

Registro Generale Esecuzioni n° 106/2020

Promossa da: **BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO sca**

TRIBUNALE DI VITERBO
PROVINCIA DI VITERBO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

Procedura promossa da:

BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO sca

Contro:

XXXXXXXXXXXX

R. G. E. 106/2020

LOTTO1

Il Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonino Geraci

ELABORATO PERITALE

UDIENZA 04 NOVEMBRE 2021

Esperto stimatore - tecnico incaricato: ingegner Beatrice Tozzi

Iscritta all'ordine degli Ingegneri di Viterbo al n° 974

Iscritta al Tribunale di Viterbo al n° 183

CF: TZZBRC80H60M082M

con studio in Fabrica di Roma, via Ligabue 25

Cell. 3287307480

Email: ingbeatricetozzi@gmail.com

Pec: beatrice.tozzi@ingpec.eu

LOTTO 1

- Il primo accesso all'immobile pignorato in via Agostino Adolini n.civ. 13 è stato eseguito dalla sottoscritta in data 10/08/2021 in presenza del Sig. XXXXXXXXXXX(debitore esecutato) riuscendo così a completare i quesiti n°7-9-12-13-14-17-23-25.

Come da incarico del G.E., notificatomi in data 27/01/2021 (All.1 notifica incarico), io sottoscritta Ing. Beatrice Tozzi, esperta stimatrice nominata per l'esecuzione in epigrafe, mi sono presentata in Tribunale il 25/02/2021 per l'accettazione dell'incarico e dei quesiti di rito indicati a margine dei capoversi seguenti.

Le operazioni per il reperimento dell'esecutato sono state svolte dal Custode Giudiziario nominato dott.ssa Notar Laretta Casadei, la quale riuscì a predisporre il sopralluogo il giorno 07/04/2021 (All.2 verbale di accesso). A tale data, la sottoscritta con la presenza del Custode Giudiziario Notar Laretta Casadei ha potuto eseguire il sopralluogo nel LOTTO 2, immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, sito nel Comune di Nepi (VT) mentre non si è potuto effettuare il sopralluogo presso il LOTTO 1 in quanto privo di occupanti al momento dell'accesso.

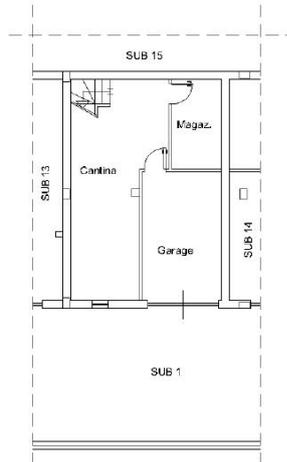
Per il primo accesso nel LOTTO1, la sottoscritta riuscì a predisporre il sopralluogo il giorno 10/08/2021 nell'appartamento oggetto di pignoramento in presenza del debitore esecutato.

LOTTO 1:

- Planimetrie catastali dei beni situati nel Comune di Nepi, in via Agostino Adolini n.civ.13, planimetrie presentate in Catasto il 25/07/2003:
 - ✓ Fg.15 part.687 sub. 5 _A/3: Appartamento al piano terra e piano interrato, in un complesso condominiale, di 95 mq (sup.catastale), balcone di 10 mq e giardino privato di 30 mq fronte strada (dati catastali);
 - ✓ Fg.15 part.688 sub.10 _C/6: Autorimessa al piano sottostrada di 12 mq (sup. catastale);

APPARTAMENTO SUB 5

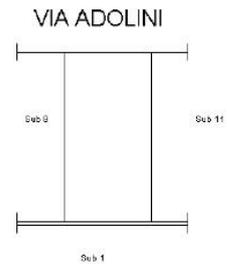
PIANO INTERRATO
h=2.70



PIANO TERRA
h=2.80



POSTO AUTO
Sub 10



QUESITO N. 1

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

Esaminando la documentazione, risulta esser stata depositata nel fascicolo d'ufficio la Certificazione Notarile (All.6 certificazione notarile) con cui vengono descritti i beni comprendendo i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, che si riscontra completa.

QUESITO N. 2

- 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;

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono costituiti:

LOTTO1

- Catasto fabbricati - Appartamento, composto da piano terra e piano interrato, nel Comune di Nepi (VT) in via Agostino Adolini n.civ.13; censito in catasto fabbricati al foglio 15 particella 687 sub. 5, Cat. A/3, classe 3, superficie catastale di 95 mq (escluse aree scoperte 90), Rd 568,10.
Proprietà pignorata per 1/1 di XXXXXX nato a XXXX il XXXXX cod.fisc.
XXXXXXXXXX
- Catasto fabbricati -Posto auto, piano stradale, nel Comune di Nepi (VT) in via Agostino Adolini; censito in catasto fabbricati al foglio 15 particella 688 sub. 10, Cat. C/6 ,classe 4, superficie catastale di 12 mq , Rd 17,97.
Proprietà pignorata per 1/1 di XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXX cod.fisc.
XXXXXXXXXX

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi sono stati verificati effettuando l'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate dal Custode.

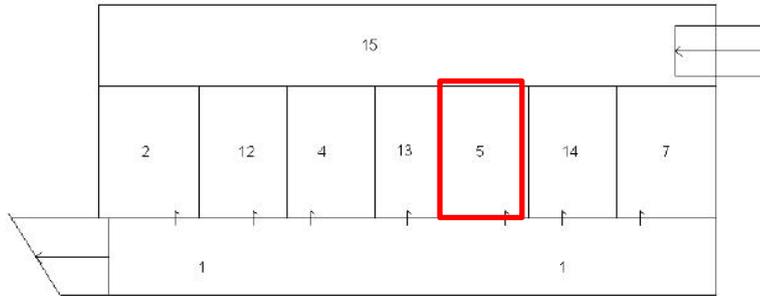
LOTTO1

Catasto fabbricati Nepi

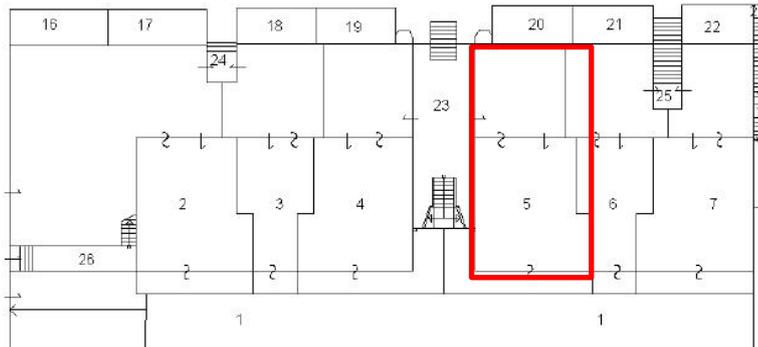
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita (euro)
15	687	5	A/3	3	5 vani	95mq	568,10
15	688	10	C/6	4	12mq	12mq	17,97

Elaborato planimetrico

PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



23 = Bene comune ai sub 4-5-9-10

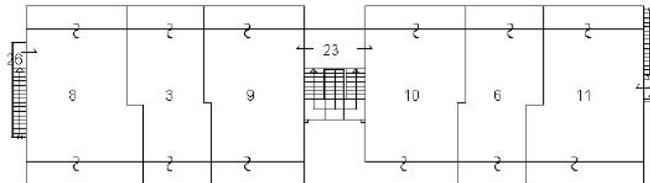
24 = Bene comune ai sub 2-3

25 = Bene comune ai sub 6-7

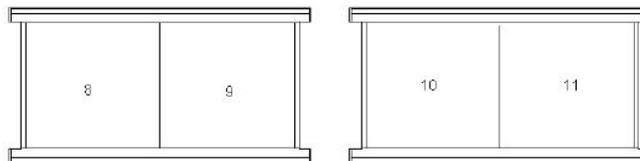
26 = Bene comune ai sub 8

27 = Bene comune ai sub 11

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOFFITTE



QUESITO N. 3

- 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;**

Si è provveduto al reperimento della documentazione ipotecaria aggiornata verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio della data di trascrizione del pignoramento, ricostruendo i passaggi di proprietà e verificando la provenienza oltre al periodo richiesto:

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEL DEBITORE E DEI LORO DANTI CAUSA NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILI:

LOTTO1

ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE:

Comune di Nepi (VT) Catasto fabbricati:

Fg. 15 part.lla 687 sub. 5

Fg. 15 part.lla 688 sub. 10

- TRASCRIZIONE a favore N. 19491/15278 del 05/11/2003, Atto di compravendita Notaio Castaldi Adriano rep. n.7619/3539 del 31/10/2003
 - A favore : XXXXXXXXXX, cod.fis. XXXXXX per la quota di 1/1
 - Contro: SO.GI. Costruzioni srl, cod.fisc. 06156230580
- ISCRIZIONE contro N.9097/1221 del 03/06/2011 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Notar Lanzillo Paola rep. 26456/17682 del 0531/05/2011
 - A favore : Creditore Ipotecario_ Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione cod.fisc. 00086710563
 - Contro: Debitore Ipotecario_ XXXXXXXX cod.fis. XXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 ;
- TRASCRIZIONE contro N. 8375/6510 del 20/07/2020 nascente da pignoramento rep. n.593 del 27/06/2020 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo.
 - A favore: Banca Lazio Nord Credito Cooperativo cod.fisc. 00057680563
 - Contro: XXXXXXXX cod.fis. XXXXXXXXXXXXper la quota di 1/1.

PASSAGGI DI PROPRIETA' ANTECEDENTI LA TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO

Detti immobili sono pervenuti all'odierno debitore in forza dei seguenti titoli:

LOTTO1

Fg.15 part. 687 sub.5

Fg.15 part. 688 sub.10

Al Sig. XXXXXX in regime di separazione legale dei beni:

- Con atto di compravendita Notaio Castaldi Adriano rep. n.7619/3539 del 31/10/2003
A favore : XXXXXXXX, cod.fis. XXXX per la quota di 1/1
Contro: SO.GI. Costruzioni srl, cod.fisc. 06156230580

- Con atto di compravendita Notaio Gilardoni Carlo Annibale rep. n.33421 del 12/01/2001
A favore : SO.GI. Costruzioni srl, cod.fisc. 06156230580 per la quota di 1/1
Contro: Immobiliare NB.ES. srl, cod.fisc. 06022281007
Vende Terreni fg. 15 part. 12-371-381-382

- Con atto di compravendita Notaio Gilardoni Carlo Annibale rep. n.32925/5748 del 01/06/2000
A favore : Immobiliare NB.ES. srl, cod.fisc. 06022281007 per la quota di 1/1
Contro: Buonfiglio Antonio Libero, cod. fisc. XXXXXXXX
Vende Terreni fg. 15 part. 12-371-381-382

- Con atto di Unilaterale d'Obbligo edilizio Notaio Gilardoni Carlo Annibale rep. n.33001/5783 del 05/07/2000
A favore : Immobiliare NB.ES. srl, cod.fisc. 06022281007 per la quota di 1/1
Contro: COMUNE di NEPI, cod. fisc. 00088940564

NOTA: Dalla certificazione ipotecaria:

Trascrizione contro del 20/06/2001 Rg.7886 Rp.5895 -Atto unilaterale d'obbligo edilizio- Notar Lanzillo Paola rep.13184/2001

A favore : COMUNE di NEPI, cod.fis. 00088940564 per la quota di 1/1

Contro: SO.GI. Costruzioni srl, cod.fisc. 06156230580

Trascrizione contro del 28/05/2003 Rg.9049 Rp.7198 - Atto unilaterale d'obbligo edilizio- Notar Lanzillo Paola rep.15767/2003

A favore : COMUNE di NEPI, cod.fis. 00088940564 per la quota di 1/1

Contro: SO.GI. Costruzioni srl, cod.fisc. 06156230580

In queste due ultime note viene riportata la **particella 971** del foglio 15 (proprietà di Sansoni Massimo) invece della **particella 371** del foglio 15, erroneamente riportata nell'atto di compravendita Notar Paola Lanzillo rep.13184/01, come invece indicata correttamente sia nella Concessione Edilizia n.74/2000 rilasciata dal Comune di Nepi sia con atto di compravendita Notaio Gilardoni Carlo Annibale rep. n.33421 del 12/01/2001.

(All.8 ispezione ipotecaria immobiliare - All.9 ispezione ipotecaria dati anagrafici)

QUESITO N. 4

- 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);

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico del debitore esecutato e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare:

(Ispezione Ipotecaria per soggetto):

Debitore esecutato: XXXXX

- ISCRIZIONE contro N.9097/1221 del 03/06/2011 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Notar Lanzillo Paola rep. 26456/17682 del 0531/05/2011
 - A favore : Creditore Ipotecario_ Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione cod.fisc. 00086710563
 - Contro: Debitore Ipotecario_ XXXXXX cod.fis. XXXXXXXXXXXXper la quota di 1/1 ;
- ISCRIZIONE contro N. 2116/256 del 09/03/1999 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Notar Porceddu Tedeschi Federico rep. 6908 del 05/02/1999

Comunicazione n.1887 del 02/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/02/2009.

Cancellazione totale eseguita un data 03/09/2009.

- TRASCRIZIONE contro N. 2056/1593 del 04/02/2010 Cessione di diritti a titolo gratuito Notaio Porceddu Tedeschi Federico rep. n. 25926/13649 del 20/01/2010.
 - A favore: CESSIONARIO_ XXXXXXXXX nata a XXX il XXXX cod.fisc. XXXXXXXXXXXXper la quota di 1/2;
 - Contro: CEDENTE_ XXXXXXXXX cod.fis. XXXXXX per la quota di 1/2

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- TRASCRIZIONE contro N. 8375/6510 del 20/07/2020 nascente da **PIGNORAMENTO** rep. n.593 del 27/06/2020 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo.
 - A favore: Banca Lazio Nord Credito Cooperativo cod.fisc. 00057680563
 - Contro: XXXXXXXXXXX cod.fis. XXXXX

(All.8 ispezione ipotecaria immobiliare - All.9 ispezione ipotecaria dati anagrafici)

QUESITO N. 5

- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

I beni oggetto del LOTTO1 (Fg 15 part. 687-688) e i beni oggetto del LOTTO 2 (Fg. 11 part. 671-951) sono stati correttamente riportati sulle mappe censuarie.

(All.10 mappa catastale)

QUESITO N. 6

- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Nepi, il sig. XXXXX Cod. Fis. XXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXX risulta residente nel Comune di Nepi dal 30/08/1991 in via Agostino Adolini n.civ. 13, cap 01036 ed ha contratto matrimonio il 22/03/1987 nel Comune di Castel Sant'Elia con la Sig.ra XXXXXXXXX cod.fisc. XXXXXXXXX nata a XXX il XXXXX

ANNOTAZIONI MARGINALI

I coniugi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti matrimoniali

(All.11 certificato residenza-stato di famiglia- certificato matrimoniale).

QUESITO N. 7

- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono costituiti:

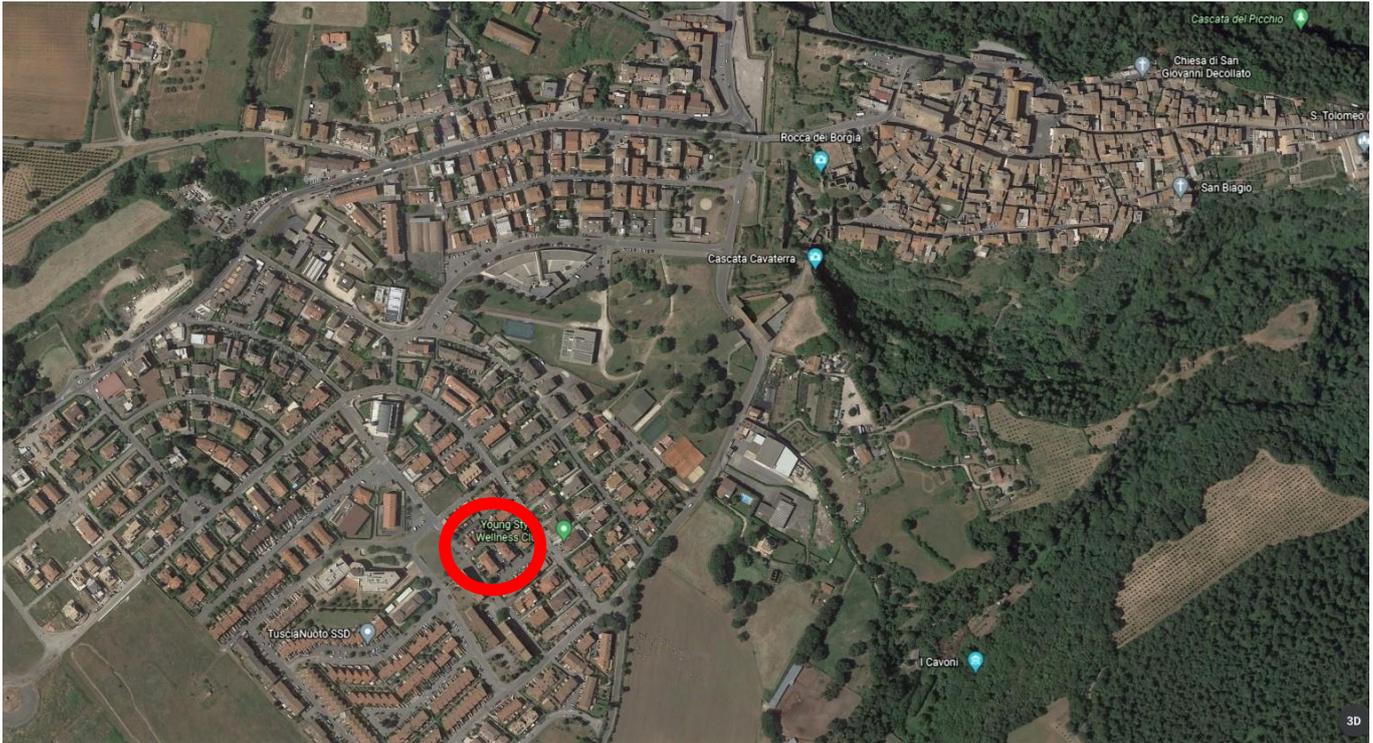
LOTTO1

- Catasto fabbricati - Appartamento, composto da piano terra e piano interrato, nel Comune di Nepi (VT) in via Agostino Adolini n.civ.13; censito in catasto fabbricati al foglio 15 particella 687 sub. 5, Cat. A/3, classe 3, superficie catastale di 95 mq (escluse aree scoperte 90), Rd 568,10.
Proprietà pignorata per 1/1 di XXXXX nato a XXXX il XXXXX cod.fisc.
XXXXXXX

- Catasto fabbricati -Posto auto, piano stradale, nel Comune di Nepi (VT) in via Agostino Adolini; censito in catasto fabbricati al foglio 15 particella 688 sub. 10, Cat. C/6 ,classe 4, superficie catastale di 12 mq , Rd 17,97.
Proprietà pignorata per 1/1 di XXXXX nato a XXXX (XX) il XXX cod.fisc.
XXXXXX

Gli immobili oggetto di pignoramento, un appartamento e posto auto sono collocati in un'area urbanizzata nel Comune di Nepi.

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale su via A. Adolini n.13, il piano è rialzato rispetto al piano stradale, a quota circa +2.00 mt, servito da una scala centrale scoperta ad uso del complesso residenziale, sopra



troviamo un altro appartamento. L'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento avviene su di un'area scoperta condominiale dal quale troviamo una piccola area di pertinenza adibita a giardino di circa 38 mq. L'entrata è sul prospetto nord-ovest, dalla quale entrando troviamo un soggiorno di circa 28mq con in parte un controsoffitto, un angolo cottura e un accesso interno che porta nel garage sottostante l'abitazione. La zona notte, attraverso un piccolo disimpegno è composta da due camere da letto, una camera matrimoniale di circa 14 mq e una camera singola di circa mq 9,00 ed un bagno, le camere hanno un accesso diretto sul terrazzo sul prospetto sud-est. Tutte le stanze hanno una finestra che soddisfa il ricambio d'aria natura e l'illuminazione necessaria, l'altezza interna è di 2,80 mt. Dalle scale interne si accede alla cantina di circa 25 mq , un magazzino di 6 mq e al garage di circa 18 mq con accesso anche dall'esterno, tramite una rampa in via L. Scotti, con apertura a serranda. Nell'abitazione tutte le utenze sono attive.

Il posto auto riservato si trova, lungo via A. Adolini a circa 20 mt dall'appartamento.



Accesso da scala esterna

(All.12 documentazione fotografica)

QUESITO N. 8

- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima descrivendo dettagliatamente la consistenza:

LOTTO 1: Proprietà di XXXXX la per quota di spettanza pari a 1/1 immobili in Nepi via A.Adolini n.civ.13 ,censiti al Catasto Fabbricati al foglio 15 p.lla 687 sub 5 A/3, foglio 15 p.lla 688 sub.10 C/6;

(All.13 atto di pignoramento)

QUESITO N. 9

- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

LOTTO1

In occasione dell'accesso al bene oggetto di stima si evince uno stato di fatto conforme rispetto alla planimetria catastale in allegato nell'Atto di compravendita rep. n.7619/3539 del 31/10/2003.

QUESITO N. 10

- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

LOTTO 1

Comune di Nepi (VT) via A. Adolini n.13

Fg.15 part.687 sub.5

Fg.15 part.688 sub.10

Nell'identificativo catastale non è inclusa nessuna porzione in comune.

QUESITO N. 11

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

LOTTO 1

Comune di Nepi (VT) via A. Adolini n.13

Fg.15 part.687 sub.5

Fg.15 part.688 sub.10

Dalla documentazione in atti e dagli accertamenti catastali si evince che i dati catastali non hanno subito variazione dalla loro costituzione.

Gli immobili oggetto di pignoramento, derivano dalla costruzione di un complesso residenziale e commerciale autorizzata dalla Concessione Edilizia n.74 del 07/08/2001.

Questo intervento ha portato alla soppressione di alcune part.lle 12-381-382-690-371-689 per poi generare part.lle 687 e 688 (Tipo mappale del 13/10/2014 protocollo n. VT0106535 in atti dal 13/10/2014 presentato il 13/10/2014 (n. 106535.1/2014) e Tipo mappale del 19/07/2002 protocollo n. 90150 in atti dal 19/07/2002 (n. 1843.2/2002)).

QUESITO N. 12

- 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 ;

LOTTO 1

Comune di Nepi (VT) via A. Adolini n.13

Fg.15 part.687 sub.5

Fg.15 part.688 sub.10

Come descritto in dettaglio al quesito n° 9 , non sono state rilevate difformità con lo stato di fatto, rispetto alla planimetria catastale né alla pratica edilizia n.224/2000 e successiva concessione n.74/2001, che necessitano dell'aggiornamento della planimetria catastale.

QUESITO N. 13

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

I beni oggetto di pignoramento ricadono rispettivamente:

LOTTO1 Fg15 part.1le 678_688 ricadono secondo il Piano Regolatore Generale approvato con DGR n.748/2009 e

secondo variante Urbanistica puntuale al vigente P.R.G. adottata con D.C.C. n.22/2021 in zona C zona di espansione, sottozona C6 espansione residenziale e lottizzazione.

In entrambi i LOTTI nel CDU non vengono indicati vincoli paesaggistici.

QUESITO N. 14

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

LOTTO 1

Comune di Nepi (VT) via A. Adolini n.13

Fg.15 part.687 sub.5

Fg.15 part.688 sub.10

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi, si è accertato che per la realizzazione del complesso residenziale e commerciale in cui è ricompresa l'unità immobiliare eseguita è stata rilasciata all'impresa costruttrice la SO.GI. Costruzioni srl, cod.fisc. 06156230580, come proprietario indicato nell'atto notaio Carlo Annibale Gilardoni rep. 33421 rog.5911 del 12/01/2000, la Concessione Edilizia n.74 del 07/08/2001.

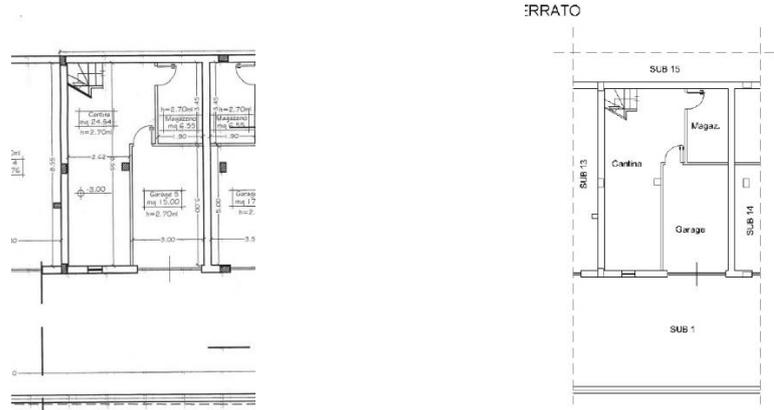
Successivamente, viene rilasciata una seconda concessione edilizia, variante in corso d'opera, con rilascio Permesso di Costruire n.7 del 24/07/2003 Pratica edilizia n.33/2003.

Si da comunicazione al Comune di Nepi del fine lavori con protocollo n.7231 del 02/09/2003

Con protocollo n.7456 del 09/09/2003 viene richiesta il rilascio dell'agibilità.

A seguito del sopralluogo effettuata nell'abitazione non si sono riscontrate difformità rispetto al progetto approvato dal Comune, l'immobile risulta completamente conforme.

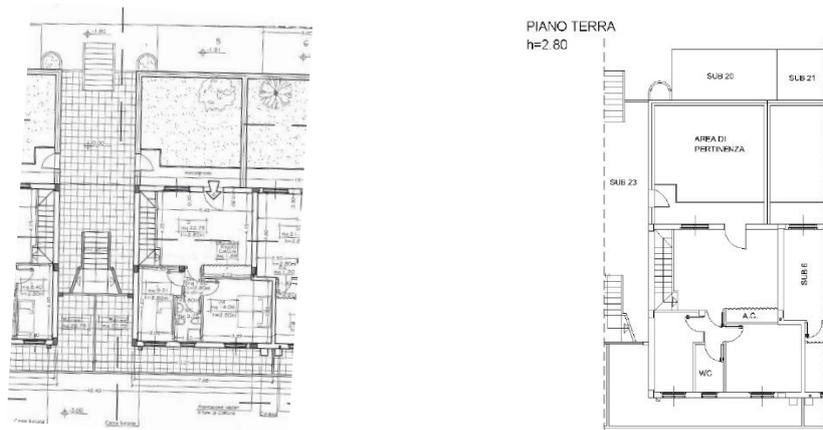
Piano Interrato:



Pianta approvata

Pianta catastale

Pianta Piano Terra:



Pianta approvata

Pianta catastale

QUESITO N. 15

- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

La scrivente esperto stimatore ha verificato presso l'ufficio tecnico del Comune di Nepi che:
I beni oggetto di pignoramento non sono stati interessati da istanza di condono di alcun tipo.

QUESITO N. 16

- 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;

I beni oggetto di pignoramento, come comunicato dal Responsabile dei Lavori pubblici, Patrimonio e Manutenzione con prot. (pec) 9159/2021:

LOTTO1: i beni individuati catastalmente al Foglio 15 particella 687 sub 5, particella 688 sub 10, e al Foglio 11 particella 671 sub 17 e particella 951, non risultando ricompresi nell'elenco dei terreni di proprietà privata gravati da usi civici allegato alla verifica, non risultano gravati da uso civico;

(All.14 Usi Civici_Ispezioni ipotecarie)

QUESITO N. 17

- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

LOTTO 1

Comune di Nepi (VT) via A. Adolini n.13

Fg.15 part.687 sub.5

Fg.15 part.688 sub.10

I beni in oggetto si trovano all'interno di un complesso residenziale, il debitore dichiara che la spesa annuale per la spesa elettrica del condominio e assicurazione è di circa € 200,00.

(All.17 Locazione)

QUESITO N. 18

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

Data la collocazione spaziale dei beni oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che sia possibile vendere i beni pignorati in 2 LOTTI

I beni oggetto di pignoramento risultano pertanto così suddivisi:

LOTTO 1

- PIGNORATO PER 1/1 DEL BENE-

- Catasto fabbricati- Appartamento, al piano terra e interrato, nel Comune di Nepi (VT) in via Agostino Adolini n.civ.13, Loc. San Bernardo; censito in catasto fabbricati al foglio 15 particella 687 sub. 5, Cat. A/3, classe 3, superficie catastale di 95 mq (escluse aree scoperte 90), Rd 568,10.
Proprietà pignorata per 1/1 XXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXX cod.fisc.
XXXXXXXX
- Catasto fabbricati -Posto auto, piano stradale, nel Comune di Nepi (VT in via Agostino Adolini, Loc. San Bernardo; censito in catasto fabbricati al foglio 15 particella 688 sub.10, Cat. C/6 ,classe 4, superficie catastale di 12 mq , Rd 17,97.
Proprietà pignorata per 1/1 di XXXXX nato a XXX (XX) il XXXXX cod.fisc.
XXXXXXXX

QUESITO N. 19

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

L'esecutato debitore, è proprietario per 1/1 per il bene oggetto di pignoramento LOTTO1

QUESITO N. 20

- 20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

LOTTO 1

Comune di Nepi (VT) via A. Adolini n.13

Fg.15 part.687 sub.5

Fg.15 part.688 sub.10

- L'appartamento oggetto di pignoramento risulta essere occupato dal debitore esecutato, come lo certifica il Certificato di Residenza (All.11), che la sottoscritta ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Nepi, il debitore esecutato risulta essere residente in via Agostino Adolini n.civ. 13.

(All.2 verbale sopralluogo)

QUESITO N. 21

- 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;

La situazione è come indicato nel quesito n.20, dove il LOTTO1 è occupato dal debitore per esigenze abitative

(All.2 verbale sopralluogo- All.15 Contratto locazione)

QUESITO N. 22

- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Essendo il sig. XXXXXX cf. cod.fisc. XXXXXX coniugato con la Sig.ra XXXX nata a XXXX il XXXX cod.fisc. XXXXXX non sono presenti provvedimenti di assegnazione immobiliare.

(All. 11 Certificato matrimoniale)

QUESITO N. 23

- 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;

A seguito del reperimento del CDU su entrambi i beni non risultano esserci vincoli di natura paesaggistici.

LOTTO1

_ A seguito del sopralluogo il Sig. XXXXXXXX ha dichiarato la presenza di oneri di natura condominiali pari a circa €200,00 annuali.

_ I beni individuati catastalmente al Foglio 15 particella 687 sub 5, particella 688 sub 10, e al Foglio 11 particella 671 sub 17 e particella 951, non risultando ricompresi nell'elenco dei terreni di proprietà privata gravati da usi civici allegato alla verifica, non risultano gravati da uso civico.

QUESITO N. 24

- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

In merito alla determinazione del valore dei lotti, con il calcolo delle rispettive superfici e le relative correzioni di stima per vizi sugli stessi beni si rimanda a quanto in dettaglio riportato al QUESITO successivo.

QUESITO N. 25

- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione 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 ;

Per la stima degli immobili in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile ad un bene specifico, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico, con riferimento rispettivamente a valutazioni di mercato, stato visivo degli immobili e valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, anche attraverso parametri di confronto tra immobili nella stessa zona di recente oggetto di compravendita.

Il parametro di riferimento è la superficie utile commerciale, desunta dalle planimetrie catastali confrontate con gli esiti del rilievo effettuato sul posto.

Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione dell'area extraurbana del Comune di Nepi (LOTTO1) e nell'area urbana del Comune di Nepi (LOTTO2) e la loro posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da diverse fonti specifiche:

VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'

LOTTO 1

Nepi (VT)

Questo studio si basa sull'ipotesi di considerare l'immobile come un appartamento (di nuova costruzione in zona urbana, a cui di seguito per causa di diversi vizi riscontrati, si applicano alcune decurtazioni) avente caratteristiche distintive simili a quella in oggetto da valutare adeguatamente in considerazione dello stato di fatto, desumendo così l'effettivo valore di stima da cui poi decurtare gli opportuni oneri di trasformazione per indicare infine il valore del bene da porre a base d'asta.

- Consultazione dei dati forniti dall'AGENZIA DEL TERRITORIO costituiti da una raccolta sintetica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale; per il Comune di Nepi, in zona urbana, nel primo semestre 2021 l'O.M.I. riporta i seguenti valori di mercato per le abitazioni: (All.16 O.M.I)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	4,5	5,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1700	L	5	6	N
Box	NORMALE	550	750	L	4	5,7	N

- BORSINO IMMOBILIARE della Camera di Commercio di Viterbo:
Valore medio immobile abitazione (mq 95) circa euro/mq 985,00
(All.17 Borsino immobiliare)
- IMMOBILIARE.IT dove si è acquisito l'andamento del prezzo medio di mercato per la vendita di più tipologie a marzo 2021 e dal confronto della stessa tipologia nella stessa zona il valore di mercato medio è pari a euro/mq 1.100,00
(All.18 Immobiliare.it)

Dalle analisi riportate e dalla valutazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in oggetto, si è ritenuto congruo un valore medio unitario pari a 1.250,00 euro/mq.

VALORE DI STIMA (lorda)

Si fa presente che la superficie del balcone viene calcolata con applicazione di un coefficiente pari al 30%, mentre per le pertinenze comunicanti con i locali principali si applica un coefficiente del 50% della superficie mentre per le aree scoperte ad uso esclusivo (posto auto) il 20% della superficie dell'area scoperta, il giardino pertinenza esclusiva comunicante con i vani principali si calcola il 50% della superficie.

Dall'esame delle informazioni reperite, in considerazione dell'attuale andamento generale del mercato immobiliare si può pertanto determinare il valore di stima dei beni in oggetto come riportato in tabella:

LOTTO 1	Unità Immobiliare	Valore di mercato (€/mq)	Superficie (mq)	VALORE DI STIMA
Appartamento con posto auto	Fg.15part.687 sub.5 Fg.15part.688 sub.10	1.250,00	99.7	124.625,00

Oneri di trasformazione

LOTTO 1

L'immobile individuato come Fg.15part.687 sub.5, risulta conforme al progetto edilizio approvato e per questo non sono previsti oneri di trasformazione, sono presenti spese di natura condominiali che ammontano a circa **€ 200,00** per l'anno 2021.

L'immobile è provvisto di Agibilità.

CONCLUSIONI

Dalla Stima di Mercato lorda degli immobili precedentemente valutata vengono detratti gli oneri di trasformazione indicati e si ha riassumendo.

LOTTO 1- Piena proprietà

- Superficie di calcolo appartamento con pertinenze mq 99.7
Il più probabile valore di mercato €/mq 1.250,00

Valore lordo stimato totale € 124.625,00

Oneri da detrarre € 200,00

Valore di mercato netto del compendio complessivo stimato euro 124.400,00

PREZZO BASE D'ASTA € 124.400,00
(euro centoventiquattromilaquattrocento/00)

QUESITO N. 26

- 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, del LOTTI 1 situati a Nepi (Appartamento, piano interrato e posto auto), trovandosi in area extraurbana ed essendo di nuova costruzione e ritengo possano avere globalmente un'ottima possibilità di collocamento sul mercato locale.

QUESITO N. 27

- 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;

Come già indicato in risposta al QUESITO n.20, da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate a Viterbo esiste un contratto di locazione in atto per il LOTTO2.

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.

Viterbo li 04 OTT 2021

l'Esperto Stimatore
Ing. Beatrice Tozzi