

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n° 135/2022 promossa da:**

.....

**CONTRO**

.....

.....

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Originale per L'Ufficio**

**Per l'udienza del 02/11/2023**

## **PREMESSO**

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare, derivante da conversione di sequestro conservativo, promossa dall'avv. .... in danno delle sig.re ....., il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch. Chiara Rosetto, Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 02/11/2023.

## **OPERAZIONI PRELIMINARI**

Dopo aver preso visione del fascicolo. il C.T.U. si metteva in contatto con il custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 04/04/2023 per il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento. Nel frattempo il C.T.U. effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Nepi, e provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Tuscania, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato.

Nel giorno citato la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza del custode notaio ....., le debitorie eseguite ..... ed in tale data è stato possibile procedere ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del compendio pignorato. In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell' Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

### **Quesito n. 1**

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

### **Risposta n. 1**

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

### **Quesito n. 2**

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

### **Risposta n. 2**

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

Visure storiche per immobile –

N.C.E.U. Comune di Nepi - foglio 7 p.lle 920 e 921

Planimetrie catastali ufficiali –

N.C.E.U. Comune di Nepi - foglio 7 p.lle 920 e 921

### **Quesito n. 3**

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra

la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

### **Risposta n. 3**

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 e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

### **IMMOBILI**

- N.C.E.U. del Comune di Nepi - foglio 7 particella 920 – A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 632,19

#### **Attuale Proprietà:**

..... – Proprietà 1/1

### **STORIA ULTRAVENTENNALE**

- Con decreto di trasferimento, a rogito del Giudice delegato, del 04/11/2002 rep. 2753, trascritto a Viterbo il 27/11/2002 al n. 13339 di formalità, la società Pauline S.r.l. con sede in Roma (RM), C.F. 02051821003, trasferiva alla ..... con sede in Roma (RM), C.F. 07023931004, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Nepi, Fg. 7 p.lla 558 di 2.430,00 mq.
- In data 26/06/2004 a seguito di variazione d'ufficio n. VT0106401, la p.lla 558 di 2.430,00 mq. diventava di 8.691,00 mq.
- In data 23/05/2011 a seguito di variazione d'ufficio n. VT0094281, la p.lla 558 di 8.691,00 mq, diventava di 97.190,00 mq.
- In data 03/06/2011 a seguito di frazionamento n. 100189.1/2011, la p.lla 558 di 97.190,00 mq, veniva soppressa e veniva costituita la p.lla 911 di 1.066,00 mq.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Pierluigi Saija, del 09/06/2011 rep. 360199, trascritto il 13/06/2011 al n. 6387 di formalità, la ..... s.r.l., come sopra generalizzata, vendeva alla società ..... con sede in Roma (RM), C.F. 11368381007, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Nepi, Fg. 7 p.lla 911 di 1.066,00 mq.
- In data 25/11/2011 a seguito di frazionamento e tipo mappale n. 214610.1/2011, la p.lla 911 di 1.066,00 mq, veniva soppressa e venivano costituiti gli enti urbani p.lla 920 di 273,00 mq e p.lla 921 di 260,00 mq.
- In data 20/03/2012 a seguito di costituzione n. 1758.1/2012, veniva costituito l'immobile, come ad oggi censito, N.C.E.U. fg. 7 p.lla 920.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Pietro Serravezza, del 13/06/2012 rep. 90580, trascritto il 12/07/2012 al n. 7602 di formalità, la società ..... come sopra generalizzata, vendeva alla Sig.ra ..... l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Nepi, Fg. 7 p.lla 920.

### **IMMOBILI**

- N.C.E.U. del Comune di Nepi - foglio 7 particella 921 – A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 632,19

#### **Attuale Proprietà:**

..... – Proprietà 1/1

## STORIA ULTRAVENTENNALE

- Con decreto di trasferimento, a rogito del Giudice delegato, del 04/11/2002 rep. 2753, trascritto a Viterbo il 27/11/2002 al n. 13339 di formalità, la società ..... con sede in Roma (RM), C.F. 02051821003, trasferiva alla società ..... con sede in Roma (RM), C.F. 07023931004, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Nepi, Fg. 7 p.lla 558 di 2.430,00 mq.
- In data 26/06/2004 a seguito di variazione d'ufficio n. VT0106401, la p.lla 558 di 2.430,00 mq. diventava di 8.691,00 mq.
- In data 23/05/2011 a seguito di variazione d'ufficio n. VT0094281, la p.lla 558 di 8.691,00 mq, diventava di 97.190,00 mq.
- In data 03/06/2011 a seguito di frazionamento n. 100189.1/2011, la p.lla 558 di 97.190,00 mq, veniva soppressa e veniva costituita la p.lla 911 di 1.066,00 mq.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Pierluigi Saija, del 09/06/2011 rep. 360199, trascritto il 13/06/2011 al n. 6387 di formalità, la ..... come sopra generalizzata, vendeva alla società ..... con sede in Roma (RM), C.F. 11368381007, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Nepi, Fg. 7 p.lla 911 di 1.066,00 mq.
- In data 25/11/2011 a seguito di frazionamento e tipo mappale n. 214610.1/2011, la p.lla 911 di 1.066,00 mq, veniva soppressa e venivano costituiti gli enti urbani p.lla 920 di 273,00 mq e p.lla 921 di 260,00 mq.
- In data 20/03/2012 a seguito di costituzione n. 1758.1/2012, veniva costituito l'immobile, come ad oggi censito, N.C.E.U. fg. 7 p.lla 921.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Paola Lanzillo, del 08/11/2012 rep. 28107, trascritto il 13/11/2012 al n. 12079 di formalità, la società ..... come sopra generalizzata, vendeva alla Sig.ra ....., l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Nepi, Fg. 7 p.lla 921.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 10/05/2023 per immobile Comune di Nepi:

Fabbricati:

- fg. 7 p.lle 920 e 921.

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

### Quesito n. 4

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

### Risposte n. 4

## ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI NEPI – FG.7 P.LLA 920

- 1) **TRASCRIZIONE** del 12/07/2012 - Registro Particolare 7602 Registro Generale 9642  
Pubblico ufficiale PIETRO SERRAVEZZA Repertorio 90580/31842 del 13/06/2012  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) **TRASCRIZIONE** del 15/05/2014 - Registro Particolare 4917 Registro Generale 6117  
Pubblico ufficiale SALJA PIERLUIGI Repertorio 373343/4977 del 17/04/2014  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
- 3) **TRASCRIZIONE** del 22/06/2017 - Registro Particolare 6346 Registro Generale 8609  
Pubblico ufficiale PAPPALARDO ANTONIO Repertorio 2921/2359 del 21/06/2017  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

- 4) **TRASCRIZIONE** del 25/05/2018 - Registro Particolare 5163 Registro Generale 6924  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3 del 04/05/2018  
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
- 5) **TRASCRIZIONE** del 02/07/2018 - Registro Particolare 6787 Registro Generale 9133  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1354 del 19/06/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
- Annotazione n. 1125 del 26/07/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)
- 6) **ISCRIZIONE** del 01/06/2021 - Registro Particolare 914 Registro Generale 8723  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - QUARTA SEZIONE CIVILE Repertorio  
3373 del 10/05/2021  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- 7) **ISCRIZIONE** del 01/06/2021 - Registro Particolare 915 Registro Generale 8724  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - QUARTA SEZIONE CIVILE Repertorio  
3373 del 10/05/2021  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILI SITI NEL COMUNE  
DI NEPI – FG.7 P.LLA 921**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 13/11/2012 - Registro Particolare 12079 Registro Generale 15366  
Pubblico ufficiale LANZILLO PAOLA Repertorio 28107/18880 del 08/11/2012  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) **ISCRIZIONE** del 13/11/2012 - Registro Particolare 1598 Registro Generale 15367  
Pubblico ufficiale LANZILLO PAOLA Repertorio 28108/18881 del 08/11/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
- Annotazione n. 1325 del 03/11/2015 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-  
QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993)
- 3) **TRASCRIZIONE** del 15/05/2014 - Registro Particolare 4917 Registro Generale 6117  
Pubblico ufficiale SAJA PIERLUIGI Repertorio 373343/4977 del 17/04/2014  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
- 4) **TRASCRIZIONE** del 22/06/2017 - Registro Particolare 6345 Registro Generale 8608  
Pubblico ufficiale PAPPALARDO ANTONIO Repertorio 2920/2358 del 21/06/2017  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
- 5) **TRASCRIZIONE** del 25/05/2018 - Registro Particolare 5163 Registro Generale 6924  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3 del 04/05/2018  
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
- 6) **TRASCRIZIONE** del 02/07/2018 - Registro Particolare 6786 Registro Generale 9132  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1354 del 19/06/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
- Annotazione n. 1124 del 26/07/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)
- 7) **ISCRIZIONE** del 01/06/2021 - Registro Particolare 914 Registro Generale 8723  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - QUARTA SEZIONE CIVILE Repertorio  
3373 del 10/05/2021  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- 8) **ISCRIZIONE** del 01/06/2021 - Registro Particolare 915 Registro Generale 8724  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - QUARTA SEZIONE CIVILE Repertorio  
3373 del 10/05/2021  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

**Quesito n. 5**

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

**Quesito n. 6**

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

**Risposte n. 5-6**

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, del Comune di Nepi, relativo al fg. 7 p.lle 920 e 921, per quanto riguarda lo stato civile delle esecutate al comune di Nepi la sig.ra Bini risulta divorziata e la sig.ra Cangani coniugata in Sutri per cui sono stati richiesti gli estratti di nascita per la prima e l'estratto di matrimonio per la seconda ma allo stato attuale non sono stati ancora prodotti dalle rispettive amministrazioni, gli stessi quando prodotti verranno inoltrati.

**Quesito n. 7**

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

**Risposta n. 7****PROPRIETA' intera sig.ra .....**

Immobile sito nel comune di Nepi, via degli Orti n. 628 piano terra, primo distinto al

N.C.E.U.

- foglio 7 particella 920- A/2, classe 3, Vani 5,5, sup. catast. 118.00 mq., rendita Euro 639,12.

N.C.T.

- foglio 7 particella 920 - ente urbano 273.00 mq.

confinante con, via degli Orti, fg 7 part.lle 920,922,1062

L'immobile residenziale si trova nelle immediate vicinanze del centro urbano di Nepi, fa parte di un fabbricato quadrifamiliare costruito all'interno della lottizzazione "Galeotti" con superficie esterna di circa 273,00 mq (ente urbano compresa la sagoma del fabbricato di circa 80.00 mq), area di pertinenza del fabbricato a cui è graffata, e quindi non vendibile separatamente dallo stesso, alla quale si accede direttamente dalla via pubblica.

L'immobile è costituito da un piano terra composto da un soggiorno dove è posto l'ingresso all'abitazione di circa 21.00 mq., una cucina di circa 10,00 mq, una camera da letto di circa 14,00 mq., un bagno di circa 5,20 mq., ed una lavanderia di circa 7,00 mq. oltre il giardino esterno di circa 190,00 mq., e da un piano primo composto da una camera da letto di circa 14,00 mq, un bagno di circa 4,60 mq. ed un balcone di circa 6,00 mq. L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in gres, pareti tinteggiate, infissi in pvc con doppio vetro e persiane in alluminio, scala rivestita in travertino è presente l'impianto elettrico, idraulico e termico caratterizzato da impianto a pavimento alimentato da caldaia a condensazione e tre condizionatori rispettivamente posizionati in soggiorno e nelle due camere da letto, è presente un pannello fotovoltaico sulla copertura da 1Kw ed un pannello per l'acqua calda sanitaria senza boiler per accumulo. Le condizioni generali dell'appartamento sono in generale buone.

**PROPRIETA' intera sig.ra .....**

Immobile sito nel comune di Nepi, via degli Orti n. 662 piano terra, primo distinto al

N.C.E.U.

- foglio 7 particella 921- A/2, classe 3, Vani 5,5, sup. catast. 120.00 mq., rendita Euro 639,12.

N.C.T.

- foglio 7 particella 921 - ente urbano di 260.00 mq.

confinante con, via degli Orti, fg 7 part.lle 921,923,1055

L'immobile residenziale si trova nelle immediate vicinanze del centro urbano di Nepi, fa parte di un fabbricato quadrifamiliare costruito all'interno della lottizzazione "Galeotti" con superficie esterna di circa 260,00 mq (ente urbano compresa la sagoma del fabbricato di circa 80.00 mq), area di pertinenza del fabbricato a cui è graffata, e quindi non vendibile separatamente dallo stesso, alla quale si accede direttamente dalla via pubblica.

L'immobile è costituito da un piano terra composto da un soggiorno dove è posto l'ingresso all'abitazione di circa 21.00 mq., una cucina di circa 10,00 mq, una camera da letto di circa 14,00 mq., un bagno di circa 5,20 mq., ed una lavanderia di circa 7,00 mq. oltre il giardino esterno di circa 180,00 mq., e da un piano primo composto da una camera da letto di circa 14,00 mq, un bagno di circa 4,60 mq. ed un balcone di circa 6,00 mq. L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in gres, pareti tinteggiate, infissi in pvc con doppio vetro e persiane in alluminio, scala rivestita in travertino è presente l'impianto elettrico, idraulico e termico caratterizzato da impianto a pavimento alimentato da caldaia a condensazione e tre condizionatori rispettivamente posizionati in soggiorno e nelle due camere da letto, è presente un pannello fotovoltaico sulla copertura da 1Kw ed un pannello per l'acqua calda sanitaria senza boiler per accumulo. Le condizioni generali dell'appartamento sono in generale buone.

### **Quesito n. 8**

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

### **Risposta n. 8**

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi, e con l'estratto di mappa è stato possibile effettuare una esatta identificazione del bene.

### **Quesito n. 9**

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

### **Risposta n. 9**

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza corrisponde sia alla planimetria catastale che allo stato dei luoghi.

### **Quesito n. 10**

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

### **Risposta n. 10**

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

### **Quesito n. 11**

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

**Risposta n. 11**

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata.

**Quesito n. 12**

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

**Risposta n. 12**

Non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

**Quesito n. 13**

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

**Risposta n. 13**

Gli immobili oggetto del presente pignoramento risultano essere comprese nel P.R.G. del Comune di Nepi all'interno della zona C5 espansione residenziale lottizzazione "Galeotti" convenzionata.

**Quesito n. 14**

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

**Risposta n. 14**

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU:

proprietà Bini Luciana

- foglio 7 particella 920- A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catast. 118 mq., rendita Euro 639,12

proprietà Cangani Francesca

- foglio 7 particella 921- A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catast. 120 mq., rendita Euro 639,12

- Permesso di Costruire n. 125 del 24/06/2011 rilasciato dal Comune di Nepi, per progetto per costruzione villino quadrifamiliare;

- DIA n 1998 del 02/02/2012 in variante al PdC 125/2011 per diversa distribuzione interna

L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

**Quesito n. 15**

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985.

**Risposta n. 15**

Non sono presenti istanze di condono presentate sugli immobili oggetto di pignoramento e gli stessi non si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985.

**Quesito n. 16**

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

**Risposta n. 16**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello e non sono presenti usi civici come si evidenzia dall'attestazione rilasciata dal Comune di Nepi allegata alla presente.

### **Quesito n. 17**

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

### **Risposta n. 17**

Gli immobili pignorati sorgono su di un'area che fa parte di una lottizzazione convenzionata in cui è obbligatoria la costituzione di un consorzio, per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione e altro, lo schema del consorzio (allegato alla presente) è allegato ai contratti di acquisto all'interno dei quali è specificato che le parti dichiarano di conoscere ed accettare tale schema, successivamente con delibera assembleare del 30/04/2015 è stato modificato e definito lo statuto del consorzio in via definitiva (allegato alla presente) dove sono specificati gli obblighi che si assumono i partecipanti al consorzio. Le debentrici hanno intentato una causa contro il consorzio dichiarando di non partecipare e di non aver mai partecipato al consorzio e che le clausole di adesione al consorzio "Borgo del Sole" contenute nei contratti di acquisto non sono valide o sono inefficaci nei loro confronti. La sentenza n. 10918/2017 (allegata alla presente) respinge tutte le domande formulate dalle debentrici. La sentenza n. 3480/2021 della corte di appello (allegata alla presente) ribadisce che la domanda di parte appellata deve essere respinta.

Il CTU si è messo in contatto con l'amministratore del consorzio Borgo del Sole per sapere a quanto ammonta l'insoluto delle debentrici allo stato attuale (allegato prospetto alla presente).

I beni pignorati sono stati anche oggetto di preliminare di compravendita entrambi in favore del sig. Vincenzo Marino rispettivamente marito e genero delle debentrici, la sentenza n. 62/2022 allegata alla presente, oltre a confermare il provvedimento di sequestro cautelare emesso nel sub procedimento RG 1354/2018-1, dichiara che i contratti di compravendita costituiscono un atto simulato e per cui ne dichiara l'inefficacia ordinando al conservatore la trascrizione della sentenza che infatti è presente nelle trascrizioni allegate.

La presente procedura nasce dalla richiesta di iscrizione a ruolo del pignoramento immobiliare a seguito di conversione del sequestro conservativo (allegata alla presente) ai sensi dell'art. 686 c.p.c. e dell'art. 156 disp. att. c.p.c. effettuata dall'avv. Marcello Marchesi creditore procedente dove date le seguenti premesse:

1. con ordinanza di sequestro, pubblicata il 19 giugno 2018, sub RG 1354/2018, Tribunale di Viterbo, così provvedeva: "visti gli artt. 669 sexies, 669 octies e 671 c.p.c. "Autorizza il ricorrente ..... a procedere a sequestro conservativo, in danno della resistente .....dell'immobile sito in Nepi (VT), via degli Orti, distinto in Catasto al fg. 7, part. 921, fino alla concorrenza della somma di € 59.711,10;

Autorizza il ricorrente ..... a procedere a sequestro conservativo, in danno della resistente ..... dell'immobile sito in Nepi (VT), via degli Orti, distinto in Catasto al fg. 7, part. 920, fino alla concorrenza della somma di € 38.369,26";

2. detto provvedimento di sequestro veniva trascritto sugli immobili de quibus in data 2 luglio 2018, quanto alla debitrice .....al Registro Generale n. 9132, Registro Particolare n. 6786 del 2 luglio 2018, quanto alla debitrice .....al Registro Generale n. 9133, Registro Particolare n. 6787 del 2 luglio 2018 della Conservatoria di Viterbo;

3. in data 29 giugno 2022, veniva emessa ordinanza ex art. 702 ter c.p.c., Rep. 1171/2022, sub RG 698/2019, del Tribunale di Viterbo, Relatore dott. Bonato, di condanna delle debentrici ....., per mezzo della quale "il Tribunale, definitivamente decidendo sulla domanda proposta da ....., ogni altra domanda ed eccezione disattesa e respinta, così provvede: 1) Accoglie la domanda e condanna parte resistente a corrispondere in solido la somma di euro 38.101,16 a .....

2) Condanna parte resistente alla rifusione delle spese di lite liquidate in euro 7.000,00 per spese e compenso professionale, oltre accessori di legge";

4. l'ordinanza de qua veniva munita della formula esecutiva in data 15 luglio 2022;

5. pertanto, detto provvedimento veniva annotato in data 26 luglio 2022, ex artt. 686 c.p.c. e 156, comma 2, disp. att. c.p.c., a margine delle trascrizioni dei provvedimenti di sequestro, quanto alla debitrice .....al Registro Generale n. 12693, Registro Particolare n. 1124 del 26 luglio 2022, mentre per la debitrice ..... al Registro Generale n. 12694, Registro Particolare n. 1125 del 26 luglio 2022 della Conservatoria di Viterbo;

lo stessa chiedeva in virtù della condanna esecutiva ottenuta con ordinanza ex art. 702 ter c.p.c., Rep. 1171/2022, sub RG 698/2019, del Tribunale di Viterbo, Relatore dott. Bonato, l'iscrizione a

ruolo della procedura esecutiva di cui all'allegata nota di iscrizione a ruolo, con conseguente conversione del sequestro conservativo di cui al provvedimento Repert. n. 1451/2018 del 19/06/2018 in RG 1354/2018-1 del Tribunale di Viterbo, in pignoramento nei confronti delle debentrici.

### **Quesito n. 18**

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

### **Quesito n. 19**

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità 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.

### **Risposte n. 18-19**

I beni in oggetto sono piena proprietà delle debentrici esegutate pertanto è possibile individuare due lotti distinti capaci di produrre un reddito autonomo :

## **LOTTO N. 1**

**Proprietà .....**

Immobile sito nel comune di Nepi, via degli Orti n. 628 piano terra, primo distinto al

**N.C.E.U.**

**- foglio 7 particella 920– A/2, classe 3, Vani 5,5, sup. catast. 118.00 mq., rendita Euro 639,12 €**

**N.C.T.**

**- foglio 7 particella 920 – ente urbano 273.00 mq.**

## **LOTTO N. 2**

**Proprietà .....**

Immobile sito nel comune di Nepi, via degli Orti n. 662 piano terra, primo distinto al

**N.C.E.U.**

**- foglio 7 particella 921– A/2, classe 3, Vani 5,5, sup. catast. 120.00 mq., rendita Euro 639,12 €**

**N.C.T.**

**- foglio 7 particella 921 – ente urbano di 260.00 mq.**

### **Quesito n. 20**

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

### **Quesito n. 21**

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative 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;

**Quesito n. 22**

Ove l'immobile sia occupato da 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; 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)

**Risposte n. 20/21/22**

Gli immobili risultano occupati dalle debentrici esegutate per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare,

**Quesito n. 23**

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

**Risposta n. 23**

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, per i vincoli di natura condominiale vedere risposta quesito 17 per la presenza degli usi civici vedere risposta quesito n. 16.

**Quesito n. 24**

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

**Quesito n. 25**

Indichi il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti 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;

**Risposta n. 24-25**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

## VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere considerati come unico lotto.

## LOTTO N.1

### DATI DI CONSISTENZA

Il bene in oggetto è pignorato per intero al debitore esecutato sig.ra .....

Il lotto è composto dal bene sito nel comune di Nepi, via degli Orti n. 628 piano terra, primo distinto al

### N.C.E.U.

**- foglio 7 particella 920– A/2, classe 3, Vani 5,5, sup. catast. 118.00 mq., rendita Euro 639,12 €**

### N.C.T.

**- foglio 7 particella 920 – ente urbano 273.00 mq.**

	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
PIANO TERRA				
Area esterna		190	0.05	10.00
bagno	5.20			
camera	14.00			
Soggiorno-ingresso	21.00			
cucina	10.10			
lavanderia	7.00			
PIANO PRIMO				
camera	14.00			
bagno	4.60			
balcone		6.00	0.30	2.00
Tot.	76.00		Tot.	12.00
<b>TOT. SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA</b>				<b>88.00 mq. utili equiparati</b>

### **SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:**

#### **PIANO TERRA (residenziale)**

**Appartamento 81.00 mq.**

#### **PIANO PRIMO**

**Appartamento 32.00 mq.**

**Balcone 6.00 x 0.30 = 2.00 mq. equiparati**

**SUPERFICIE SECONDARIA (area esterna) = 190.00 x 0.05 = 10.00 mq. equiparati**

**Totale 125.00 mq. superficie lorda equiparata**

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche ( età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze ) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento ( strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc. );

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

**Superficie lorda commerciale residenziale equiparata**  
**125.00 mq**

**1600.00 Euro/mq.** sup lorda (MILLESEICENTOEURO)  
**125.00 mq/lordi** (equiparati)  
 $125.00 \times 1600,00 = 200.000,00 \text{ €}$

**VALORE ALLO STATO ATTUALE**  
**200.000,00 €**

RATE ARRETRATE PAGAMENTO CONSORZIO  
482,42 €

**VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA**  
**200.000 € -482,00. = 199.518,00 €**

**PREZZO A BASE D'ASTA(in arrotondamento) 199.500,00 €**  
**(centonovantanovemilacinquecentoeuro)**

**LOTTO N. 2**

**Proprietà .....**

Immobile sito nel comune di Nepi, via degli Orti n. 662 piano terra, primo distinto al

**N.C.E.U.**

**- foglio 7 particella 921- A/2, classe 3, Vani 5,5, sup. catast. 120.00 mq., rendita Euro 639,12 €**

**N.C.T.**

**- foglio 7 particella 921 – ente urbano di 260.00 mq.**

	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
PIANO TERRA				
Area esterna		180	0.05	9.00
bagno	5.20			
camera	14.00			
Soggiorno-ingresso	21.00			
cucina	10.10			
lavanderia	7.00			
PIANO PRIMO				
camera	14.00			
bagno	4.60			
balcone		6.00	0.30	2.00
Tot.	76.00		Tot.	12.00
<b>TOT. SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA</b>				<b>87.00 mq. utili equiparati</b>

**SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:**

**PIANO TERRA (residenziale)**

**Appartamento 81.00 mq.**

**PIANO PRIMO**

**Appartamento 32.00 mq.**

**Balcone 6.00 x 0.30 = 2.00 mq. equiparati**

**SUPERFICIE SECONDARIA (area esterna) = 180.00 x 0.05 = 9.00 mq. equiparati**

**Totale 124.00 mq. superficie lorda equiparata**

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche ( età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze ) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento ( strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc. );

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

### **Superficie lorda commerciale residenziale equiparata**

**124.00 mq**

**1600.00 Euro/mq.** sup lorda (MILLESEICENTOEURO)

**124.00 mq/lordi** (equiparati)

124.00 x 1600,00 = **198.400,00 €**

### **VALORE ALLO STATO ATTUALE**

**198.400,00 €**

### **RATE ARRETRATE PAGAMENTO CONSORZIO**

482,42 €

### **VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA**

**198.400,00 € -482,00 = 197.918,00 €**

### **PREZZO A BASE D'ASTA(in arrotondamento) 197.900,00€**

**(centonovantasettemilanovecentoeuro)**

### **Quesito n. 26**

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

### **Risposta n. 26**

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento più idoneo sul mercato è sia quello attuale.

### **Quesito n. 27**

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

### **Risposta n. 27**

Vedi risposta quesito 21.

### **CONCLUSIONE**

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 19 allegati.

Viterbo li 18/05/2023

IL C.T.U.

Arch. ....

## ALLEGATI

- Verbale di sopralluogo
- Planimetrie catastali
- Visure catastali storiche
- Atto d'obbligo Nepi
- Schema Consorzio "Borgo del Sole"
- Sentenze
- Estratto di mappa
- Attestazione usi civici
- Titoli edilizi
- Documentazione ipocatastale – atti di provenienza – note trascrizione
- Conformità titoli edilizi stato dei luoghi
- Risposta assenza contratti di locazione
- Statuto approvato consorzio Borgo del Sole
- Delibera assemblea approvazione statuto
- Prospetto spese insolute consorzio Borgo del Sole
- Quotazioni OMI
- Osservatorio commerciale CCIA
- Documentazione fotografica
- Ricevuta di consegna della perizia Creditore precedente e Debitore esecutato