

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare nr. 72/2020

Promossa da:
Iside SPE S.r.l.
(avv.ti Antonio Martini, Carola Pagliuca ed Eleonora Borsci)

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per l'ufficio

Giudice dell'Esecuzione Dr. Geraci Antonino
udienza 13.05.2021

integrazione del 13.07.2021

STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premesso

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione Immobiliare n. 72/2020, promossa da Iside SPE S.r.l. (avv.ti Antonio Martini, Carola Pagliuca ed Eleonora Borsci) c/o Sig. [REDACTED]
 - che il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Geraci Antonino, ha nominato il sottoscritto Geom. Bertini Alfredo, con studio in Piazza Vittorio Emanuele II – 01037 Ronciglione (VT), regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia Viterbo al n° 1270, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta,
 - che nell'Udienza del 01.09.2020 il GE ha nominato il sottoscritto Geom. Bertini Alfredo quale CTU, e con giuramento del 24.09.2020 (giuramento telematico), ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:
- Q1. **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 cpc nel fascicolo d'ufficio;**
- Q2. **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 dell'esatta identificazione;
- Q3. **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;
- Q4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- Q5. **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;
- Q6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o 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);
- Q7. **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, etc...), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- Q8. **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 nel 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;

- Q9. **verifichi**, se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla 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 (tamponatura o altro) all'uopo;
- Q10. **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;
- Q11. **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;
- Q12. **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;
- Q13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- Q14. **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- Q15. **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 proseguimento del titolo di 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 presentati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- Q16. **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- Q17. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- Q18. **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 nuovo frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- Q19. **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 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;
- Q20. **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione 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;
- Q21. 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 si 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;
- Q22. 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 dei 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- Q23. **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;
- Q24. **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti ed il valore della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato pratica 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;**
- Q25. **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 del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- Q26. Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;



- Q27. 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;
- Q28. **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 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi).**
In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);
- Q29. 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;**
- Q30. 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** 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;
- Q31. **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.**
- Q32. **predisponga,** al fine della pubblicazione della relazione di stima degli 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;
- Q33. **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 quest'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);
- Q34. **provvedere a redigere,** su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- Q35. **alleghi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale

- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in 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 + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico in triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

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

- Che in data 20.10.2020 veniva effettuato il sopralluogo presso gli immobili siti in Nepi Via delle Ginestre 8, in presenza del custode delegato Dott. Maurizio Rubini; in tale occasione è stato possibile effettuare le operazioni di misura e di presa visione degli immobili.

RISPOSTE AI QUESITI

- R1.** In atti risulta essere stato depositato il certificato notarile a firma del Dott. Carlo BIOTTI, notaio in Milano, il quale riporta esattamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- R2.** L'attuale situazione catastale rilevata dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, è la seguente (Allegato B):

N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) Foglio 17 particella 762 Qualità Ente Urbano superficie 318 mq

La particella è derivata da frazionamento della ex particella 655 con frazionamento del 24/06/2004 prot.n.VT0101069 e successivo Tipo Mappale del 02.11.2007 prot.n.VT0200725.

N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio e Urbano) Foglio 17 particella 762 Categoria A/7 di classe 1 della Consistenza di 7 vani Rendita Euro 1.012,26.

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta con denuncia di costituzione del 12.11.2007 prot.n. VT0205330.

La particella risulta intestata alla ditta:

Proprietà per 1/1

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti e sufficienti all'identificazione dei beni.

- R3.** Dalla consultazione dei registri immobiliari e dal reperimento degli atti emerge quanto segue:

ATTUALE PROPRIETA'

Proprietà per 1/1

STORIA

come da certificazione notarile in atti (Dott. Carlo BIOTTI, notaio in Milano)

STORIA IPOTECARIA

A tutto il 11/06/2020, data di trascrizione del pignoramento, l'unità immobiliare in oggetto risulta essere in proprietà di [redacted] nato a Roma il [redacted] c.f. [redacted] come si evince dalla seguente cronistoria dei trasferimenti:

al ventennio la porzione di area all'epoca identificata al foglio 17 col mappale 279 era intestata a **TRANNE Giuseppe** nato a Specchia (LE) il 18/03/1941, c.f.: TRN GPP 41C18 1887 G e **ROSATI Rossana** nata a Nepi (VT) il 01/10/1943, c.f.: RST RSN 43R41 F868 Z, per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'acquisto fattone da **Cantoni Vittorio** nato a Roma il 20/11/1937 e **Cantoni Annalisa** nata a Roma il 04/01/1936, con atto di compravendita del 12/07/1988 n° 16886 di rep. del notaio Luigi De Santis di Caprarola, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 29/07/1988 ai n.ri 8880/7052;



per atto di compravendita del 28/12/2005 n° 19862/9281 di rep. del notaio Federico Tedeschi Porceddu di Vetralla, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo il 18/01/2006 ai n.ri 879/683 la proprietà delle aree identificate al foglio 17 con i mappali 655 e 656, passava da Tranne Giuseppe e Rosati Rosanna, a [REDACTED] con sede in Roma, c.f. [REDACTED]

con atto di compravendita del 18/12/2007 n° 23107/11551 di rep. del notaio Federico Tedeschi Porceddu di Vetralla, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo il 07/01/2008 ai n.ri 123/92, la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto passa da [REDACTED]

R4. Elenco FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Allegato C)

L'unità immobiliare non è gravata nel ventennio da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle sottoindicate:

- **iscrizione** di ipoteca volontaria del 19/04/2006 n.ri 7239/1231 a favo-re di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, c.f.: 12931320159, contro [REDACTED] con sede in Roma, sopra generalizzata, gravante fra maggior consistenza sulle porzioni di area identificate al foglio 17 con i mappali 655 e 656, per €. 700.000,00 a garanzia di capitale di€. 350.000,00, durata 15 anni, annotata di frazionamento in quota in data 14/03/2008 ai n.ri 4050/429, gravante sulla porzione immobiliare in oggetto identificata al foglio 17 con la particella 762, per €. 240.000,00, a garanzia di capitale di€. 120.000,00;
- **iscrizione** di ipoteca conc.amministrativa/riscossione del 02/03/2020 n.ri 2861/320 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, c.f.: 13756881002, contro [REDACTED], sopra generalizzato, per €. 72.643,26, a garanzia di capitale di€. 36.321,63;
- **trascrizione** di verbale di pignoramento immobili del 11/06/2020 n.ri 6426/4935, a favore di ISIDE SPE S.R.L. con sede in Milano, c.f.: 10759040966, a carico dell'esecutato [REDACTED] sopra generalizzato, fino alla concorrenza di€. 71.447,20, oltre interessi successivi e spese occorrende.

OSSERVAZIONI

In data 29/04/2005 ai n.ri 8025/5164 risulta trascritto, in virtù dell'atto del 05/04/2005 n° 18473 di rep. del notaio Federico Tedeschi Porceddu di Vetralla, un atto unilaterale d'obbligo edilizio, a favore del COMUNE DI NEPI con sede in Nepi (VT), c.f.: 00088940564 ed a carico di TRANNE Giuseppe e ROSATI Rossana, sopra generalizzati, col quale vengono vincolati a favore del Comune di Nepi i garage o i parcheggi a servizio esclusivo del realizzando fabbricato ricompresi i mappali 655 e 656 (già Mappale 279) del foglio 17.

R5. Sono stati reperiti:

- Estratto di mappa censuaria N.C.T. e planimetria N.C.E.U. (Allegato B);
- Visura Storica N.C.E.U. (Allegato B).

R6. Dalle ricerche presso l'ufficio dello stato civile del Comune di Nepi, il Sig. [REDACTED] non risulta essere sposato (Stato di Famiglia e Stato Civile- Allegato D). La dichiarazione di stato libero è stata effettuata anche in sede di atto di compravendita rep.n.23107 del 18.12.2007.

R7. L'immobile oggetto della presente esecuzione si trovano in Comune di Nepi, in località Colle Farnese al civico 8 di via delle Ginestre; la località Colle Farnese rappresenta un piccolo centro residenziale posto a circa 3 km dal centro abitato lungo la strada provinciale Nepesina in direzione Roma. L'unità immobiliare trattasi di villino indipendente disposto su tre livelli tra loro collegati da scala interna, e composto, di 2 vani più servizio con accesso da rampa esterna piano seminterrato, di portico da cui si accede ad un locale soggiorno con cucina, disimpegno, una stanza e servizio igienico oltre a circostante area di corte al piano terra, di disimpegno, due camere di cui una con balcone, servizio igienico.

- R8.** La descrizione e le consistenze dell'immobile oggetto di pignoramento corrispondono a quanto riportato negli atti catastali.
- R9.** L'identificativo catastale corrisponde alla consistenza in loco ed agli identificativi riportati negli atti notarili. Non risultano esserci porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.
- R10.** L'immobile, di cui trattasi al pignoramento, risulta essere della stessa consistenza di quello in loco, acquisito nell'atto di compravendita rep.n.23107 del 18.12.2007; il fabbricato è stato edificato dalla Società [REDACTED].
- R11.** La consistenza dell'immobile risulta essere la stessa pervenuta con atto di compravendita rep.n.23107 del 18.12.2007. Precedentemente la consistenza risultava essere diversa in quanto il fabbricato è stato edificato successivamente all'atto di compravendita rep.n.19862 del 28.12.2005.
- R12.** Non occorrono variazioni catastali per l'identificazione delle reali consistenze del bene pignorato; occorrerà procedere a variazione catastale solo dopo avere effettuato la sanatoria edilizia per le opere attualmente difformi al Permesso di Costruire n.57 del 28.06.2005.
- R13.** L'immobile si trova all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "Colle Farnese" ricadente nella Zona C di PRG sottozona C18 "Espansione Turistico-Residenziale Lottizzazione convenzionata Colle Farnese".
- R14.** L'immobile visionato e rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in data 20.10.2020, risulta essere stato edificato a seguito di Permesso di Costruire n.57 del 28.06.2005 pratica edilizia n.012 dell'anno 2004; manca il certificato di agibilità.
- In tale titolo fu concessa la realizzazione di n.4 villini unifamiliari di cui l'unità oggetto di pignoramento è parte. A seguito di sopralluogo e di attenta valutazione risultano in essere delle difformità per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche prospettiche ed alcune difformità nelle sistemazioni esterne. Tali difformità saranno sanabili con Domanda di Sanatoria per una spesa complessiva stimabile in circa Euro 7.000,00 quali oneri concessori, oblazioni e diritti di segreteria a cui aggiungere gli onorari tecnici per le figure professionali occorrenti pari ad Euro 8.000,00 circa. Il cambio di destinazione d'uso effettuata al piano seminterrato non risulta sanabile quindi occorrerà ripristinare le originarie destinazioni di garage e magazzino. Anche la trasformazione del locale tecnico in camera al piano primo dovrà essere ripristinata all'originaria destinazione locale servizi. Si dovrà quindi procedere alla richiesta del certificato di agibilità e alla redazione dell'attestazione energetica dell'immobile. Si dovrà procedere alla variazione catastale post sanatoria edilizia.
- R15.** Non sono presenti agli atti del comune domande di sanatoria edilizia.
- R16.** Attualmente sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici come descritto nella certificazione rilasciata dal Comune di Nepi prot.PEC n.13838/2021 (Allegato J);
- R17.** L'immobile oggetto di pignoramento è situato all'interno del comprensorio residenziale del Consorzio Colle Farnese. Dalla certificazione rilasciata dall'Amministratore del Consorzio risultano essere in essere delle pendenze da parte del debitore per €6.124,81, di cui € 5.684,21 per saldo anno 2019 ed € 440,60 quale quota bilancio preventivo anno 2020.

Il Consorzio, come riportato all'art.2, prevede quali finalità principali:

- Provvedere alla manutenzione e pulizia delle strade, relative alberature, secondo un piano ed in base alle disponibilità finanziarie da determinarsi anno per anno;



- Vigilare:
 - sull'osservanza nelle costruzioni eseguite e da eseguirsi nell'ambito del consorzio, dei limiti volumetrici di altezza e distanza previsti nell'atto originario di acquisto dei terreni;
 - sul rispetto della normativa edilizia comunale vigente nel consorzio Colle Farnese tavola 0 progetto di lottizzazione e delle norme riportate all'art.7;
 - sul rispetto, da parte dei consorziati, delle norme stabilite ai sensi del presente statuto per regolamentare l'uso degli altri beni e servizi comuni;
- Assumere ogni iniziativa utile al normale funzionamento del Consorzio.

R18. La vendita può essere disposta per un unico lotto.

R19. Gli immobili risultano pignorati per l'intero.

R20. Gli immobili al momento del sopralluogo risultano essere in uso al Sig. [REDACTED] unitamente al padre.

R21. Non esistono contratti di affitto o comodato d'uso gratuito (Allegato E).

R22. Non pertinente.

R23. Non insistono sugli immobili oggetto di pignoramento vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

R24. Per la stima del valore del compendio pignorato si è adottato il metodo di stima per comparazione con immobili di caratteristiche similari oggetto di recente compravendita

Stima sintetico comparativa

Superficie unità immobiliare urbana

PIANO SEMINTERRATO

Camera, taverna e servizio igienico (tali ambienti saranno valutati come garage e magazzino dopo le opportune operazioni di ripristino delle destinazioni d'uso mantenendo le finiture attualmente in essere):

65,90 x 0.50= mq 32,95

Totale Piano Seminterrato mq **32,95**

PIANO TERRA

Cucina, Soggiorno, camera e servizio igienico: 65,90 x 1,00= mq 65,90

Portico: 22,30 x 0.50= mq 11,15

Aree giardinate e spazi di manovra: 271,80 di cui (65,90 x 0.10) + (205,90 x 0,02) = mq 10,71

Totali Piano Terra mq **87,76**

PIANO PRIMO

Camera e servizio igienico: 33,86 x 1,00= mq 33,86

Camera (tale ambiente sarà valutato come locale tecnico dopo le opportune operazioni di ripristino della destinazioni d'uso mantenendo le finiture attualmente in essere): 9,63 x 0.50= mq 4,81

Balcone: 4,62 x 0.10= mq 0,46

Totali Piano Primo mq **39,13**

TOTALE SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE mq **159,84**

Il valore al mq di superficie ragguagliata tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è pari ad Euro 1.200,00 /mq.

Il valore dell'unità immobiliare è pari quindi a:

Superficie commerciale mq 159,84 x Euro 1.200,00 /mq = 191.808,00

Non occorrono operazioni tecniche propedeutiche alla vendita. Occorre però detrarre al valore del bene le spese occorrenti alla regolarizzazione delle opere abusive descritte al punto R14, e procedere alla richiesta del certificato di agibilità e la redazione del certificato di attestazione energetica, per un importo stimato complessivo pari ad € 15.000,00 comprensivi di oneri professionali e sanzioni. Occorre detrarre inoltre le pendenze nei confronti del Consorzio Colle Farnese pari ad euro 6.124,81.

IL VALORE DEL LOTTO È PARI AD € 170.683,19 arrotondata a € **170.000,00.**

R25. Gli archivi utilizzati alla comparazione sono quelli dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio mercato immobiliare confrontato con i valori esposti sul portale Casa.it, Immobiliare.it.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Provincia: VITERBO
 Comune: NEPI
 Fasciazione: Periferia:COMPRESORI TURISTICO RESIDENZIALI, S.S. 311 NEPESINA, S.S. CASSIA CIMINA, S.P. NEPI SUTRI
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n. 3
 Tipologia prevalente: Ville e vilini
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1500	L	4,5	5,4	N
Abitazioni civili	Colano	1500	1900	L	5	6	N
Ville e vilini	NORMALE	1200	1700	L			
Ville e vilini	Ottimo	1700	2100	L			



Villa unifamiliare via delle ginestre 5, Colle Farnese, Nepi

€ 168.000 **3** + **2** **90** m² **2** Bn **2** Bn

Nel verde del centro residenziale di Colle Farnese, proponiamo in vendita villa unifamiliare disposta su due piani fuori terra e composta da: soggiorno con veranda ariosa con accesso sul giardino di mq. 250 con ampio cortina, roostiglio e bagno al piano terra; camera matrimoniale con accesso al terrazzo di...



CONTATTA



Villa bifamiliare via delle ginestre 9-b, Colle Farnese, Nepi

€ 210.000 **5** + **1** **179** m² **3** Bn **1** Bn **garantito**

Villetta bifamiliare in vendita a nepi

Nel verde e nella quiete di Colle Farnese Nepi, Colle Farnese immerso nel verde porzione di vilino bifamiliare su tre livelli, ristrutturato luminoso con ampio giardino, portico e box auto. Livello Pratic...



CONTATTA



Villa unifamiliare via delle Ginestre, Colle Farnese, Nepi

€ 240.000 **5** + **1** **277** m² **3** Bn **1** Bn

Villa unifamiliare in legno colle farnese (nepi)

Nel centro residenziale Colle Farnese Nepi, spazioso ed immerso nel verde, proponiamo una villa unifamiliare in legno rivestita in pietra sulla parte seminterrata, con ingresso indipendente, Cancella...



CONTATTA

IMMOBILIARE.IT

R28. L'immobile è utilizzato dalla proprietà, come dichiarato all'atto del sopralluogo.



R29. La presente è stata inviata alle parti a mezzo posta elettronica certificata:

ISIDE SPE S.R.L. - creditore

presso Avv. Borsci Eleonora eleonora.borsci@milano.pecavvocati.it

presso Avv. Pagliuca Carola carola.pagliuca@milano.pecavvocati.it

presso Avv. Antonio Martini martini.studiomartini@legalmail.it

Sig. ██████████ - debitore

presso abitazione sita in Nepi (Vt) via delle Ginestre civ.8 località Colle Farnese

Custode giudiziario delegato alla vendita

Dott. Maurizio Rubini rubini@pec.it

R35. Gli immobili, considerata la zona in cui si trovano avranno sicuramente una buona appetibilità sul mercato in quanto la zona gode della tranquillità e delle ricchezze ambientali e storico-archeologiche dell'Etruria meridionale.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, lì 19 luglio 2021.

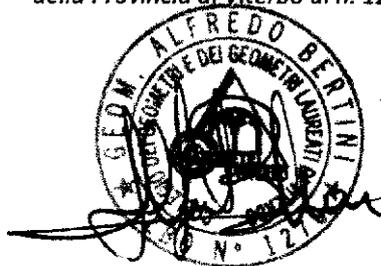
il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Bertini Alfredo

*Iscritto all'Albo dei Geometri e G.L.
della Provincia di Viterbo al n. 1270*

Si allega alla presente:

- A) Copia verbale operazioni peritali;
- B) Copia delle Ispezioni catastali;
- C) Copia delle Ispezioni ipotecarie;
- D) Certificazione Stato di Famiglia e Stato Civile;
- E) Ispezione anagrafe tributaria;
- F) Copia Atto Notarili;
- G) Documentazione fotografica;
- H) Planimetria stato attuale dei luoghi;
- I) Documentazione Urbanistica
- J) Certificazione Usi Civici Comune di Nepi
- K) Statuto del Consorzio Colle Farnese



Il documento si compone di 11 pagine Fine

Inviato alle parti l'elaborato peritale in data 07.04.2021, ed avendo assegnato alle stesse fino alla data del 03.05.2021 per eventuali note ed osservazioni, trascorsa tale data non avendo ricevuto note ed osservazioni, il C.T.U. procede al deposito telematico dell'elaborato peritale.

10/10/10