

Arch. Giancarlo Contessa
Via Quattro Giornate di Napoli n. 22
01033CivitaCastellana - VT
P.Iva:00389830563
C.F. CNTGCR55P30C765T
Tel.Cel.366 680 2004

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. ANTONINO GERACI

Oggetto: **PERIZIA TECNICA**
FORMATO PRIVACY

Esecuzione Immobiliare n. 59 R.G.E. 2022

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Civita Castellana, lì 22/12/2022

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo Contessa



PERIZIA TECNICA

Premesso:

- Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 59 R.G.E. 2022.
- Che con giusto provvedimento del G.E. dott. Antonino Geraci in data 26/10/2022 è stato nominato CTU il sottoscritto Arch. Giancarlo Contessa regolarmente iscritto al n. 126 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Viterbo, con studio in Civita Castellana (VT), via Quattro Giornate di Napoli n. 22 il quale ha prestato giuramento in data 16/11/2022.
- Che nella procedura suddetta dopo l'accettazione ed il giuramento di rito, gli veniva affidato l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato al fine di determinare il valore venale al comune commercio e di provvedere ad espletare quanto disposto dall'ex art.569 c.p.c..
- Che il sopralluogo è stato fissato dal custode Dott. Andrea Rinalducci ed eseguito, in sua sostituzione, dall'Avv. Maria Luisa Capoccioni il giorno 02/12/2022 alle ore 15:00.
- Che alla fine del sopralluogo è stato redatto un verbale d'accesso dal custode e controfirmato dai presenti (Allegato 1 – Verbale di accesso).

Pertanto, tutto ciò premesso, a seguito dei sopralluoghi eseguiti, delle ricognizioni visive, della documentazione cartacea richiesta al N.C.E.U., al N.C.T., al Comune ed ai vari enti preposti, delle misurazioni effettuate e della documentazione fotografica e rilievi planimetrici il sottoscritto C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.



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

RISPOSTA AL QUESITO n. 1:

Visitata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. alla data odierna mediante l'esame della documentazione in atti presso il fascicolo d'ufficio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

***QUESITO 2)** effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*

RISPOSTA AL QUESITO n. 2

Effettuate le visure del bene pignorato presso l'agenzia del territorio di Viterbo il sottoscritto ha verificato che la descrizione delle unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento sono conformi a quelle attuali consentendo quindi la loro univoca identificazione (Allegato 2 – Mappe e visure catastali).

***QUESITO 3)** consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

RISPOSTA AL QUESITO n. 3:

Consultati i registri immobiliari dell'agenzia del territorio ufficio di pubblicità immobiliare e l'Archivio Notarile Distrettuale di Viterbo il sottoscritto ha acquisito copia conforme dei seguenti atti antecedenti il ventennio:

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Porceddu Tedeschi Federico sede di Caprarola (VT) del 13/06/1997 repertorio 4621 racc. 1806 trascritto a Viterbo il 02/07/1997 al n. 3498 con il con quale la soc. [REDACTED] acquista dai sigg. [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il terreno sul quale in seguito verrà realizzato l'immobile oggetto di esecuzione (Allegato 3 – Atto originario ante ventennio – acquisto del terreno)
- Atto di Compravendita a rogito Notaio Porceddu Tedeschi Federico sede di Vetralla (VT) del 19/12/2002 repertorio 13626 racc. 5859 trascritto a Viterbo il 19/12/2002 al n. 3372 con il quale [REDACTED] nato a [REDACTED] acquista dalla



Società [REDACTED], sede in [REDACTED] gli immobili oggetto di esecuzione (Allegato 4 – Atto originario ante ventennio – acquisto immobili)

QUESITO 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

RISPOSTA AL QUESITO n. 4:

Vista la documentazione agli atti e confrontata la stessa con gli immobili pignorati, consultati gli archivi Catastali presso l'ufficio del territorio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

Alla data odierna sugli immobili in oggetto risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio (Allegato 5 – Ispezioni ipotecarie pregiudizievoli):

TRASCRIZIONE R.G. 18489 R.P. 14548 del 20/12/2002

Atto notarile pubblico, COMPRAVENDITA, Notaio Federico Tedeschi Porceddu di Vetralla (VT) rep. n. 13626/5859 del 19/12/2002. A favore [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] – Contro [REDACTED] sede in [REDACTED]

[REDACTED] Con il quale l'esecutato acquista gli immobili oggetto di pignoramento.

ISCRIZIONE R.G. 18492 R.P. 2602 del 20/12/2002

Atto notarile pubblico, IPOTECA VOLONTARIA, Notaio Federico Tedeschi Porceddu di Vetralla (VT) del 19/12/2002 rep. N. 13627 con il con quale si iscriveva ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia di mutuo per € 75.000,00 capitale di € 150.000,00 tasso interesse annuo 6,5% da rimborsare in 15 anni ad importi variabili, sugli immobili oggetto di pignoramento.

L'ipoteca viene estinta il 02/10/2009 e comunicata con n. 2364 del 12/11/2009 e cancellazione totale avvenuta in data 13/11/2009.

ISCRIZIONE R.G. 16244 R.P. 3130 del 06/10/2009

Atto notarile pubblico, IPOTECA VOLONTARIA, Notaio Federico Tedeschi Porceddu di Civita Castellana (VT) del 29/09/2009 rep. N. 25424/13300 con il con quale si iscriveva ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Creditore Ipotecario contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia di mutuo per € 60.000,00 capitale di € 120.000,00 tasso interesse annuo 3,65% da rimborsare in 25 anni ad importi variabili, sugli immobili oggetto di pignoramento.

ISCRIZIONE R.G. 9664 R.P. 1695 del 10/06/2010

Atto amministrativo, IPOTECA LEGALE, [REDACTED]

[REDACTED] del 19/05/2010 rep. N. 114138/125 con il con quale si iscriveva ipoteca legale ai sensi



zrt. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sede di [REDACTED] domicilio ipotecario Via Monte Sacro 21 Viterbo contro
[REDACTED] nato a [REDACTED] per €
18.291,36 totale di € 36.582,72, sugli immobili oggetto di pignoramento.

ISCRIZIONE R.G. 17005 R.P. 2505 del 13/12/2016

Altro atto, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO, [REDACTED] sede di [REDACTED]
[REDACTED] del 12/12/2016 rep. N. 1271/12516 con il con quale si iscriveva a ruolo l'addebito a
favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per €
39.206,35 totale di € 78.412,70, sugli immobili oggetto di pignoramento.

ISCRIZIONE R.G. 3019 R.P. 366 del 03/03/2020

Altro atto, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO, [REDACTED] sede di [REDACTED] del
02/03/2020 rep. N. 2781/12520 con il con quale si iscriveva a ruolo l'addebito a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] per € 32.056,74 totale di
€ 64.113,48, sugli immobili oggetto di pignoramento.

TRASCRIZIONE R.G. 7946 R.P. 6310 del 16/05/2022

Atto giudiziario, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE verbale di pignoramento immobili
UFFICIALE GIUDIZIARIO Viterbo c.f. 80012330561 Rep. N. 629 del 20/04/2022 -
Pignoramento immobili richiesto dalla [REDACTED] sede di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] sugli immobili oggetto di esecuzione.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 5:

La descrizione delle unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento sono conformi allo stato
attuale come riportato in atti consentendo quindi la loro univoca identificazione. (Allegato 2 -
Mappe e visure catastali).



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

RISPOSTA AL QUESITO n. 6:

L'esecutato risulta di stato libero e precedentemente coniugato in regime di separazione dei beni. (Allegato 6 – Estratto atto di nascita, Estratto atto di matrimonio, Certificato contestuale stato di famiglia e di residenza). Al momento dell'acquisto degli immobili oggetto di pignoramento l'esecutato era celibe.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 7:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 02/12/2022 il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare la consistenza dei beni pignorati (Allegato 7 A – Rilievi planimetrici e Allegato 7 B – Documentazione fotografica).

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Nepi (VT), in via Vincenzo Monti n. 11, e consistono:

- l'immobile principale in un villino unifamiliare a schiera disposto su tre livelli uno dei quali interrato con due aree di pertinenza esclusiva, una sul fronte strada e una sul retro.
- un altro immobile è costituito da un posto auto esclusivo situato sul lato esterno ovest del lotto.

Sono distinti al catasto come segue;

Al catasto fabbricati del comune di Nepi:

- Il villino a schiera: Foglio 15, part. 68 sub 5 - cat A/2 - classe 3 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale Totale 120 mq; escluse aree scoperte 109 mq - Rendita € 697,22 – Via Vincenzo Monti snc piano S1-T-1
- Il posto auto esclusivo: Foglio 15, part. 68 sub 10 - cat C/6 - classe 4 - Consistenza 12 mq - Superficie catastale Totale 10 mq - Rendita € 17,97 – Via Vincenzo Monti snc piano T

Sia al villino a schiera che al posto auto esclusivo si accede da pubblica via.

Il villino a schiera fa parte di un edificio composto da 5 unità residenziali, quella oggetto di pignoramento è la seconda da destra sul fronte strada.

L'accesso carrabile è comune alle 5 unità immobiliari ed è situato sul lato nord del lotto, gli accessi pedonali di ogni unità immobiliare sono situati su via Vincenzo Monti; l'ingresso avviene tramite un



cancelletto metallico direttamente su un'area di pertinenza esclusiva.

La struttura dell'immobile è di tipo misto, con parti in muratura portante e parti con pilastri e travature di cls armato. Esternamente l'immobile si presenta completamente intonacato e completamente tinteggiato. La copertura principale è in travetti e laterizi con manto di tegole del tipo "portoghese. Il portoncino di ingresso è in legno, di discreta qualità, così come gli infissi interni, mentre gli infissi esterni sono alluminio di discreta qualità del tipo a "persiana", una finestra ha un vetro frantumato.

Al piano terra si accede direttamente su un ambiente soggiorno/pranzo, un ambiente cucina con un caminetto, un bagno e un vano scala che collega i tre livelli dell'immobile per una superficie residenziale complessiva di mq 35 circa; su questo livello sono presenti anche una zona di pertinenza esclusiva sul fronte strada di mq 33 circa e sempre su questo fronte un porticato di mq 16 circa; inoltre sul retro, accessibile dalla zona cucina, è presente un balcone di mq 6 circa e un'ulteriore area di pertinenza esclusiva di mq 18 circa.

Al piano primo sono presenti un bagno e due camere da letto oltre ad un disimpegno per una superficie residenziale complessiva di mq 35 circa; su questo livello sono presenti due balconi, uno sul fronte principale di mq 15,50 circa e uno sul retro di mq 5,50 circa.

Al piano interrato è presente un unico ambiente, utilizzato a taverna, con un piccolo bagno ricavato sul fianco del corpo scala, il tutto per una superficie complessiva di mq 55 circa.

Le altezze interne degli ambienti residenziali sono ml 2,85, leggermente diverse dai ml 3,00 dichiarati sugli elaborati progettuali e sulle planimetrie catastali e comunque non superiori. L'altezza interna del locale interrato è di ml 2,50, conforme a quanto riportato sulle planimetrie catastali ma inferiore ai ml 3,00 riportati negli elaborati progettuali.

La pavimentazione interna di tutti i locali è in monocottura per interni, le scale interne sono in marmo grigio maculato lucidato; le pavimentazioni dei balconi e del porticato sono in monocottura per esterni; le pavimentazioni presenti nelle aree di pertinenza esclusiva sono in marmette di cemento. Tutte le rifiniture su tutti i livelli sono di discreta qualità.

Esternamente, sul lato ovest del fabbricato principale, è situato un posto auto di mq 12,00 circa.

Complessivamente si hanno le seguenti superfici:

- superficie utile residenziale mq 70,00 circa;
- superficie utile dei balconi e porticati mq 43,00 circa;
- superficie utile piano interrato mq 55,00 circa;
- superficie utile aree di pertinenza esclusiva mq 51,00 circa;
- Superficie utile posto auto mq 12,00 circa.

Tutti gli impianti presenti all'interno e dell'abitazione sono perfettamente funzionanti e consistono in



impianto elettrico, impianto idrico, impianto igienico/sanitario.

Lo smaltimento dei liquami avviene direttamente su fognatura comunale.

Il tutto si presenta come un villino a schiera monofamiliare di discreta qualità.

La proprietà è del signor [REDACTED], proprietario per 1/1.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 8:

Si fa presente che sulla base delle visure effettuate presso il catasto gli immobili pignorati corrispondono esattamente agli identificativi catastali presenti in banca dati consentendo quindi la loro univoca identificazione. In sede di sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità interne meglio descritte al successivo punto 9.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 9:

Durante il sopralluogo è stata riscontrata una lieve difformità interna, sia relativamente alla Concessione Edilizia che alle planimetrie catastali che consiste nell'aver ricavato un piccolo bagno adiacente al vano scala al piano interrato.

Questa modifica, meglio evidenziata nell'Allegato n. 7 A, non ha determinato aumenti né della superficie utile né del volume e non incide sulla struttura dell'edificio pertanto questa lieve difformità può essere sanata con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 con le modalità della L.R. n. 15 del 2008 art. 19.

Per la variazione rispetto alle planimetrie catastali, redatte in data 13/04/1999, quindi successive alla Concessione Edilizia e precedenti alla D.I.A., dovrà essere effettuato un aggiornamento catastale.



La sanatoria di tale difformità e l'allineamento catastale comportano i seguenti costi presunti:

- SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 con le modalità della L.R. n. 15 del 2008 art. 19, più pratica per allineamento catastale: € 2.750,00
- Sanzione pecuniaria prevista dalla L.R. n. 15 del 2008 art. 19 comma 1 che, valutata la lieve entità della difformità, viene calcolata pari al minimo della sanzione prevista cioè € 1.500,00.

Il totale delle spese ammonta a € 4,250,00.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 10:

Gli identificativi catastali relativi ai beni pignorati non includono porzioni aliene comuni non pignorate. L'accesso ai garage avviene da area comune, non pignorata, prospiciente la pubblica via e identificata come Foglio 15 particella 68 sub 1 intestato alla partita Beni comuni non censibili.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

Come già riportato alla risposta al quesito numero 9 le difformità riscontrate possono essere sanate come descritto.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 13:

L'immobile ha utilizzazione abitativa.

La zona del P.R.G. del Comune di Nepi in cui sono ubicati gli immobili è contraddistinta come SOTTOZONA B1 – Zone edificate sature



Per tali zone il P.R.G. del Comune di Nepi prevede:

SOTTOZONA B1: Edificata Satura Comprende l'area già classificata dal P.R.G. a zona B1 Urbanizzata. In tale sottozona sono consentiti interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia/urbanistica degli edifici esistenti) demolizione e ricostruzioni, non aumentando la cubatura esistente, fermo restando il rispetto della distanza dai confini prevista dal D.M. 1444/68. In deroga agli indici fondiari, potranno essere consentite nuove costruzioni, sopraelevazioni e completamenti edilizi per gli edifici esistenti ed interclusi tra fabbricati facenti parte di complessi a palazzina, schiera o aggregati complessi variamente continui, purché siano mantenuti gli allineamenti esistenti planimetrici ed altimetrici dei fabbricati contigui e che dette opere siano tecnicamente e staticamente compatibili e non siano di pregiudizio alle caratteristiche formali dell'edificato, secondo specifico rilievo planovolumetrico (Tav. B 1/a). A tal fine il nuovo intervento dovrà essere compreso in un progetto unitario esteso all'intero complesso edilizio.

Non è possibile nessuna ulteriore edificazione rispetto all'esistente.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 14:

L'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione edilizia n. 41 del 02/07/1997 pratica edilizia 213/1996
- D.I.A. prot. 1464 del 31/01/2005 pratica edilizia 06/2005

(Allegato 8 – Concessione edilizia e D.I.A.).

Le difformità riscontrate sono state descritte alla precedente risposta al quesito n. 9.

Agli atti del Comune di Nepi non sono presenti richieste di certificato di agibilità ne collaudi.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 15:

Non sono presenti istanze di condono.



QUESITO 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

RISPOSTA AL QUESITO n. 16:

Sugli immobili oggetto di pignoramento non sono presenti titoli gravanti da censo, livello o uso civico, si allega certificazione del Comune di Nepi (Allegato 9 – Attestazione usi civici).

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 17:

Non è presente un condominio.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 18:

E' possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

- **Lotto unico**

Al catasto fabbricati del comune di Nepi:

- Il villino a schiera: Foglio 15, part. 68 sub 5 - cat A/2 - classe 3 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale Totale 120 mq: escluse aree scoperte 109 mq - Rendita € 697,22 – Via Vincenzo Monti snc piano S1-T-1
- Il posto auto esclusivo: Foglio 15, part. 68 sub 10 - cat C/6 - classe 4 - Consistenza 12 mq - Superficie catastale Totale 10 mq - Rendita € 17,97 – Via Vincenzo Monti snc piano T
- **Proprietà:**
- La proprietà è del signor [REDACTED] per 1/1.

QUESITO 19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 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;



RISPOSTA AL QUESITO n. 19:

Gli immobili sono pignorati per intero. Gli immobili non sono divisibili in natura.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 20:

L'immobile residenziale è occupato dal debitore esecutato per le esigenze abitative primarie proprie e del suo nucleo familiare. (Allegato 6 - Estratto atto di nascita, Estratto atto di matrimonio, Certificato contestuale stato di famiglia e di residenza)

L'esecutato ne è venuto in possesso antecedentemente al pignoramento (Allegato 4 - Atto originario ante ventennio – acquisto immobili) e non risultano contratti di locazione in atto (Allegato 10 – Contratti di locazione).

QUESITO 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

RISPOSTA AL QUESITO n. 21:

L'immobile residenziale è occupato dal debitore esecutato per le esigenze abitative primarie proprie e del suo nucleo familiare.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 22:

L'immobile residenziale è occupato dal debitore esecutato per le esigenze abitative primarie proprie e del suo nucleo familiare.



***QUESITO 23)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

RISPOSTA AL QUESITO n. 23:

Sugli immobili oggetto di pignoramento non sono presenti vincoli storici, paesistici e/o urbanistici; inoltre non è presente un condominio.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 24:

Il più probabile valore di mercato del **lotto unico** è il seguente:

Al catasto fabbricati del comune di Nepi:

- Il villino a schiera: Foglio 15, part. 68 sub 5 - cat A/2 - classe 3 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale Totale 120 mq: escluse aree scoperte 109 mq - Rendita € 697,22 – Via Vincenzo Monti snc piano S1-T-1
- Il posto auto esclusivo: Foglio 15, part. 68 sub 10 - cat C/6 - classe 4 - Consistenza 12 mq - Superficie catastale Totale 10 mq - Rendita € 17,97 – Via Vincenzo Monti snc piano T

Quindi il valore del lotto risulta da:

- superficie utile residenziale mq 70,00 x 1.250,00 = € 87.500,00;
- superficie utile dei balconi e porticati mq 43,00 x 500,00 = 21.500,00;
- superficie utile piano interrato mq 55,00 x 650,00 = 35.750,00;
- superficie utile aree di pertinenza esclusiva mq 51,00 x 100,00 = 5.100,00;
- Superficie utile posto auto mq 12,00 x 200,00 = 2.400,00.
- Totale € 152.250,00

Dalla presente stima vanno detratte le spese descritte alla risposta al quesito 9 che ammontano ad € 4.250,00 pertanto il valore del lotto ammonta a € **148.000,00 (Centoquarantottomila/00)**.

***QUESITO 25)** indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:*

25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante



consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it;

25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;

25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;

25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

RISPOSTA AL QUESITO n. 25:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima basata su quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo relativamente al primo semestre 2020, comparato con quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al secondo semestre 2021, nonché da indagine diretta presso le più accreditate agenzie immobiliari della zona, nonché i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene e specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi .

Inoltre il sottoscritto C.T.U. ha tenuto in debita considerazione il fatto che tutti i parametri proposti dai suddetti enti ed agenzie immobiliari, relativamente agli immobili di tipo residenziale, sono riferiti a superfici lorde, (mentre le superfici calcolate nella presente perizia, come richiesto al punto 7, sono superfici nette calpestabili). Pertanto vengono assunti come valori di riferimento, in relazione a quanto sopra esposto, alla destinazione d'uso, alla dislocazione, alla vetustà ed alle condizioni generali dell'immobile, i seguenti valori:

- superficie utile residenziale 1.200,00 €/mq;
- superficie utile dei balconi e porticati 500,00 €/mq;
- superficie utile piano interrato 600,00 €/mq;
- superficie utile aree di pertinenza esclusiva 100,00 €/mq;
- Superficie utile posto auto 200,00 €/mq;

***QUESITO 26)** indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*

RISPOSTA AL QUESITO n. 26:

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e dalla consistenza degli immobili oggetto di pignoramento le prospettive di un utile collocamento, a giudizio del sottoscritto C.T.U., sono quelle che mantengono inalterata la natura attuale dei beni.



QUESITO 27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

RISPOSTA AL QUESITO n. 27:

Non è presente un contratto di locazione come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 10 – Contratti di locazione).

Allegati:

- Verbale di accesso (Allegato 1)
- Mappe e visure catastali (Allegato 2)
- Atto originario ante ventennio – acquisto del terreno (Allegato 3)
- Atto originario ante ventennio – acquisto immobili (Allegato 4)
- Ispezioni ipotecarie pregiudizievoli (Allegato 5)
- Estratto atto di nascita, Estratto atto di matrimonio, Certificato contestuale stato di famiglia e di residenza (Allegato 6)
- Rilievi planimetrici (Allegato 7 A)
- Documentazione fotografica (Allegato 7 B)
- Concessione edilizia e D.I.A. (Allegato 8)
- Attestazione usi civici (Allegato 9)
- Contratti di locazione (Allegato 10)

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo Contessa

