

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

*Esecuzione Immobiliare n°10/13*

*UNICREDIT S.p.A.*  
contro

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Il C.T.U.**  
**Geom. Carlo Massetti**

**Viterbo, 22/12/2014**



## TRIBUNALE DI VITERBO

*Esecuzione Immobiliare n°10/2013*

**UNICREDIT S.p.A.**  
contro

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n. 10/13, contro ;

-che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Carlo Massetti, Geometra, con studio in Viterbo, via San Luca n.10, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidandogli quanto segue:

- 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;
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca,





ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

- 7) Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile in mq.), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.);
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto artt.46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n.47, specificando i relativi costi ed oneri, ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
- 15) 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





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

- 16) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo 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;
- 17) 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; verificare 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 cata antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 18) 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;
- 19) 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 e 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;
- 20) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;
- 21) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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 [astegiudiziare.it](http://astegiudiziare.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;
- 22) 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;





- 23) Fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;
- 24) Invià 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 e al custode eventualmente nominato, almeno 45 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 25) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità di valore legale, all'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 26) 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;
- 27) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che 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;
- 28) Alleghi 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);
- 29) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento;
- 30) Alleghi alla relazione:
- a) La planimetria del bene
  - b) La visura catastale attuale
  - c) Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
  - d) Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
  - e) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni)
  - f) Copia atto di provenienza



- g) Quadro sinottico in triplice copia
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In data 01/10/2014 si è svolto il primo sopralluogo presso l'immobile sito nel Comune di Nepi (VT), via Salamonio n. 42, a cui è intervenuto oltre al C.T.U., il custode Notaio dott. Adriano CASTALDI, il debitore esecutato sig. \_\_\_\_\_ e l'occupante sig.ra \_\_\_\_\_

Successivamente in data 06/12/2014 alle ore 9:00, previa comunicazione, si è reso necessario per il C.T.U. ulteriore sopralluogo alla presenza della sig.ra \_\_\_\_\_ al fine di meglio verificare ciò che è emerso dalla precedente visita.

Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivatigli dall'incarico.

**ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO**  
**(come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)**

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene immobiliare di proprietà del debitore sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ :  
- \_\_\_\_\_ di proprietà dell'esecutato per la quota di spettanza pari ad 1/1 dell'intero, e più precisamente:

**Bene immobile: nel Comune di Nepi (codice catastale: F868) via Salomonio n.42 piano T e S1 distinto catastalmente al foglio n. 17 particella n. 452 subalterno n. 3 - 6, categoria catastale A/7 classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita attribuita € 1789,52**

**OPERAZIONI PRELIMINARI E**  
**VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE**  
**CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO**  
**CONTROLLO DELLA PROVENIENZA DEI BENI**

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione.





In base a detto controllo è stato possibile verificare che nell'atto di pignoramento trascritto a Viterbo il 31/01/2013 al R.P. n. 951 e R.G. n. 1242 di formalità, si pignora:

- piena proprietà, in Nepi (VT) località "Colle Salamonio" via Sutrina km. 1.100, di porzione di villino trifamiliare con annesse corte di pertinenza esclusiva al PT e S1, facente parte del lotto 29/B, edificio B, distribuito su due livelli, piano S1 e T, censito al NCEU Fg. 17 p.lla 452 sub 3 e sub 6 graffiati, categ. A/7 di classe 2<sup>a</sup>, vani 10,5, rendita catastale e 1789,52;

### RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

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.

Nel fascicolo di procedura è presente certificato sotto forma di Nota di Deposito della Certificazione ipocatastale ventennale a cura dell'Avv. Filippo Tornabuoni, dove sono riportate le risultanze delle visure catastali, dei registri immobiliari oltre all'estratto di mappa catastale identificante l'immobile oggetto dell'esecuzione.

Dall'analisi della relazione ipocatastale il sottoscritto ha potuto verificare la copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che sono presenti l'estratto di mappa catastale, i certificati rilasciati dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare relativo alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile e alle visure catastali alla data del 03/06/2013

Risultanze catastali riportate:

- **Atto Notarile Pubblico – Trasformazione di società** rogato dal notaio Paolo Soccorsi Aliforni il 17/09/1992, rep. 78668, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 02/11/1993 ai nn. R.G.12688/R.P.9849. A favore di Nuova Colle Salomonio S.p.A. c.f. 06947300585 contro Safin – Società per Azioni, oggetto dell'atto gli immobili in Nepi (VT) al: foglio 9 p.lla 288 sub. 5; foglio 9 p.lla 288 sub. 2 ; foglio 9 p.lla 288 sub. 3; foglio 9 p.lla 288 sub. 7; foglio 9 p.lla 288 sub. 6; foglio 9 p.lla 288 sub. 4; foglio 9 p.lla 288 sub. 8; foglio 9 p.lla 288; foglio 17 p.lla 68; foglio 17 p.lla 183; foglio 10 p.lla 393 sub. 5; foglio 10 p.lla 393 sub. 4; foglio 10 p.lla 393 sub. 7; foglio 10 p.lla 393 sub. 6; foglio 10 p.lla 393 sub. 2; foglio 10 p.lla 393 sub. 3; foglio 10 p.lla 393 sub. 8; foglio 10 p.lla 393; foglio 10 p.lla 414 sub. 5; foglio 10 p.lla 414 sub. 2; foglio 10 p.lla 414 sub. 7; foglio 10 p.lla 414 sub. 6; foglio 10 p.lla 414 sub. 3; foglio 10 p.lla 414 sub. 4; foglio 10 p.lla 414



sub. 8; foglio 10 p.la 414; foglio 10 p.la 416; foglio 17 p.la 220; foglio 10 p.la 409 sub. 5; foglio 10 p.la 409 sub. 2; foglio 10 p.la 409 sub. 3; foglio 10 p.la 409 sub. 7; foglio 10 p.la 409 sub. 4; foglio 10 p.la 409 sub. 8; foglio 10 p.la 409; foglio 17 p.la 187 sub. 4; foglio 17 p.la 187 sub. 2; foglio 17 p.la 187 sub. 6; foglio 17 p.la 187 sub. 5; foglio 17 p.la 187 sub. 9; foglio 17 p.la 187 sub. 7; foglio 17 p.la 187; foglio 17 p.la 199; foglio 10 p.la 402 sub. 5; foglio 10 p.la 402 sub. 2; foglio 10 p.la 402 sub. 7; foglio 10 p.la 402 sub. 6; foglio 10 p.la 402 sub. 3; foglio 10 p.la 402 sub. 4; foglio 10 p.la 402 sub. 8; foglio 10 p.la 402; foglio 17 p.la 3; foglio 17 p.la 4; foglio 17 p.la 184; foglio 17 p.la 185; foglio 17 p.la 186; foglio 17 p.la 188; foglio 17 p.la 189; foglio 17 p.la 190; foglio 17 p.la 191; foglio 17 p.la 192; foglio 17 p.la 194; foglio 17 p.la 195; foglio 17 p.la 196; foglio 9 p.la 146; foglio 9 p.la 289; foglio 9 p.la 290; foglio 9 p.la 291; foglio 9 p.la 292; foglio 10 p.la 222; foglio 10 p.la 332; foglio 10 p.la 387; foglio 10 p.la 388; foglio 10 p.la 389; foglio 10 p.la 390; foglio 10 p.la 391; foglio 10 p.la 392; foglio 10 p.la 394; foglio 10 p.la 395; foglio 10 p.la 396; foglio 10 p.la 397; foglio 10 p.la 398; foglio 10 p.la 399; foglio 17 p.la 214; foglio 17 p.la 215; foglio 17 p.la 216; foglio 17 p.la 217; foglio 17 p.la 218; foglio 17 p.la 219; foglio 17 p.la 222; foglio 17 p.la 223; foglio 17 p.la 224; foglio 17 p.la 225; foglio 17 p.la 226; foglio 17 p.la 227; foglio 17 p.la 228; foglio 17 p.la 229; foglio 17 p.la 230; foglio 17 p.la 231. (ALL. N. 16).

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** rogato dal notaio Paolo De Agostini il 09/12/1991, rep. 5793, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 27/04/1992 ai nn. R.G.6448/R.P.5235. A favore Comune di Nepi (VT) contro Safin S.p.A. sede in Roma, oggetto dell'atto gli immobili in Nepi (VT) al: foglio 9 p.la 288 sub. 5; foglio 9 p.la 288 sub. 2; foglio 9 p.la 288 sub. 3; foglio 9 p.la 288 sub. 7; foglio 9 p.la 288 sub. 6; foglio 9 p.la 288 sub. 4; foglio 9 p.la 288; foglio 17 p.la 68; foglio 17 p.la 183; foglio 10 p.la 393 sub. 5; foglio 10 p.la 393 sub. 4; foglio 10 p.la 393 sub. 7; foglio 10 p.la 393 sub. 6; foglio 10 p.la 393 sub. 2; foglio 10 p.la 393 sub. 3; foglio 10 p.la 393 sub. 8; foglio 10 p.la 393; foglio 10 p.la 414 sub. 5; foglio 10 p.la 414 sub. 2; foglio 10 p.la 414 sub. 7; foglio 10 p.la 414 sub. 6; foglio 10 p.la 414 sub. 3; foglio 10 p.la 414 sub. 4; foglio 10 p.la 414 sub. 8; foglio 10 p.la 414; foglio 10 p.la 416; foglio 17 p.la 220; foglio 17 p.la 221; foglio 10 p.la 409 sub. 5; foglio 10 p.la 409 sub. 2; foglio 10 p.la 409 sub. 3; foglio 10 p.la 409 sub. 7; foglio 10 p.la 409 sub. 6; foglio 10 p.la 409 sub. 4; foglio 10 p.la 409 sub. 8; foglio 10 p.la 409; foglio 17 p.la 187 sub. 4; foglio 17 p.la 187 sub. 2; foglio 17 p.la 187 sub. 6; foglio 17 p.la 187 sub. 5; foglio 17 p.la 187 sub. 3; foglio 17 p.la 187 sub. 7; foglio 17 p.la 197; foglio 17 p.la 198; foglio 17 p.la 200; foglio 17 p.la 201; foglio 17 p.la 202; foglio 17 p.la 203; foglio 17 p.la 204; foglio 17 p.la 205; foglio 17 p.la 206; foglio 17 p.la 207; foglio 17 p.la 208; foglio 17 p.la 209; foglio 17 p.la





210; foglio 17 p.la 211; foglio 17 p.la 212; foglio 17 p.la 213; foglio 17 p.la 187; foglio 17 p.la 199; foglio 10 p.la 402 sub. 5; foglio 10 p.la 402 sub. 2; foglio 10 p.la 402 sub. 7; foglio 10 p.la 402 sub. 6; foglio 10 p.la 402 sub. 3; foglio 10 p.la 402 sub. 4; foglio 10 p.la 402 sub. 8; foglio 10 p.la 402; foglio 17 p.la 3; foglio 17 p.la 4; foglio 17 p.la 184; foglio 17 p.la 185; foglio 17 p.la 186; foglio 17 p.la 188; foglio 17 p.la 189; foglio 17 p.la 190; foglio 17 p.la 191; foglio 17 p.la 192; foglio 17 p.la 194; foglio 17 p.la 195; foglio 17 p.la 196; foglio 9 p.la 146; foglio 9 p.la 289; foglio 9 p.la 290; foglio 10 p.la 400; foglio 10 p.la 401; foglio 10 p.la 403; foglio 10 p.la 404; foglio 10 p.la 405; foglio 10 p.la 406; foglio 10 p.la 407; foglio 10 p.la 408; foglio 10 p.la 410; foglio 10 p.la 411; foglio 10 p.la 412; foglio 10 p.la 413; foglio 10 p.la 415; foglio 10 p.la 417; foglio 17 p.la 5; foglio 17 p.la 70; foglio 9 p.la 288 sub. 8;

- **Atto di Compravendita** rogato dal notaio Massimo De Santis il 20/06/1991, rep. 32643, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 08/07/1991 ai nn. 7563/9563. A favore Safin S.p.A. contro Fimmobil srl, oggetto della compravendita immobili in Nepi (VT) identificati: foglio 9 p.la 288 sub. 5 ; foglio 9 p.la 288 sub. 2; foglio 9 p.la 288 sub. 3; foglio 9 p.la 288 sub. 7; foglio 9 p.la 288 sub. 6; foglio 9 p.la 288 sub. 4; foglio 9 p.la 288 sub. 8; foglio 9 p.la 288; foglio 17 p.la 68; foglio 17 p.la 183; foglio 10 p.la 393 sub. 5; foglio 10 p.la 393 sub. 4; foglio 10 p.la 393 sub. 7; foglio 10 p.la 393 sub. 6; foglio 10 p.la 393 sub. 2; foglio 10 p.la 393 sub. 3; foglio 17 p.la 70; foglio 17 p.la 197; foglio 17 p.la 198; foglio 17 p.la 200; foglio 17 p.la 201; foglio 17 p.la 202; foglio 17 p.la 203; foglio 17 p.la 204; foglio 17 p.la 205; foglio 17 p.la 206; foglio 17 p.la 207; foglio 17 p.la 208; foglio 17 p.la 209; foglio 17 p.la 210; foglio 17 p.la 211; foglio 17 p.la 212; foglio 17 p.la 213; foglio 17 p.la 214; foglio 17 p.la 215; foglio 17 p.la 216; foglio 17 p.la 217; foglio 17 p.la 218; foglio 17 p.la 219; foglio 17 p.la 222; foglio 17 p.la 223; foglio 17 p.la 224; foglio 17 p.la 225; foglio 17 p.la 226; foglio 17 p.la 227; foglio 17 p.la 228; foglio 17 p.la 229; foglio 17 p.la 230; foglio 17 p.la 231.
- **Fusione di società per incorporazione** rogato dal notaio Paolo Soccorsi Aliforni il 27/12/1994, rep. 88575, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 26/01/1995 ai nn. 1269/1033. A favore Società Immobiliare di Partecipazione S.p.A. contro Nuova Colle Salomonio S.p.A. per la piena proprietà degli immobili in Nepi al: foglio 9 p.la 326; foglio 9 p.la 333; foglio 9 p.la 336; foglio 10 p.la 387; foglio 10 p.la 513; foglio 10 p.la 517; foglio 10 p.la 521; foglio 10 p.la 525; foglio 10 p.la 528; foglio 10 p.la 537; foglio 10 p.la 545; foglio 10 p.la 549; foglio 10 p.la 556; foglio 10 p.la 561; foglio 10 p.la 567; foglio 10 p.la 572; foglio 10 p.la 574; foglio 10 p.la 577; foglio 10 p.la 583; foglio 10 p.la 585; foglio 10 p.la 595; foglio 17 p.la 196; foglio 17 p.la 379; foglio 17 p.la 392; foglio 17 p.la 429; foglio 17 p.la 435; foglio 17 p.la 139; foglio 17 p.la 468; foglio



17 p.lla 470; foglio 17 p.lla 472; foglio 17 p.lla 474; foglio 17 p.lla 476; foglio 17 p.lla 479; foglio 17 p.lla 481; foglio 17 p.lla 484; foglio 17 p.lla 462 sub. 7; foglio 17 p.lla 462 sub. 3; foglio 17 p.lla 462 sub. 5; foglio 17 p.lla 462 sub. 9; foglio 17 p.lla 462 sub. 6; foglio 17 p.lla 462 sub. 2; foglio 17 p.lla 462 sub. 4; foglio 17 p.lla 462 sub. 8; foglio 17 p.lla 460 sub. 7; foglio 17 p.lla 460 sub. 4; foglio 17 p.lla 460 sub. 6; foglio 17 p.lla 460 sub. 3; foglio 17 p.lla 456 sub. 7; foglio 17 p.lla 456 sub. 3; foglio 17 p.lla 456 sub. 5; foglio 17 p.lla 456 sub. 9; foglio 17 p.lla 456 sub. 6; foglio 17 p.lla 456 sub. 2; foglio 17 p.lla 456 sub. 4; foglio 17 p.lla 456 sub. 8; foglio 17 p.lla 454 sub. 4; foglio 17 p.lla 454 sub. 6; foglio 17 p.lla 454 sub. 2; foglio 17 p.lla 454 sub. 8; foglio 17 p.lla 452 sub. 4; foglio 17 p.lla 452 sub. 6; foglio 17 p.lla 452 sub. 3; foglio 17 p.lla 424 sub. 6; foglio 17 p.lla 424 sub. 3; foglio 17 p.lla 211 sub. 7; foglio 17 p.lla 211 sub. 3; foglio 17 p.lla 211 sub. 5; foglio 17 p.lla 211 sub. 9; foglio 17 p.lla 211 sub. 6; foglio 17 p.lla 211 sub. 2; foglio 17 p.lla 211 sub. 4; foglio 17 p.lla 211 sub. 8; foglio 17 p.lla 396 sub. 7; foglio 17 p.lla 396 sub. 3; foglio 17 p.lla 396 sub. 5; foglio 17 p.lla 396 sub. 9; foglio 17 p.lla 396 sub. 6; foglio 17 p.lla 396 sub. 2; foglio 17 p.lla 396 sub. 4; foglio 17 p.lla 396 sub. 6; foglio 17 p.lla 396 sub. 2; foglio 17 p.lla 395 sub. 8; foglio 17 p.lla 377 sub. 10; foglio 17 p.lla 377 sub. 4; foglio 17 p.lla 375 sub. 8; foglio 17 p.lla 375 sub. 3; foglio 17 p.lla 374 sub. 5; foglio 17 p.lla 374 sub. 2; foglio 17 p.lla 374 sub. 8; foglio 17 p.lla 374 sub. 9; foglio 17 p.lla 374 sub. 10; foglio 17 p.lla 375 sub. 10; foglio 17 p.lla 375 sub. 11; foglio 17 p.lla 375 sub. 12; foglio 17 p.lla 375 sub. 13; foglio 17 p.lla 377 sub. 5; foglio 17 p.lla 377 sub. 6; foglio 17 p.lla 377 sub. 7; foglio 17 p.lla 199 sub. 6; foglio 17 p.lla 199 sub. 8; foglio 17 p.lla 199 sub. 9; foglio 17 p.lla 384 sub. 8; foglio 17 p.lla 384 sub. 9; foglio 17 p.lla 384 sub. 10; foglio 17 p.lla 424 sub. 8; foglio 17 p.lla 425 sub. 8; foglio 17 p.lla 425 sub. 9; foglio 17 p.lla 425 sub. 10; foglio 17 p.lla 425 sub. 11; foglio 17 p.lla 452 sub. 8; foglio 17 p.lla 452 sub. 9; foglio 17 p.lla 454 sub. 10; foglio 17 p.lla 454 sub. 11; foglio 17 p.lla 454 sub. 12; foglio 17 p.lla 456 sub. 10; foglio 17 p.lla 456 sub. 11; foglio 17 p.lla 456 sub. 12; foglio 17 p.lla 458 sub. 8; foglio 17 p.lla 460 sub. 8; foglio 17 p.lla 460 sub. 9; foglio 17 p.lla 462 sub. 10; foglio 17 p.lla 462 sub. 11; foglio 17 p.lla 462 sub. 12; foglio 17 p.lla 464 sub. 11; foglio 10 p.lla 414 sub. 13; foglio 10 p.lla 414 sub. 14; foglio 10 p.lla 409 sub. 13; foglio 10 p.lla 409 sub. 14; foglio 10 p.lla 402 sub. 13; foglio 10 p.lla 402 sub. 14; foglio 10 p.lla 393 sub. 13; foglio 10 p.lla 393 sub. 14.

Per la proprietà di 21/29mi degli immobili in Nepi al: foglio 10 p.lla 516; foglio 10 p.lla 534; foglio 10 p.lla 569; foglio 17 p.lla 197; foglio 17 p.lla 222; foglio 17 p.lla 419.

- **Atto di scissione parziale con trasferimento immobili** rogato dal notaio Anderlini Leonello il 22/12/2000, rep. 40440, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17/05/2001 ai nn. 6098/4645. A favore società Colle Salomonio r.l. contro Società





Immobiliare di Partecipazione S.p.A., oggetto dell'atto: abitazione al foglio 17 p.lla 462 sub 7; abitazione al foglio 17 p.lla 462 sub 3; abitazione al foglio 17 p.lla 462 sub 5; C/6 al foglio 17 p.lla 462 sub 9; abitazione al foglio 17 p.lla 462 sub 6; abitazione al foglio 17 p.lla 462 sub 2; abitazione al foglio 17 p.lla 462 sub 4; C/6 al foglio 17 p.lla 462 sub 8; abitazione al foglio 17 p.lla 456 sub 7; abitazione al foglio 17 p.lla 456 sub 3; abitazione al foglio 17 p.lla 456 sub 5; abitazione al foglio 17 p.lla 454 sub 4; abitazione al foglio 17 p.lla 454 sub 6; abitazione al foglio 17 p.lla 454 sub 2; C/6 al foglio 17 p.lla 454 sub 8; abitazione al foglio 17 p.lla 452 sub 6; abitazione al foglio 17 p.lla 452 sub 3; abitazione al foglio 17 p.lla 424 sub 6; abitazione al foglio 17 p.lla 424 sub 3; abitazione al foglio 17 p.lla 211 sub 7; abitazione al foglio 17 p.lla 211 sub 3; abitazione al foglio 17 p.lla 211 sub 5; C/6 al foglio 17 p.lla 211 sub 9; abitazione al foglio 17 p.lla 211 sub 6; abitazione al foglio 17 p.lla 211 sub 2; abitazione al foglio 17 p.lla 211 sub 4; C/6 al foglio 17 p.lla 211 sub 8; abitazione al foglio 17 p.lla 396 sub 7; abitazione al foglio 17 p.lla 396 sub 3; abitazione al foglio 17 p.lla 396 sub 5; C/6 al foglio 17 p.lla 396 sub 9; abitazione al foglio 17 p.lla 396 sub 6; abitazione al foglio 17 p.lla 396 sub 2; abitazione al foglio 17 p.lla 396 sub 2; abitazione al foglio 17 p.lla 396 sub 4; C/6 al foglio 17 p.lla 396 sub 8; abitazione al foglio 17 p.lla 395 sub 4; abitazione al foglio 17 p.lla 395 sub 6; abitazione al foglio 17 p.lla 395 sub 2; C/6 al foglio 17 p.lla 395 sub 8; abitazione al foglio 17 p.lla 375 sub 8; abitazione al foglio 17 p.lla 375 sub 3; abitazione al foglio 17 p.lla 374 sub 5; C/6 al foglio 17 p.lla 199 sub 7; C/6 al foglio 17 p.lla 199 sub 8; C/6 al foglio 17 p.lla 199 sub 9; C/6 al foglio 17 p.lla 384 sub 8; C/6 al foglio 17 p.lla 384 sub 9; C/6 al foglio 17 p.lla 384 sub 10; C/6 al foglio 17 p.lla 424 sub 8; C/6 al foglio 17 p.lla 5 sub 8; C/6 al foglio 17 p.lla 5 sub 9; C/6 al foglio 17 p.lla 5 sub 10; C/6 al foglio 17 p.lla 5 sub 11; C/6 al foglio 17 p.lla 452 sub 9; C/6 al foglio 17 p.lla 454 sub 10; C/6 al foglio 17 p.lla 454 sub 11; C/6 al foglio 17 p.lla 454 sub 12; C/6 al foglio 17 p.lla 456 sub 10; C/6 al foglio 17 p.lla 456 sub 11; C/6 al foglio 17 p.lla 456 sub 12; C/6 al foglio 17 p.lla 458 sub 8; C/6 al foglio 17 p.lla 458 sub 9; C/6 al foglio 17 p.lla 460 sub 8; C/6 al foglio 17 p.lla 460 sub 9; C/6 al foglio 17 p.lla 462 sub 10; C/6 al foglio 17 p.lla 462 sub 11; C/6 al foglio 17 p.lla 462 sub 12; C/6 al foglio 17 p.lla 464 sub 10; C/6 al foglio 17 p.lla 464 sub 11; C/6 al foglio 10 p.lla 414 sub 13; C/6 al foglio 10 p.lla 414 sub 14; C/6 al foglio 10 p.lla 409 sub 13; C/6 al foglio 10 p.lla 409 sub 14; C/6 al foglio 10 p.lla 402 sub 13; C/6 al foglio 10 p.lla 402 sub 14; C/6 al foglio 10 p.lla 393 sub 13; C/6 al foglio 10 p.lla 393 sub 14; C/6 al foglio 10 p.lla 456 sub 9; terreno al foglio 10 p.lla 556; terreno al foglio 10 p.lla 561; terreno al foglio 10 p.lla 572; terreno al foglio 10 p.lla 567; terreno al foglio 10 p.lla 574; terreno al foglio 10 p.lla 577; terreno al foglio 10 p.lla 583; terreno al foglio 10 p.lla 585; terreno al foglio 10 p.lla 595; terreno al foglio 17 p.lla 196; terreno al foglio 17 p.lla



379; terreno al foglio 17 p.la 392; terreno al foglio 17 p.la 429; terreno al foglio 17 p.la 435; terreno al foglio 17 p.la 222; terreno al foglio 17 p.la 419.

- **Atto di Compravendita** rogato dal notaio De Agostini Paolo il 22/01/2002, rep. 35588, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 25/01/2002 ai nn. 1164/955. A favore  
contro Colle Salomonio S.p.A., oggetto della compravendita piena proprietà degli immobili in Nepi (VT) identificati: abitazione via Sutrina Km. 1,100 lotto 29 EDI foglio 17 p.la 452 sub. 6; Corte o Resede via Sutrina Km. 1,100 lotto 29 EDI al foglio 17 p.la 452 sub 3.(ALL. N. 09).
- **Atto di Compravendita** rogato dal notaio Pugliese Antonio il 31/03/2004, rep. 41209/19416, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 03/04/2004 ai nn. 5353/3769. A favore  
contro , oggetto della compravendita piena proprietà degli immobili in Nepi (VT) identificati: abitazione località Salomonio ed.B lotto 29 al foglio 17 p.la 452 sub. 3; abitazione località Salomonio ed.B lotto 29 al foglio 17 p.la 452 sub. 6 .(ALL. N. 10).
- **Atto di Compravendita** rogato dal notaio Sartorelli Rossella il 01/07/2009, rep. 2059/1813, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 20/07/2009 ai nn. 12531/8949. A favore  
contro , oggetto della compravendita piena proprietà degli immobili in Nepi (VT) identificati: abitazione in villini via Salomonio snc al foglio 17 p.la 452 sub. 3 e 6; Ente Urbano via Salomonio snc al foglio 17 p.la 452 .(ALL. N. 11).
- **Ipoteca Volontaria** atto notarile pubblico rogato dal notaio Floridi Giovanni il 16/06/2006, rep. 15986/101757, iscritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17/06/2006 ai nn. 11713/1937. Contro  
a favore Banca di Roma SpA, oggetto dell'ipoteca volontaria: abitazione via Sutrina km 1,100 al foglio 17 p.la 452 sub. 3 graffato con abitazione via Sutrina km 1,100 al foglio 17 p.la 452 sub. 6.
- **Ipoteca Volontaria** atto notarile pubblico rogato dal notaio Pugliese Antonio il 31/03/2004, rep. 41210/19417, iscritto presso la Conservatoria di Viterbo il 03/04/2004 ai nn. 5354/831. Contro  
e in qualità debitore non datore di ipoteca a favore Unicredit Banca S.p.A., oggetto dell'ipoteca volontaria: abitazione via Sutrina km 1,100 al foglio 17 p.la 452 sub. 3 graffato con abitazione via Sutrina km 1,100 al foglio 17 p.la 452 sub. 6.
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare** emesso dal Tribunale di Viterbo il 20/12/2012 repertorio 254 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 31/01/2013 ai nn. 1242/951. Contro  
a favore della Unicredit SpA, oggetto del verbale di





pignoramento: immobile in Nepi (VT) al foglio 17 p.IIIa 452 sub. 3 graffato con il foglio 17 p.IIIa 452 sub.6;

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.

#### DATI CATASTALI:

Bene Pignorato Porzione di Villino Trifamiliare, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio con i seguenti identificativi:

**N.C.E.U.:** Intestazione catastale: nato a il - c.f. - Proprietà per 1/1.

Riferimento	Fg.	P.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	17	452	3 6	A/7 villino	2	S1 e T	10,5 vani	€ 1789,52

Nell'atto di pignoramento trascritto a Viterbo il 31/01/2013 ai nn.951/1242 di formalità, si pignora la:

- piena proprietà in Nepi (VT) abitazione in villini loc. Salomonio, via Sutrina km. 1.100 snc al NCEU Fg. 17 p.IIIa 452 sub 3 categ. e Fg. 17 p.IIIa 452 sub 6 (sub. graffati) ctg. A/7;

I dati catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento, ad esclusione del toponomastico che in luogo dell'indicato loc. Salamonio snc risulta attualmente essere Via Salamonio nc. 42; tale mero errore di indicazione della toponomastica non pregiudica l'esatta identificazione del bene.

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.

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del 21/07/2009 (data della



trascrizione del titolo di acquisto) in data anteriore al ventennio precedente la data del 31/01/2013 (data della trascrizione pignoramento), si indicano i seguenti passaggi di proprietà:

- **Atto di compravendita** rogato dal notaio Sartorelli Rossella il 01/07/2009, rep. 2059, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 21/07/2009 ai nn. 12531/8949. A favore di contro , oggetto della compravendita l'immobile in Nepi (VT) al foglio 17 p.lla 452 sub. 3-6 graffiati .(ALL. N. 11).;
- **Atto di compravendita** rogato dal notaio Pugliese Antonio il 31/03/2004, rep. 41209, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 03/04/2004 ai nn. 5353/3769. A favore contro , oggetto della compravendita: Civile abitazione in Nepi (VT) al foglio 17 p.lla 452 sub 3 e 6 graffiati .(ALL. N. 10).;
- **Atto di compravendita** rogato dal notaio De Agostini Paolo il 22/01/2002, rep. 35588, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 25/01/2002 ai nn. 1164/955. A favore contro società Colle Salomonio r.l., oggetto della compravendita: civile abitazione in Nepi (VT) al foglio 17 p.lla 452 sub. 6 e corte in Nepi (VT) al foglio 17 p.lla 452 sub 3 (ALL N.09);
- **Atto di trasformazione di società** rogato dal notaio Soccorsi Aliforni il 17/09/1992, rep. 78668, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 02/11/1993 ai nn. 12688/9849. A favore Nuova Colle Salomonio S.p.A contro SAFIN Società per Azioni, oggetto: immobili in Nepi (VT) al foglio 9 p.lla 288 sub. 5; foglio 9 p.lla 288 sub. 2 ; foglio 9 p.lla 288 sub. 3; foglio 9 p.lla 288 sub. 7; foglio 9 p.lla 288 sub. 6; foglio 9 p.lla 288 sub. 4; foglio 9 p.lla 288 sub. 8; foglio 9 p.lla 288; foglio 17 p.lla 68; foglio 17 p.lla 183; foglio 10 p.lla 393 sub. 5; foglio 10 p.lla 393 sub. 4; foglio 10 p.lla 393 sub. 7; foglio 10 p.lla 393 sub. 6; foglio 10 p.lla 393 sub. 2; foglio 10 p.lla 393 sub. 3; foglio 10 p.lla 393 sub. 8; foglio 10 p.lla 393; foglio 10 p.lla 414 sub. 5; foglio 10 p.lla 414 sub. 2; foglio 10 p.lla 414 sub. 7; foglio 10 p.lla 414 sub. 6; foglio 10 p.lla 414 sub. 3; foglio 10 p.lla 414 sub. 4; foglio 10 p.lla 414 sub. 8; foglio 10 p.lla 414; foglio 10 p.lla 416; foglio 17 p.lla 220; foglio 10 p.lla 409 sub. 5; foglio 10 p.lla 409 sub. 2; foglio 10 p.lla 409 sub. 3; foglio 10 p.lla 409 sub. 7; foglio 10 p.lla 409 sub. 4; foglio 10 p.lla 409 sub. 8; foglio 10 p.lla 409; foglio 17 p.lla 187 sub. 4; foglio 17 p.lla 187 sub. 2; foglio 17 p.lla 187 sub. 6; foglio 17 p.lla 187 sub. 5; foglio 17 p.lla 187 sub. 9; foglio 17 p.lla 187 sub. 7; foglio 17 p.lla 187; foglio 17 p.lla 199; foglio 10 p.lla 402 sub. 5; foglio 10 p.lla 402 sub. 2; foglio 10 p.lla 402 sub. 7; foglio 10 p.lla 402 sub. 6; foglio 10 p.lla 402 sub. 3; foglio 10 p.lla 402 sub. 4; foglio 10 p.lla 402 sub. 8; foglio 10 p.lla 402; foglio 17 p.lla 3; foglio 17 p.lla 4; foglio 17 p.lla 184; foglio 17 p.lla 185; foglio 17 p.lla 186; foglio 17 p.lla 188; foglio 17 p.lla 189; foglio 17 p.lla 190; foglio 17 p.lla 191; foglio 17 p.lla 192; foglio 17 p.lla 194; foglio 17 p.lla 195; foglio 17 p.lla 196; foglio 9 p.lla 146; foglio 9 p.lla 289; foglio 9 p.lla 290; foglio 9 p.lla 291;





foglio 9 p.la 292; foglio 10 p.la 222; foglio 10 p.la 332; foglio 10 p.la 387; foglio 10 p.la 388; foglio 10 p.la 389; foglio 10 p.la 390; foglio 10 p.la 391; foglio 10 p.la 392; foglio 10 p.la 394; foglio 10 p.la 395; foglio 10 p.la 396; foglio 10 p.la 397; foglio 10 p.la 398; foglio 10 p.la 399; foglio 17 p.la 214; foglio 17 p.la 215; foglio 17 p.la 216; foglio 17 p.la 217; foglio 17 p.la 218; foglio 17 p.la 219; foglio 17 p.la 222; foglio 17 p.la 223; foglio 17 p.la 224; foglio 17 p.la 225; foglio 17 p.la 226; foglio 17 p.la 227; foglio 17 p.la 228; foglio 17 p.la 229; foglio 17 p.la 230; foglio 17 p.la 231 (ALL. N.16).

L'immobile pignorato, insiste sulla particella n. 452 del foglio 17 Comune di Nepi. Tale ente urbano si è formato dalle seguenti variazioni catastali:

- Particella originaria n. 68 del foglio 17 Comune di Nepi;
- Con frazionamento del 22/10/1980 n. 20481 (in atti dal 12/05/1981) si creano e variano le seguenti particelle: 68,197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222 e la particella 213 del foglio 17;
- Con frazionamento del 17/12/1993 n. 3820.10/1993 in atti dal 17/12/1993 si sopprime la particella 213 del foglio 17 , creando e variando le seguenti particelle: 453, 453 e 452
- Con Tipo Mappale del 17/12/1993 n. 3822.3/1993 in atti dal 20/12/1993 si varia da seminativo ad ente urbano la particella 452 del foglio 17.
- Con la costituzione del 20/12/1993 n. 20353.1/1993 in atti dal 02/06/1997 ed è stata attribuita la categoria A/2 di classe 2 al foglio 17 p.la 452 sub. 3-6 graffate;
- Con variazione per ampliamento e ristrutturazione del 09/02/2006 n. 2334.1/2006 in atti dal 09/02/2006 prot. N. VT0014989 la p.la 452 del foglio 17 sub. 3-6 graffate modifica la consistenza in 7,5 vani;
- Con variazione della destinazione del 22/05/2006 n. 8937.1/2006 in atti dal 22/05/2006 prot. N. VT0060098 la p.la 452 del foglio 17 sub. 3-6 graffate modifica la classe in 3<sup>a</sup> e la consistenza in 11,5 vani;
- Con variazione nel classamento del 21/05/2007 n. 6110.1/2007 in atti dal 21/05/2007 prot. N. VT0122170 la p.la 452 del foglio 17 sub. 3-6 graffate varia la categoria in A/7, la classe in 2<sup>a</sup> e la consistenza in 10,5 vani;
- Con variazione per annotazione del 07/12/2007 n. 16398.1/2007 in atti dal 07/12/2007 prot. N. VT0221873 la p.la 452 del foglio 17 sub. 3-6 graffate **si annota** la mancanza del tipo mappale per ampliamento piano interrato e chiusura scale.



- 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).

Dai documenti in atti si predispongono il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare** emesso dal Tribunale di Viterbo il 20/12/2012 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 31/01/2013 ai nn. 951/1242. Contro a favore della Unicredit SpA;
- **Ipoteca Volontaria** atto notarile pubblico rogato dal notaio Pugliese Antonio il 31/03/2004, rep. 41210/19417, iscritto presso la Conservatoria di Viterbo il 03/04/2004 ai nn. 831/5354. Contro con debitore non datore d'ipoteca a favore Unicredit Banca SpA;
- **Ipoteca Volontaria** atto notarile pubblico rogato dal notaio Floridi Giovanni il 14/06/2006, rep. 15986/10757, iscritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17/06/2006 ai nn. 1937/11713. Contro a favore Banca di Roma SpA.

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

Sono state acquisite: l'attuale planimetria catastale del sub. 3-6 graffate, dove viene riportata la porzione della particella 452 destinata ad area di pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di esecuzione della superfici di circa mq. 650 (sub 3), il tutto predisposto e presentato negli allegati (ALL. N. 02). L'estratto di mappa relativo alla p.lla 452 del foglio 17 del Comune di Nepi (VT), si trova già in atti.

6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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).

Dal Certificato Contestuale rilasciato dal Comune di (ALL. N. 04), risulta che il signor è nato a il e ivi residente in Via , e che in data ha contratto matrimonio con la sig.ra (atto n. ).





7)Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile in mq.), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.).

*L'immobile oggetto del pignoramento si trova nel Comune di Nepi (VT), in via Salamonio nc. 42, all'interno del Centro Residenziale denominato "Colle Salomonio".*

*Il Centro Residenziale è costituito prevalentemente da abitazioni di tipo a villino ed e' ubicato lungo la Strada Provinciale Sutrina al km 1,100, distante circa km. 4,00 dal centro abitato di Nepi ed equidistante (45 km ca.) tra Viterbo e il Grande Raccordo Anulare di Roma.*

*Edificato intorno alla fine degli anni '90, fa parte di un fabbricato trifamiliare a schiera, insistente sulla particella 452 del foglio 17, e più esattamente la porzione centrale dello stesso, collegato alle altre unità laterali da un porticato esterno in comune, con corte pertinenziale esclusiva meglio delimitata sulla planimetria catastale allegata, della superficie, tra scoperto e coperto di mq. 650,00 ca. (ALL. N.02).*

*L'ingresso, di tipo carrabile ed autonomo dalle altre unità abitative, è consentito da un cancello in metallo e legno, oltre il quale, dopo aver percorso un breve vialetto lastricato posto sul giardino esclusivo antistante, si accede ad una zona pavimentata con mattonelle in gres prospiciente l'accesso dell'abitazione stessa, abitazione che si sviluppa in un piano terra (PT) e un piano seminterrato (PS1).*

*Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno dal quale si può accedere alle due camere da letto (matrimoniale e singola) e ad un bagno munito di vasca idromassaggio, il tutto per una superficie calpestabile di mq. 58,74 ca.*

*La pavimentazione è in mattonelle in ceramica, mentre le pareti del bagno e dell'angolo cottura risultano maiolicate .*

*La copertura del fabbricato e' a tetto a due falde con tegole di tipo "portoghesi", in buono stato di conservazione.*

*Le pareti e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati al civile; complessivamente le condizioni di conservazione e manutenzione del piano terra si possono considerare buone.*

*Mediante una scalinata interna prospiciente la porta d'ingresso principale, si accede al piano Seminterrato e più esattamente ad un ampio vano destinato a soggiorno, della superficie calpestabile di mq. 67,22 ca., della quale, per mq. 26,86 ca., pur non materialmente identificata, è destinata a deposito (vedi Quesito n. 14).*

*Sul vano soggiorno si affacciano le porte di vari ambienti e più esattamente: un grande vano, di mq.52,38 ca, adibito a deposito, munito di camino; altri due vani, sempre destinati a deposito, rispettivamente di mq. 8,11 ca. e mq. 10,87 ca. (quest'ultimo posto nel sottoscala).*



Sempre dal vano soggiorno si può accedere ad un bagno, senza finestre ma con estrattore, con maiolicatura sulle pareti e munito di box-doccia attrezzato, avente una superficie di mq. 7,24 ca. Attiguo al w.c., con ingresso posto sempre sul soggiorno, si trova un altro vano destinato a Cucina della superficie di mq. 11,23 ca., munito di finestra e porta finestra, con le pareti in parte maiolicate.

Inoltre, percorrendo un corridoio che si diparte sempre dal vano soggiorno, si trovano gli ingressi di altre due camere rispettivamente di mq. 12,71 e mq. 14,83 e di un ulteriore bagno della superficie di mq. 6,94 ca., dotato sia di doccia che di vasca: tutti e tre i vani sono muniti di finestra.

La pavimentazione del piano è realizzata in gres ceramico in buono stato di conservazione.

Le pareti ed i soffitti del piano seminterrato sono intonacati e tinteggiati al civile, ma risultano evidenti numerose macchie dovute alla presenza di umidità, quest'ultima causata probabilmente, da infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura a terrazza e dai lastricati superiori: infatti tali macchie sono più evidenti nei vani posti perimetralmente al corpo di fabbrica centrale, corrispondente al Piano Terra, come meglio risultante dalla documentazione fotografica allegata (ALL. N. 14).

Tale circostanza comporta che le condizioni di manutenzione e conservazione per le pareti e soffitti del piano seminterrato possono considerarsi mediocri.

Dal vano soggiorno, tramite una portafinestra, si accede ad un' area esterna destinata a giardino ed in parte pavimentata con mattonelle in gres; è presente anche una tettoia in legno ricoperta da pannelli in materiale tipo "onduline", coprente un'area di mq. 13,78 ca, quest'ultima in mediocri condizioni di conservazione: è parere dello scrivente prevederne la rimozione.

Attiguo all'abitazione, con l'ingresso dal giardino suddetto, si trova un vano di mq. 11,34 ca, destinato a centrale termica, dentro il quale è posta una caldaia a pellet della quale non si è potuto verificarne il funzionamento.

L'immobile è provvisto degli impianti elettrico, idrico e termico dei quali non è stato possibile acquisirne le relative dichiarazioni di conformità alle normative vigenti in termini di sicurezza.

Il riscaldamento del piano terra, con produzione di acqua calda sanitaria, attualmente funziona tramite una caldaia alimentata a GPL, con il serbatoio interrato nell'area a giardino retrostante l'immobile sopra menzionata.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce, mentre quelli esterni sono in legno muniti di vetrocamera e persiane oscuranti, in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, così come le pareti esterne dell'intero immobile, le quali presentano tracce di dilavamento della tinteggiatura e con alcuni punti di distacco dell'intonaco.





Da quanto sopra riportato si hanno le seguenti superfici calpestabili:

- Residenziale (P.T. e S 1) mq. 155,59
- Pertinenziale (deposito e C.T.) mq. 109,62
- Terrazze e Lastrici mq. 211,17
- Giardino mq. 340,00 (superficie dell'area di pertinenza esclusiva della particella 452, detratta delle supefici lastricate e/o pavimentate)

Dati Catastali: Foglio 17 particella 452 subalterno 3-6 graffiati categoria catastale A/7 di classe 2<sup>a</sup> consistenza vani 10,5 rendita € 1789,<sup>52</sup>

Infine c'è da sottolineare che l'immobile è inserito in un condominio orizzontale gestito pro tempore dall'Amministrazione di . Dalle risultanze contabili di detta Amministrazione inviate al sottoscritto si desume un carico millesimale imputato all'immobile in esecuzione di 5,250 millesimi, oltre che di una situazione debitoria alla data dell' 11/12/2014 (salvo conguaglio) nei confronti del Condominio pari ad € 6.660,42 (ALL. N.12).

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.

Per i dati riportati nel pignoramento, il CTU riscontra difformità in termini di identificazione toponomastica, in quanto, presumibilmente, per una revisione della stessa, il Comune di Nepi ha assegnato al bene oggetto di esecuzione il seguente indirizzo: **Via Salamonio nc. 42.**

Risulta comunque possibile l'individuazione in modo univoco del bene pignorato.

9)Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.

*Da un esame della planimetria catastale in atti e lo stato attuale dei luoghi, si è potuto accertare che la stessa risulta leggermente difforme, e più esattamente:*

**-Piano Terra:**

a) Errata graficizzazione del muro di tamponamento della scala.

**-Piano Seminterrato:**

b) Dicitura della destinazione del vano adibito a Cucina non riportata.

c) Mancata graficizzazione di un pilastro in una camera.

d) Apertura situata presso il vano deposito (sottoscala) non riportata.

*Il tutto come meglio evidenziato sull'elaborato grafico allegato (ALL. N.13).*

*Per tali difformità si dovrà prevedere la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Prov. Di Viterbo –Territorio- Catasto Fabbricati, di elaborato Doc.Fa di aggiornamento con allegata planimetria, comprendente l'anche l'aggiornamento della toponomastica.*

*Altresì dalla Visura catastale dell'immobile, alla riga **Annotazioni**, viene annotato: "manca tipo mappale ampliamento piano interrato e chiusura scale" (ALL. N 03).*

*Si dovrà, quindi, prevedere anche la presentazione del Tipo Mappale presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Prov. Di Viterbo –Territorio- Catasto Terreni, compreno, secondo lo scrivente, anche dell'inserimento in mappa del manufatto limitrofo destinato a centrale termica.*

*Per tali adempimenti si può presuntivamente prevedere un costo, compreso di spese, pari ad € 2.700,00.*

**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;**

*Per l'immobile in questione il caso non ricorre.*

**11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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;**

*Per l'immobile in questione il caso non ricorre.*





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;

*Avendo riscontrato delle violazioni di carattere urbanistico-edilizio (vedi Quesito n. 14) **che necessitano di titoli abilitativi**, non si e' proceduto all'aggiornamento catastale, che dovrà comunque prevedere anche la correzione delle difformità riscontrate di cui al Quesito 9), delle cancellazioni delle Annotazione riportate sulla visura, oltre che all'aggiornamento della toponomastica (numero civico).*

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

*L'utilizzazione prevista è abitativa (residenziale) con accessori e pertinenze annessi.*

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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto artt.46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n.47, specificando i relativi costi ed oneri, ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

*L'immobile risulta edificato in forza ai seguenti titoli abilitativi:*

- Concessione edilizia n. 33 rilasciata in data 16/04/1992 alla SAFIN Spa (Prat. Ed. n. 155 anno 1990) (ALL. N.06).
- Variante alla sopra menzionata Concessione, con Aut. di Variante n. 43 del 14/06/1996 (Prat. Ed. 25 anno 1994), rilasciata dal Comune di Nepi alla Società Immobiliare di Partecipazione Spa. (ALL. N.07).
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 41 del 05/03/2007 (Condonò edilizio n. 269/2003), rilasciato ai sensi dell'art. 32 del decreto legge n.269 del 30/11/2003 convertito in legge 326 del 24/11/2003, rilasciata dal Comune di Nepi alla Sig.ra (ALL. N.08).

*Il sottoscritto in data 30/04/2014 ha provveduto a richiedere al Comune di Nepi copia delle Concessioni sopra menzionate e chiedere se sull'immobile oggetto di pignoramento erano stati rilasciati altri titoli abilitativi ma, per inagibilità dei locali, gli veniva rilasciata, durante la visita nel mese di Maggio 2014, la sola copia della Concessione in Sanatoria del 2007. In data*



01/10/2014 si inoltrava una nuova richiesta di visione e copia delle altre due concessioni. In data 04/12/2014 il sottoscritto inviava via PEC richiesta di chiarimenti sull'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria. In data 16/12/2014 il sottoscritto si recava di nuovo al Comune per il ritiro delle copie delle altre due concessioni. In data 22/12/2014 perveniva al sottoscritto PEC con allegata comunicazione del Comune di Nepi (ALL. N. 05).

Esaminati quindi gli elaborati grafici allegati, tenendo conto dei sopralluoghi eseguiti, si sono riscontrate delle difformità rispetto all'autorizzato, e più precisamente:

**-Piano Terra:**

- a) Realizzazione canna fumaria.
- b) Chiusura porta esterna.

**-Piano Seminterrato:**

- c) Realizzazione lastricatura esterna (attigua al locale deposito).
- d) Realizzazione tramezzatura interna con parete in cartongesso, con creazione di un piccolo vano.
- e) Eliminazione tramezzatura interna al vano soggiorno, con conseguente
- f) Cambio di destinazione d'uso da deposito a soggiorno
- g) Realizzazione di una tettoia in legno.

Da informazioni reperite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Nepi, in base alle normative vigenti in materia, per le opere sopra elencate di cui alle lettere a), b), c), d), risulterebbe possibile la loro regolarizzazione previa presentazione di DIA o SCIA, con il pagamento di una sanzione pecuniaria, pari ad oggi a € 1.000,00.

Per quanto riguarda l'opera di cui alla lettera g) (realizzazione tettoia), sebbene risulterebbe possibile la sua regolarizzazione, tenendo conto delle mediocri condizioni di conservazione (come già evidenziato al quesito 7) oltre che per gli alti costi previsti per una eventuale sanatoria si ritiene opportuno e' ragionevole prevederne la sua rimozione.

Infine per quanto concerne le opere di cui alle lettere e) ed f), non risulta possibile la loro regolarizzazione e quindi si dovrà procedere al ripristino dell'autorizzato.

Per la regolarizzazione delle opere sanabili e l'eliminazione degli abusi e per il ripristino di quelle non sanabili all'autorizzato, si deve prevedere la presentazione di una DIA o SCIA, compresa la redazione degli elaborati tecnici da allegare, la Direzione dei Lavori, l'eventuale pratica al Genio Civile, oltre che della presentazione della planimetria aggiornata (già prevista come spesa al quesito 10), si può prevedere un costo presumibile di € 5.400,00.

Relativamente ai costi occorrenti per le opere edilizie, che comprendono:





- a. *Realizzazione di muro divisorio in laterizio da eseguirsi al Piano Seminterrato, compresa l'intonacatura, la rasatura, la tinteggiatura al civile., la fornitura e posa in opera della porta di comunicazione, la fornitura e posa in opera di zoccolo battiscopa, ed ogni altra opera per dare il lavoro finito alla regola d'arte, il tutto da eseguirsi in piena sicurezza ed in rispetto della normativa vigente, compreso il trasporto a discarica controllata del materiale di risulta.*
- b. *Rimozione della tettoia esterna da eseguirsi in piena sicurezza ed in rispetto della normativa vigente, compreso il trasporto a discarica controllata del materiale di risulta, oltre le opere provvisoriale relative.*

Si prevede, vista la modesta entità delle opere, una quantificazione a corpo per un importo complessivo presumibile pari ad € 6.800,00.

Il tutto per un importo quantificabile complessivamente, compresa la sanzione pecuniaria suddetta, in € 13.200,00.

Non risulta essere stato rilasciata Agibilità. e/ Abitabilità.

**15) 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.**

*I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurati come entità economiche a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. La natura dell'immobile (appartamento) obbligatoriamente porta, in questo caso, alla **definizione di un'unica quota**, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alla propria specifica peculiarità ed appetibilità.*

☒ **LOTTO UNICO:**

Piena proprietà dell'intero del seguente immobile e delle sue pertinenze:

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

<p>COMUNE DI NEPI (VT)          Ubicazione: via Salamonio nc. 42  <u><b>Abitazione in Villino:</b></u>          Foglio 17 particella 452 subalterno 3-6 graffati          categoria catastale A/7 di classe 2<sup>a</sup> consistenza vani 10,5          rendita € 1789,<sup>52</sup></p>
---



## INTESTAZIONE CATASTALE

	nato a	il
- c.f.		-
Proprietà per 1/1		

16) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo 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;

Come già citato al quesito 15) della presente consulenza, l'immobile **non** è pignorato pro quota, ma per la piena proprietà dell'intero e non è divisibile in quanto, considerati gli aspetti economici del bene, per natura lo stesso si completa nell'offerta con le proprie pertinenze, pertanto il lotto sarà unico.

17) 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; verificare 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;

L'immobile è attualmente occupato dalla signora \_\_\_\_\_ unitamente al figlio minore \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_, figlio naturale dei Sigg.ri \_\_\_\_\_ e la stessa \_\_\_\_\_, per le esigenze abitative primarie, così come autorizzato dal G.E in data 24/10/2014, sino all'aggiudicazione (ALL. N. 01).

18) 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;

Da indagini di mercato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, oltre che della sua ubicazione e soprattutto considerando lo stato di





conservazione e manutenzione dello stesso, si può indicare come un probabile valore locativo un canone annuo pari a € 7.800,00, corrispondente a € 650,00 mensili.

**19)**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 e 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;

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

**20)**Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

Per l'immobile in questione non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; non si rileva l'esistenza di diritti demaniali.

**21)**Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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 [astegiudiziare.it](http://astegiudiziare.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;

### **CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE**

*Negli ultimi anni il mercato immobiliare residenziale ha subito un calo che si attesta intorno al 30-40% e la situazione immobiliare del periodo rende economicamente svantaggiata la commerciabilità delle abitazioni*



Dopo anni di crescita del valore immobiliare, che portava la provincia di Viterbo ad alti livelli di compravendite, sia per i volumi che per i prezzi, dal 2008 con l'avvento della crisi il comparto immobiliare conosce un decremento significativo delle compravendite e del valore degli immobili esistenti a tale destinazione.

Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una domanda a livelli minimi.

L'incontro di domanda e offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

### **CRITERIO DI STIMA**

La metodologia adottata è quella sintetico comparativa mono parametrica, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima. I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati ed in trattativa sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 – norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – e dalle norme UNI 10750.

Su tale base si è acquisito il parametro di stima sulla base del metro quadrato  $P(S_u)$  €/MqSu, al quale si è successivamente moltiplicato la superficie commerciale ( $S_c$ ) data dal prodotto delle superfici e i rapporti mercantili (RM) per le varie destinazioni sia principali che secondarie ( $S_1$ ).

$$V_{imm} = P(S_u) \text{ €/MqSu} \times \sum S_c = P(S_u) \text{ €/MqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c)]$$

Le fonti specifiche utilizzate sono state:

-Valutazione da Astalegale.net: Immobile in Località Colle Farnese, Via delle Robinie nc. 10/d, di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 80/2011.

-Valutazione da Astalegale.net: Immobile in Località Centro Residenziale Lydia, Via Beethoven nc. 25, di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 102/2013.

-Agenzia Immobiliare TuaDomus con sede in Monterosi, per vendita immobile in Località Colle Farnese dal 07/05/2014.

Per tutto quanto sopra esposto, visto il particolare momento economico, ovvero la situazione di crisi del mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso e dell'ottimo stato di conservazione, la valutazione del compendio oggetto di pignoramento è la seguente:





**UNITA' IMMOBILIARE CITA NEL COMUNE DI NEPI (VT)**

**Appartamento al foglio 17 p.IIIa 452 sub. 3 e 6 graffate**

La composizione dell'abitazione si sviluppa su di due piani (P.Terra e S1):

Superficie abitabile = mq. 96,85(S<sub>1</sub> Ps1) + 58,74 (S<sub>1</sub> PT)= mq. 155,59(S<sub>1</sub>)

Superficie terrazzata/lastricata = P.T. mq. 158,83 + P.S1. mq. 52,34= mq. 211,17 (S<sub>2</sub>)

Superficie accessoria destinata a deposito = mq. 98,28(S<sub>3</sub>)

Superficie accessoria tecnica ( centrale termica) = mq. 11,34(S<sub>4</sub>)

Superficie a verde giardini e/o simili = mq. 340,00 ca.(S<sub>5</sub>)

**Superficie commerciale (S<sub>c</sub>) = S<sub>1ps1</sub> x (RM u – RM c) + S<sub>1pt</sub> x (RM u – RM c) + S<sub>2</sub> x (RM u – RM c) + S<sub>3</sub> x (RM u – RM c)+ S<sub>4</sub> x (RM u – RM c)+ S<sub>5</sub> x (RM u – RM c) = [58.74 x (1,00 – 0,00) +96,85 x (1,00 – 0,10) + 211,17 x (1,00 – 0,80) + 98.28 x (1,00 – 0,50) + 11,34 x (1,00 – 0,85) + 340.00 x (1,00 – 0,96)] = mq. 252,58**

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche del bene oggetto della valutazione e tenuto presente ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, si può affermare che un prezzo equo al metro quadrato alla data della stima sia di € 1.400,<sup>00</sup>/mq

Valore commerciale unitario P (S<sub>c</sub>) €/Mq S<sub>c</sub> = € 1.400,<sup>00</sup>

Valore immobile V<sub>imm</sub> = P (S<sub>c</sub>) €/Mq S<sub>c</sub> x S<sub>c</sub> = 1.400,<sup>00</sup> x 252,58 = € 353.612,<sup>00</sup>

**TOTALE VALORE CESPITE € 353.612,<sup>00</sup>**

**Spese da decurtare al valore sopraindicato:**

- Spese per aggiornamento presso l'Ufficio del Territorio, con presentazione di Tipo Mappale e successivo Elaborato Doc.Fa (quesito 9) = € 2.700,00.
- Spese per regolarizzazione e sistemazione urbanistica, compresa sanzione pecuniaria (quesito 14) = € 13.200,00

Totale spese da decurtare al valore del bene: Euro 15.900,00

**VALORE FINALE DEL CESPITE:** € 353.612,<sup>00</sup> - € 15.900,<sup>00</sup> = € 337.712,<sup>00</sup>

arrotondabile ad € 337.000,<sup>00</sup>

**Valore lotto unico per la quota di proprietà di 1/1 del debitore esecutato  
Euro 337.000,<sup>00</sup> (euro Trecentotrentasettemila)**



**22)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;**

*Per gli immobili in questione il caso non ricorre.*

\*\*\*\*\*

*Il Consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica, che si compone di n. 28 pagine e n° 16 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.*

\*\*\*\*\*

*Allegati:*

1. *Copia Verbali di sopralluogo e Relazione Custode.*
2. *Planimetria catastale.*
3. *Visure catastali attuali e storiche.*
4. *Certificato Contestuale Comune di Roma*
5. *Comunicazioni con il Comune di Nepi*
6. *Copia Concessione Edilizia n. 33 del 16/04/1992. Rilasciata dal Comune di Nepi.*
7. *Copia Variante alla Concessione, n. 43 del 14/06/1996. Rilasciata dal Comune di Nepi.*
8. *Copia Permesso di Costruire in Sanatoria n. 41 del 05/03/2007. Rilasciata dal Comune di Nepi*
9. *Copia atto compravendita immobile del 22/01/2002.*
10. *Copia atto compravendita immobile del 31/03/2004.*
11. *Copia atto compravendita immobile del 01/07/2009 (Atto di provenienza).*
12. *Comunicazione Amministratore Centro residenziale "Colle Salomio".*
13. *Elaborati grafici riportanti difformità catastali ed urbanistiche.*
14. *Documentazione fotografica.*
15. *Visura ipotecaria aggiornata.*
16. *Copia Atto di trasformazione di Società del 17/09/1992 (anteriore al ventennio).*

*Viterbo, 22 Dicembre 2014*

*Il Consulente Tecnico di Ufficio  
(Geom. Carlo Massetti)*

