10 x 1,005 = € 67.764,24

Che arrotondato per eccesso risulterà **€ 67.800,00 (euro sessantasettemilaottocento/00)**

Il Valore totale stimato del compendio pignorato risulta pari ad

€ 364.700,00 (euro trecentosessantaquattromilasettecento/00)

Si può pertanto procedere alla formazione dei lotti con confini e dati catastali

LOTTO n° 1 costituito da:

APPARTAMENTO SITO IN NEPI, VIALE W.A. MOZART N° 8C, PIANO TERRA E PRIMO, COMPOSTO DA: Piano terra: soggiorno-pranzo, cucina, bagno e giardino esterno, Primo Piano: camera da letto e bagno, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 69,08, DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 22, PARTICELLA 779, SUB 5-CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI CATASTALI 3 - RENDITA € 348,61.**
CONFINANTE CON SUB 1 – SUB 2 - SUB 6
PREZZO STIMATO: **€ 78.500,00 (euro settantottomilacinquecento/00)**

Considerata la situazione debitoria di Comunione di € 900,78 il più probabile valore venale del bene, libero e nello stato d'uso in cui si trova sarà pari a:

€ 78.500,00 – € 900,78) = € 77.599,22 arrotondato per eccesso ad € 77.600,00

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 77.600,00 (euro settantasettemilaseicento/00)**

LOTTO n° 2 costituito da:

APPARTAMENTO SITO IN NEPI, VIALE W.A. MOZART N° 8I, PIANO TERRA E PRIMO, COMPOSTO DA: Piano terra: soggiorno-pranzo, cucina e giardino esterno, Primo Piano: camera da letto e bagno , DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 65,59, DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 22, PARTICELLA 779, SUB 11-** CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI CATASTALI 3,5 - RENDITA € 406,71

CONFINANTE CON SUB 1 - SUB 10 – SUB 12

PREZZO STIMATO: **€ 74.600,00 (euro settantaquattromilaseicento/00)**

Considerata la situazione debitoria di Comunione di € 900,78 il più probabile valore venale del bene, libero e nello stato d'uso in cui si trova sarà pari a:

€ 74.600,00 – € 900,78) = € 73.699,22 arrotondato per eccesso ad **€ 73.700,00**

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 73.700,00 (euro settantatremilasettecento/00)**

LOTTO n° 3 costituito da:

APPARTAMENTO SITO IN NEPI, VIA G. BIZET N° 3E, PIANO TERRA E PRIMO, COMPOSTO DA: Piano terra: soggiorno-pranzo, angolo cottura e giardino esterno, Primo Piano: camera da letto e bagno , DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 71,05, DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 22, PARTICELLA 779, SUB 16-** CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI CATASTALI 2,5 - RENDITA € 290,51

CONFINANTE CON SUB 1 – SUB 2 - SUB 15

PREZZO STIMATO: **€ 80.700,00 (euro ottantamilasettecento/00)**

Considerata la situazione debitoria di Comunione di € 900,78 il più probabile valore venale del bene, libero e nello stato d'uso in cui si trova sarà pari a:

€ 80.700,00 – € 900,78) = € 79.799,22 arrotondato per eccesso ad **€ 79.800,00**

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 79.800,00 (euro settantanovemilaottocento/00)**

LOTTO n° 4 costituito da:

APPARTAMENTO SITO IN NEPI, VIA G. BIZET N° 3F, PIANO TERRA E PRIMO, COMPOSTO DA: Piano terra: soggiorno-pranzo, angolo cottura e giardino esterno, Primo Piano: camera da letto e bagno , DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 55,57, DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 22, PARTICELLA 779, SUB 17-** CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI CATASTALI 2,5 - RENDITA € 290,51

CONFINANTE CON SUB 1 - SUB 18

PREZZO STIMATO: **€ 63.100,00 (euro sessantatremilacento/00)**

Considerata la situazione debitoria di Comunione di € 900,78 e l'ipoteca giudiziale gravante sul bene ammontante ad € 2.814,75 il più probabile valore venale del bene, libero e nello stato d'uso in cui si trova sarà pari a:

€ 63.100,00 – (€ 900,78 + € 2.814,75) = € 59.384,47 arrotondato per eccesso ad **€ 59.385,00**

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 59.385,00 (eurocinquantanovemilatrecentoottantacinque/00)**

LOTTO n° 5 costituito da:

APPARTAMENTO SITO IN NEPI, VIA G. BIZET N° 3G, PIANO TERRA E PRIMO, COMPOSTO DA: Piano terra: soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno e giardino esterno, Primo Piano: camera da letto e bagno , DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 59,67, DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 22, PARTICELLA 779, SUB 18-** CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI CATASTALI 3,0 - RENDITA € 348,61
CONFINANTE CON SUB 1 - SUB 2 – SUB 17 – SUB 19
PREZZO STIMATO: **€ 67.800,00 (euro sessantasettemilaottocento/00)**

Considerata la situazione debitoria di Comunione di € 900,78 il più probabile valore venale del bene, libero e nello stato d'uso in cui si trova sarà pari a:

€ 67.800,00 – € 900,78) = € 65.899,22 arrotondato per eccesso ad **€ 65.900,00**

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 65.900,00 (euro sessantacinquemilanovecento/00)**

Si precisa che tutte le spese di comunione ed ipoteche giudiziali resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito n° 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 aste giudiziarie.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;

Criterio e Metodologia di Stima

La determinazione del valore di stima del bene, così come indicato al precedente punto, ha richiesto preliminarmente un'analisi dei criteri applicabili allo scopo di poter determinare un valore al Mq congruo, quanto più prossimo al probabile valore di mercato attraverso l'individuazione dei "Comparabili".

Le possibilità offerte dal locale mercato immobiliare, hanno fornito elementi più che sufficienti a determinare una scala di valori entro i quali collocare il bene in parola.

Questo stato di cose ha indicato di orientare la scelta verso l'utilizzo del Metodo di Stima Sintetico.

Tale procedimento permette la determinazione del valore di mercato a partire dal confronto del bene da stimare con immobili simili, mediante l'analisi delle caratteristiche specifiche di ogni singolo bene, apportando gli opportuni coefficienti correttivi per una comparazione diretta.

Gli immobili di riferimento con cui viene operato il confronto, appartengono allo stesso segmento di mercato e presentano analogie, tipologiche, dimensionali e di conservazione.

Attraverso i dati raccolti, sia questi derivanti dalla consultazione del portale www.astegiudiziali.it, che da indagini dirette sul locale mercato immobiliare, è stato possibile determinare il valore al metro quadrato di superficie commerciale a partire dal valore incognito dell'immobile V_x , utilizzando la seguente equazione:

$$V_x = \frac{\sum_n P_i}{\sum_n m_{q_i}} \text{ mqx}$$

dove:

$\sum_n P_i$ = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli n campioni;
 $\sum_n m_{q_i}$ = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;
 m_{q_x} = Superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, in questo caso si prende come valore il singolo metro quadrato 1,00

Cfr. RAFFAELE GIGANTE, *Il Manuale del Consulente Tecnico*, Settima Edizione, Novembre 1997, pag.152e sgg.

Il valore al metro quadrato determinato sulla base dei comparabili*

$$\sum_n P_i = 94.000,00 + 150.000,00 + 129.000,00 = \text{€ } 373.000,00$$

$$\sum_n m_{q_i} = 80 + 130 + 120 = 330 \text{ mq}$$

$$V_x = (\text{€ } 373.000 / \text{mq } 330) \times 1,00 \text{ mq} = \text{€ } 1.130,30$$

Il valore al metro quadrato arrotondato sarà quindi = **€ 1.130,00** al Mq

Corrispondente al Valore utilizzato nella stima.

Comparabili *

- RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 40176280 - 17/06/2019 - TECNORETE
- RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 40196489 - 08/07/2019 - TECNORETE
- RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 40195803 - 09/07/2019 - TECNORETE

Quesito n° 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;

I beni oggetto della procedura esecutiva, come sopra indicato, presentano una superficie utile prossima a mq 65,00 ed una consistenza catastale di circa 3 vani, tutti gli immobili sono dotati di giardino esterno.

Vista la tipologia dimensionale, gli immobili si prestano a soddisfare il bisogno abitativo di un single o di una giovane coppia. Considerata l'ubicazione "centro residenziale Lydia", la vicinanza con la S.S. Cassia bis circa 1 Km, con il Lago di Vico e il Lago di Bracciano distanti circa 20 Km, dal centro di Roma circa 45 Km, risulta indicato anche come forma di investimento o come seconda casa o come casa per le vacanze. La distanza dal Centro urbano di Nepi è di circa 5 Km, qui sono presenti diversi centri commerciali nonché i servizi scolastici, dalla scuola dell'infanzia fino alle scuole di secondo grado.

Quesito n° 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;

Gli Immobili risultano locati, il canone d'affitto pagato risulta adeguato.

Quesito n° 28 - Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del TUSG;

La Stima è stata redatta seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni quesito è stata data compiuta e distinta risposta.

Quesito n° 29 - Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. o posta elettronica, 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 o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 (quindici) giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La relazione di Stima completa degli allegati sarà trasmessa alle parti interessate secondo le indicazioni di cui al presente quesito.

Quesito n° 30 - Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione del 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 del cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati

L'intero elaborato, completo degli allegati verrà consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

Quesito n° 31 - Intervenga in ogni caso, all'udienza fissata ex ad. 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.

Salvo cause di forza maggiore, si conferma la presenza del sottoscritto all'udienza fissata per il giorno 20/02/2020 ore 9:30 presso il Tribunale di Viterbo.

Quesito n° 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 25-02-2008), 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 esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Congiuntamente alla presente relazione di Stima, è stato predisposto, l'estratto dell'elaborato di Stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

Quesito n° 33 - Alleghi alla relazione, documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tuffi gli 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 foto ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche dei confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

La documentazione fotografica interna ed esterna dei beni oggetto di Stima è allegata alla presente relazione facendone parte integrante. **(All. 13)**

Quesito n° 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 punto 1 - 6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

E' stato predisposto su apposito foglio a parte ed in triplice copia il quadro sinottico dei beni pignorati contenente le richieste avanzate dal presente quesito.

Quesito n° 35 - Alleghi , alla relazione:

- A. la planimetria del bene,*
- B. la visura catastale attuale,*
- C. copia della Concessione o della licenza Edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- D. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall' occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- E. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
- F. copia atto di provenienza*
- G. quadro sinottico triplice copia*
- H. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

A supporto di quanto richiesto sono stati predisposti i seguenti allegati facenti parte integrante e sostanziale della presente relazione di Stima:

ALLEGATI:

1. Raccomandata AR a mezzo PEC del 03/07/2019 di accesso
2. Verbale d'accesso del 29/07/2019
3. Elaborato planimetrico, visure e planimetrie catastali del compendio pignorato;
4. Certificato notarile al 07/02/2019;
5. Contratto di compravendita del terreno n° rep. 57294 del 23/03/2005;
6. Ispezione Ipotecaria telematica del 03/07/2019;
7. Visura camerale del 09/07/2019;
8. Richiesta di accesso agli atti ufficio tecnico Comune di Nepi del 10/07/2019;
9. Copia del Permesso di Costruire n° 106/2005;
10. Copia della D.I.A. in variante al PdC 106/2005 del 03/08/2007 prot. 12885;
11. Copia del Certificato di Agibilità n° 01 del 11/01/2008;
12. Planimetrie dello stato di fatto;
13. Servizio fotografico interno ed esterno;
14. Pendenze Amm.ve con Ente condominiale;
15. Copia dei contratti d'affitto;
16. Quadri sinottici di sintesi.

Tanto è stato redatto in coscienza ed ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch. Luca Antonio Salvadori

Civita Castellana lì 26 agosto 2019

