



TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 316/2017

Promossa da: *****

Nei confronti di: *****

GIUDICE: DOTT. FEDERICO BONATO

CUSTODE: NOTAIO DOTT. FEDERICO TEDESCHI PORCEDDU

ESPERTO STIMATORE ARCH. SILVIA LAURENTI

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

INDICE

1.	AFFIDAMENTO DELL'INCARICO	Pag. 2
2.	OPERAZIONI PERITALI	Pag. 2
3.	RISPOSTE AI QUESITI	Pag. 2-19
4.	ELENCO ALLEGATI	Pag. 20



AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Viterbo al n. 567 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n.316/2017, promossa da ***** , nei confronti di *****.

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta effettuava il sopralluogo in data 18 dicembre 2023, dando inizio alle operazioni peritali; in tale data provvedeva ad effettuare un rilievo metrico e fotografico del bene staggito, seguito nei giorni successivi da ricerche presso gli Uffici dell'archivio Notarile di Viterbo, presso la conservatoria dei registri immobiliari e gli Uffici Tecnico ed Anagrafico del Comune di Nepi, al fine di acquisire ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti e adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 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;

E 'stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c allegata in atti, consistente nel certificato ipotecario con allegate visure catastali ed estratto di mappa; tale certificazione copre il ventennio dalla data di iscrizione del pignoramento.

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;

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate, dalle quali si evince che l'immobile pignorato, intestato alla F4F Nepesina Srl in piena proprietà, è distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati come segue:

Catasto fabbricati

- al Foglio 7 del Comune di Nepi p.lla 1062, p. T-1, cat. A/2, cl. 3 vani 6,5 rendita € 755,32, località Galeotti s.n.c.;



I dati indicati dal creditore precedente nella trascrizione del pignoramento si ritengono idonei ai fini della corretta identificazione dei beni in oggetto.

(vedi visure catastali storiche aggiornate, planimetria catastale, allegato 1).

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;

Si è presa visione dei certificati ipotecari presenti in atti ed è stata eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare e presso l'Archivio Notarile di Viterbo, dalla quale sono emersi i seguenti risultati, relativamente al bene oggetto di pignoramento:

Terreno individuato al foglio n.7 part. 910 su cui successivamente è stato edificato l'immobile individuato al foglio n.7 part. 1062:

- è pervenuto alla debitrice esecutata, ***** , per acquisto dalla soc.tà *****” (per 1/1 della proprietà), sede in Roma (RM) C.F. ***** , con atto di compravendita in data 6 luglio 2011, rogato dal Notaio Dott. ***** , Repertorio ***** , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare l'11 luglio 2011 al Registro Particolare n. ***** Registro Generale ***** di formalità.
- Alla “*****”, come sopra identificata il terreno suddetto era pervenuto per decreto di trasferimento emesso in data 31 ottobre 2002 dal Tribunale Ordinario di Roma, Sezione Fallimentare, rep. n. ***** (cron. *****), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data ***** al n. ***** di formalità.
- La soc.tà precedentemente proprietaria del bene staggito, nei confronti della quale era stato dichiarato il fallimento, era la ***** . con sede ***** C.F. ***** che aveva acquistato dal sig. ***** il terreno in oggetto, facente parte di una maggiore consistenza e distinto specificatamente con la p.lla 118, con atto del ***** , rogante notaio ***** in Roma, Repertorio n. ***** registrato in Roma in data ***** e trascritto in data 19.01.1974 R.G. 1114 e R.Part. 971. (titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare).
- Si precisa che il terreno come sopra identificato, (ex p.lla 118) di cui il sig. ***** risultava livellario (Comune di Nepi - diritto del concedente), era stato affrancato con atto a rogito



del Segretario Comunale sig. ***** in data ***** rep. n. *****
registrato a Viterbo il ***** e trascritto *****

(vedi allegato 2- atti di provenienza e note di trascrizione)

- **Frazionamenti e variazioni catastali**

L'immobile individuato al **foglio n.7 part. 1062** è stato costituito in catasto (primo accatastamento) il 26/11/2015- Pratica n. VT0078863 in atti dal 26/11/2015 - associato al tipo mappale con protocollo VT0078861 del 26/11/2015 (n.78861.1/2015) con categoria F/6.

È successivamente stato oggetto di variazione catastale per costituzione del 03/12/2015 pratica n. VT0080614 in atti dal 03/12/2015 - Costituzione (n. 1190.1/2015) con categoria A/2 cl.2.

Si sono poi succedute alcune variazioni, ininfluenti per l'oggetto della procedura, che per completezza si riportano a seguire: variazione del 07/12/2015 pratica n. VT0081382 in atti dal 07/12/2015 esatta rappresentazione grafica (n. 14411.1/2015) e variazione nel classamento in data 02/11/2016 pratica n. VT0105387 in atti dal 02/11/2016 - variazione di classamento (n. 48519.1/2016) - Notifica effettuata con protocollo n. VT0129067 del 12/12/2016.

L'immobile staggito è stato edificato su terreno, ora Ente urbano (mq. 260) identificato al F. 7 p.la 1062; inizialmente tale terreno era distinto, dall'impianto meccanografico del 01/12/1969 al 16/01/1988, con il Foglio 7 Particella **118**.

Il terreno in questione è stato successivamente oggetto di frazionamento in data 16/01/1988 agli atti dal 16/07/1992 FRZ.1/88 (n. 1.1/1988), originando la p.la **366**; un ulteriore frazionamento del 11/06/1990 in atti dal 20/12/1994 (n. 854.7/1990 ha variato/soppresso i seguenti immobili: F. 7 p.lle 429, 427, **366**, 430) ha originato la p.la **428**.

Con frazionamento del 18/09/1995, in atti dal 21/09/1995 (n. 2710.1/1995,) sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: F. 7 p.lle 560, 559, 561, **428**, 562, 565, 566, 564, 563 dando origine alla p.la **558**; il successivo frazionamento del 03/06/2011 (Pratica n. VT0100189 in atti dal 03/06/2011 presentato il 03/06/2011 n. 100189.1/2011) ha variato/soppresso gli immobili distinti al F. 7 p.lle 912, **558**, 914, 913, 911, 909 dando origine alla p.la **910**.

Infine il frazionamento del 26/11/2015 Pratica n. VT0078861 in atti dal 26/11/2015 presentato il 26/11/2015 (n. 78861.1/2015) ha variato/soppresso i seguenti immobili: F. 7 p.lle 1063, 1064, 1065, **910**, dando origine all'attuale p.la **1062**.

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);

Il bene pignorato, individuato al Comune di Nepi nel foglio 7 p.IIa 1062, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. iscrizione del 22/06/2017 - registro particolare 1234 registro generale 8583. pubblico ufficiale tribunale di viterbo repertorio 1701 del 09/06/2017. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
2. trascrizione del 17/10/2017 - registro particolare 10439 registro generale 14018. pubblico ufficiale ufficiale giudiziario repertorio 1348 del 15/09/2017. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili
3. iscrizione del 24/11/2017 - registro particolare 2325 registro generale 15953. pubblico ufficiale giudice di pace repertorio 665 del 15/07/2017. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Poiché l'ispezione ipotecaria del fabbricato non copre il ventennio si è proceduto anche ad effettuare le ispezioni relative alle particelle che precedentemente avevano identificato il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato.

Terreno individuato al Comune di Nepi nel **F. 7 p.IIa 558:**

- iscrizione del 27/02/2013 - registro particolare 247 registro generale 2742 - pubblico ufficiale Capasso Alberto Vladimiro repertorio 87991/34879 del 26/02/2013 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

documenti successivi correlati:

- a) annotazione n. 489 del 06/03/2013 (erogazione parziale).
- b) annotazione n. 986 del 12/09/2014 (erogazione a saldo).
- c) annotazione n. 1299 del 19/11/2014 (erogazione parziale).
- d) annotazione n. 1331 del 25/11/2014 (erogazione parziale).
- e) annotazione n. 1366 del 12/09/2016 (riduzione di somma).
- f) annotazione n. 1367 del 12/09/2016 (restrizione di beni).
- g) annotazione n. 39 del 16/01/2017 (restrizione di beni).
- h) comunicazione n. 468 del 24/03/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2017.

Cancellazione totale eseguita in data 24/04/2017 (art. 13, comma 8-decies dl 7/2007 - art.40 bis d.lgs 385/1993)

Terreno individuato al Comune di Nepi nel **F. 7 p.IIa 910:**

- Iscrizione del 27/02/2013 - registro particolare 247 registro generale 2742 - pubblico ufficiale Capasso Alberto Vladimiro repertorio 87991/34879 del 26/02/2013 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

documenti successivi correlati:

- a) annotazione n. 489 del 06/03/2013 (erogazione parziale).
- b) annotazione n. 986 del 12/09/2014 (erogazione a saldo).



- c) annotazione n. 1299 del 19/11/2014 (erogazione parziale).
- d) annotazione n. 1331 del 25/11/2014 (erogazione parziale).
- e) annotazione n. 1366 del 12/09/2016 (riduzione di somma).
- f) annotazione n. 1367 del 12/09/2016 (restrizione di beni).
- g) annotazione n. 39 del 16/01/2017 (restrizione di beni).
- h) comunicazione n. 468 del 24/03/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2017.

Cancellazione totale eseguita in data 24/04/2017 (art. 13, comma 8-decies di 7/2007 - art.40 bis d.lgs 385/1993).

- Trascrizione del 27/05/2015 - registro particolare 5060 registro generale 6541 - pubblico ufficiale ufficiale giudiziario repertorio 728 del 08/05/2015 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

documenti successivi correlati:

- a) **annotazione n. 896 del 27/05/2016 (cancellazione).**

(vedi allegato 3- ispezioni ipotecarie)

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'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.

L'estratto di mappa è stato acquisito dal creditore precedente ed è in atti, allegato al certificato ipotecario. Il certificato di destinazione urbanistica non è stato richiesto trattandosi di un fabbricato con area pertinenziale inferiore a 5.000 mq..

QUESITO N. 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);

È stata eseguita una visura camerale della società eseguita ***** presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma, che si allega.

(allegato 4 – visura camerale).

QUESITO N. 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.);

Il bene pignorato è ubicato nel comune di Nepi (VT), in zona periferica posta a circa 1,5 chilometri dal centro storico, all'interno della lottizzazione "loc.tà Galeotti". Si precisa che l'immobile è anche inserito nel Consorzio denominato "Borgo del Sole": **lo schema di Consorzio è inserito nell'atto notaio Saija del 06.11.2011 (vedi allegato 2).**

I lavori di costruzione del complesso, per la parte in cui è inserito l'immobile staggito, non risultano ancora ultimati. L'unità immobiliare pignorata è costituita da un appartamento duplex che si sviluppa su due piani e costituisce una porzione di una quadrifamiliare con pianta regolare, esternamente tinteggiata e coperta da un tetto a padiglione in legno con manto di copertura in coppi; l'accesso avviene dal giardino, recintato con muro in tufo e di proprietà esclusiva, nel quale, da progetto, è ubicato un posto auto. All'esterno della porzione di giardino delimitata dalla recinzione in tufo, sempre secondo il permesso di costruire rilasciato, è stata ricavata un'area da destinarsi a posto auto esterno. L'area esterna (complessivamente circa 154,00 mq.) si presenta prevalentemente pianeggiante, pavimentata in prossimità dell'accesso al fabbricato. Un portone blindato immette nella zona giorno costituita da un soggiorno/pranzo di circa 21,80 mq., e una cucina di circa 9,04 mq.; dal soggiorno, tramite un disimpegno si passa alla zona notte composta da due camere da letto, una matrimoniale di circa 14,50 mq e l'altra di 9,00 mq circa, oltre a un bagno di circa 5,50 mq..

La scala interna, ancora allo stato grezzo, conduce dal soggiorno al piano primo, dove è situata la zona notte composta da un disimpegno, una camera da letto di 14,35 mq e un bagno di 4,40 mq. L'appartamento ha una superficie utile calpestabile pari a circa 80,00 mq.; le altezze interne nette al piano terra variano tra i 2,80 metri e i 4,30 metri, con i soffitti lignei inclinati a vista, così come quelli del piano primo che vanno da 2,90 a 3,60 m..

Le pareti interne sono tinteggiate, mentre quelle dei bagni hanno rivestimenti in ceramica smaltata. I pavimenti sono in grès porcellanato effetto legno sia nella zona giorno sia nella zona notte. Gli infissi interni non sono in alluminio muniti di persiane di colore marrone e grate nelle finestre dei bagni del piano terra e del primo piano. Gli impianti sembrerebbero tutti realizzati, ma mancanti dei terminali e di tutti gli accessori che li rendano funzionanti. In copertura sono installati due pannelli fotovoltaici.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'unità immobiliare risulta discreto ma trascurato, essendo l'immobile disabitato e non ultimato; in alcune zone le pareti e i soffitti sono interessati da fenomeni di umidità e le tinteggiature esterne ed interne sono degradate.



Il bene in oggetto confina con le unità immobiliari distinte al foglio 7 p.lla 1065 (proprietaria *****)
e p.lla1063 (proprietaria *****), salvo altri.

(allegato 5- documentazione fotografica)

QUESITO N. 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;

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 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 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;

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza è relativa al terreno; non essendo l'unità immobiliare ancora funzionale e servibile all'uso poteva essere accatastata in categoria F3 (in corso di costruzione). Vi è comunque una sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi tranne per quanto riguarda le altezze dichiarate, diverse da quelle attualmente presenti ma rispondenti al progetto e quindi allo stato dell'immobile una volta ultimato.

QUESITO N. 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;

L'identificativo catastale del bene pignorato non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.



QUESITO N. 11

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

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

QUESITO N. 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;

La planimetria catastale agli atti, se l'abitazione verrà ultimata secondo il progetto, sarà conforme allo stato dei luoghi.

QUESITO N. 13

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

L'immobile, ai sensi del vigente Variante Generale al P.R.G. approvata con la D.G.R.L. n. 748 del 2.10.2009, ricade in zona C, sottozona C5, espansione residenziale lottizzazione "Galeotti" convenzionata. La destinazione d'uso prevista è residenziale.

QUESITO N. 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;

Effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi, è stato possibile accertare che l'immobile in oggetto è stato edificato in forza del permesso di costruire n. 154 del 08 settembre 2011 per la costruzione di un villino quadrifamiliare al foglio catastale n. 7 p.la 574/P presentato dalla *****. in data 05/04/2011 prot. *****e rilasciato alla *****

Come precedentemente esposto i lavori non sono completamente ultimati: devono essere integrati gli impianti, il rivestimento della scala, mancano i sanitari e le rubinetterie dei bagni e deve essere ultimata la sistemazione dell'area esterna con il cancello. Inoltre, ai sensi della normativa vigente e conformemente al progetto rilasciato, è prevista l'installazione di un sistema di recupero dell'acqua piovana e quello di pannelli per il solare termico.

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il titolo edilizio rilasciato, si evince che l'appartamento differisce da quanto effettivamente legittimato relativamente alle altezze esterne: i solai inclinati sono



attualmente lasciati a vista, con un incremento del volume assentito. Prima dell'ultimazione dei lavori, per adeguare l'appartamento al progetto rilasciato, andranno posti in opera i plafoni/controsoffitti previsti.

Si rimanda a quanto riportato nell'atto di compravendita del 06.07.2011 notaio Saija (vedi allegato 2) in relazione alle convenzioni ed agli atti sottoscritti per l'urbanizzazione del territorio.

Non risulta rilasciata alcuna dichiarazione di abitabilità/agibilità.

Si evidenzia che, come indicato nell'art. 19 della convenzione citata nell'atto sopra richiamato, "il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità o agibilità o di uso dei locali, se non quando dal lottizzante o chi per esso sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle opere ed alle opere relative all'urbanizzazione primaria".

Si allega il Permesso di costruire, reperito presso gli uffici comunali.

(allegato 6- titolo 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 sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non risultano agli atti istanze di condono.

QUESITO N. 16

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

Secondo le ricerche condotte presso il Comune di Nepi ed il certificato prodotto dallo stesso Ente i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

(allegato 7- attestazione usi civici.)

QUESITO N. 17

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

L'immobile non è inserito in un condominio ma risulta far parte del Consorzio "Borgo del Sole".



La sottoscritta ha reperito quelli che dovrebbero essere i dati dell'amministratore pro-tempore, che non è stato comunque ancora rintracciato.

Il C.T.U. si riserva di integrare la risposta al quesito in caso di nuove informazioni in merito.

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Si ritiene corretto vendere il bene pignorato in un unico lotto.

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;

Il bene oggetto della presente relazione risulta pignorato per l'intera quota.

QUESITO 20

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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;

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato libero, a disposizione della procedura.

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.

Il quesito non interessa l'immobile in esame.



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);

Il quesito non interessa l'immobile in esame.

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;

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Si rileva che nell'atto notaio *****del 28.12.1973(vedi allegato 2) alla postilla n.3 le parti "prendono atto che i terreni in oggetto godono di alcune servitù attive di transito pedonale e carrabile, acquedotto, elettrodotto e rete fognante da esercitarsi sui terreni limitrofi di proprietà del sig. Sansoni Luigi o suoi aventi causa".

Inoltre nell'atto del 06.07.2011 notaio Sajia art. 2 c.1 (vedi allegato 2) è riportato che il terreno oggetto della vendita è attraversato da sottoservizi a servizio dell'intero comprensorio.

QUESITI N. 24 e N. 25

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 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;



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 astegjudiziarie.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;

INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il "valore di mercato" di un immobile è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce "superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Nepi e verificando i prezzi di immobili in vendita con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (banca



dati delle quotazioni immobiliari riferita al II semestre 2023) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2023).

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE – 2 semestre 2023

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: NEPI

Fascia/zona: Semicentrale/URBANIZZATA COMPLETAMENTO ED ESPANS. : V. MONS. G. GORI, V. DELLA RESISTENZA, V. C. LEVI, V. DEI FARNESE, DON MINZON

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	4,5	5,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1600	L	5	6	N
Box	NORMALE	550	750	L	4	5,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1700	L			
Ville e Villini	Ottimo	1700	2000	L			

OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO – 1 semestre 2023

Comuni: Monterosi - Nepi

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1500-1700	300-350	320-380	350-410	420-550	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	1000-1300	250-300	300-380	300-350	320-450	diminuzione
Abitazioni da ristrutturare	700-900					diminuzione
Box singoli	650-750					stazionaria
Uffici	800-1000					stazionaria
Negozi	1100-1300					stazionaria
Locali per attività ind./artigianali	350-400					stazionaria

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	60-80			diminuzione
Terreni ad uso agricolo*		2 - 3,5		stazionaria

*Terreno nudo



IMMOBILI IN VENDITA CON CARATTERISTICHE SIMILARI



Trilocale via degli Orti 600, Nepi
Nepi • Via degli Orti

€ 165.000

3 locali

90 m²

2 bagni

Piano 1

No Ascensore

Terrazzo

Nota inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI



Il mutuo ideale per te

CALCOLA MUTUO



Mutuo su misura per te

CONSULENZA MUTUO

Annuncio aggiornato il 09/02/2024

Descrizione

Riferimento: 60705238

Vicino a tutti i servizi principali, proponiamo in vendita un appartamento al piano primo di nuova costruzione composto da: salone con affaccio sul terrazzo, cucinotto, camera, disimpegno con ripostiglio ed attacco per lavatrice, e bagno con vasca al piano primo; camera e bagno con doccia al piano superiore. Completano la proprietà due posti auto scoperti. L'immobile è dotato di cappotto termico, riscaldamento a pavimento, infissi in legno con vetro camera, grate in ferro, zanzariere, portone blindato, pannello solare termico e predisposizione per pannelli fotovoltaici.

Caratteristiche

Tipologia
Appartamento | Intera proprietà

Piano
1

Ascensore
No

Locali
3

Bagni
2

Terrazzo
Sì

Contratto
Vendita

Piani edificio
2

Superficie
90 m²

Camere da letto
2

Arredato
No

Box, posti auto
1 in box privato/box in garage, 2 in parcheggio/garage comune



Casa indipendente in vendita in via degli Orti, 600

Nepi [Vedi mappa](#)

235.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

100 m2 | 3 locali

[Salva preferito](#)

[Elimina](#)

[Condividi](#)

Commento dell'inserzionista

Disponibile in [Italiano](#) | [English](#) | [Altre lingue](#) ▾

Vendesi villino immerso nel verde vicino a tutti i servizi principali. Di nuova costruzione composto da piano terra con salone, cucina, camera, disimpegno e bagno con vasca.

Primo piano: due camere di cui una con soppalco e ampio terrazzo ed un bagno con doccia. Completano la proprietà un giardino e due posti auto scoperti. L'immobile è dotato di cappotto termico, riscaldamento a pavimento, infissi in legno con vetro camera, grate in ferro, zanzariere, portone blindato, pannello solare termico e predisposizione per pannelli fotovoltaici.



Pubblicità

Caratteristiche specifiche

- Casa indipendente
- 1 piano
- 100 m² commerciali
- 3 locali
- 2 bagni
- Terrazzo
- Buono stato
- Riscaldamento centralizzato
- Classe energetica: **A4** (IPE non indicato)

Dotazione

- Con giardino

I dati emersi dalle ricerche sono stati utilizzati come ulteriore parametro per il confronto con l'immobile da stimare. In particolare, è stato individuato che i prezzi di compravendita nel settore residenziale a Nepi per abitazioni civili con tipologia e caratteristiche simili a quella in oggetto variano tra 1.200-2.000 €/mq. Vista la tipologia dell'abitazione, assimilabile ad un villino (ingresso indipendente, proprietà cielo-terra,



presenza di area esterna e di posto auto privato...) e tenendo conto anche dei lavori da completare, la sottoscritta ritiene che si possa considerare un valore pari ad € 1.700,00/mq

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Tabella riassuntiva del calcolo:

APPARTAMENTO

	Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. ragguagliata [m ²]
superficie principale	106,00	100%	106,00
terrazzo	7,00	30%	2,10
giardino pertinenziale (fino a 25 mq.)	25,00	10%	2,50
giardino pertinenziale (eccedenza)	129,00	3%	3,87
TOTALE			114,47 MQ.

Il prezzo parametrico al metro quadrato, valutato considerando l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, può essere considerato pari ad € 1.700,00/mq.

1.700,00 €/mq. x 114,47 mq = € 194.599,00

Si ritiene pertanto che l'abitazione in oggetto abbia un valore di mercato complessivamente pari a € 194.599,00.

Prezzo a base d'asta (in arrotondamento) € 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00).

QUESITO N. 26

Indichi quale siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, considerando che dalla ricerca di mercato effettuata risultano vari immobili simili in vendita nella stessa zona, si ritiene che l'immobile goda di una discreta commerciabilità.

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;

Il quesito non interessa l'immobile in esame.

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 giorni 120 dal giuramento;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

QUESITO N. 29

Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

QUESITO N. 30

Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All' interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall' esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inserita perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

QUESITO N. 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;

la sottoscritta interverrà 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.



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 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

QUESITO N. 33

allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

La documentazione fotografica inerente il bene pignorato è rimessa in allegato (allegato 5).

QUESITO N. 34

Provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (*allegato 8*).



QUESITO N. 35 -Allegati

- 1) Visure catastali storiche aggiornate, planimetria catastale.
- 2) Titoli di provenienza e note di trascrizione.
- 3) Ispezioni ipotecarie.
- 4) Visura camerale
- 5) Documentazione fotografica.
- 6) Titolo edilizio.
- 7) Attestazione usi civici.
- 8) Quadro sinottico.

L'esperto estimatore
arch. Silvia Laurenti

Viterbo, 16 agosto 2024

