

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Via Falcone e Borsellino n. 41

Esecuzione immobiliare: **n. 253/2018 R.G.E.**
Nei confronti di:
Promosso da:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Geraci Antonino**
Custode Giudiziario: **Avv. Feliciani Fiorella**
Perito (C.T.U.): **Geom. Petrocchi Raffaele**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
--

Il sottoscritto Geom. Raffaele Petrocchi iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Viterbo al n. 1118, con studio in Latera (VT) in Via San Giuseppe n. 38, all'Udienza del 24/01/2019 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti 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, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 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'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;

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

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

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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

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 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;

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

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

del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16) verifichi sei 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;

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 relativo al bene pignorato;

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;

19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

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

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

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

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 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;

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;

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;

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

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 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);

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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**;

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

31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) 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);

34) 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;

35) allegari 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 + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Previo invio di lettera da parte del custode, notificata ai debitori eseguiti mediante raccomandata A/R per il 18/02/2019, gli stessi venivano invitati ad intervenire il giorno 18/02/2019 alle ore 10,30.

Il sottoscritto C.T.U. assieme al Custode Giudiziario **Avv. Feliciani Fiorella** il giorno 18/02/2019 alle ore 10,30 si recavano presso gli immobili pignorati per effettuare l'accesso e dare avvio alle operazioni peritali, erano presenti i debitori: sig.

, che hanno dichiarato che gli immobili eseguiti non sono affittati e vi risiedono gli stessi debitori con i loro famigliari, ossia nell'abitazione identificata in Catasto Fabbricati al Fg. 9 con la particella n. 117 vi risiede la signora

, mentre nell'abitazione identificata in Catasto Fabbricati al Fg. 9 con la particella n. 184 vi risiede la signora

Dopo che ci è stato consentito l'accesso senza alcuna opposizione il sottoscritto C.T.U. alle ore 10,30 dava quindi inizio alle operazioni sui beni, consistenti in primo nella verifica che gli immobile fosse quello oggetto della presente esecuzione e poi in tutti i rilievi grafici e fotografici necessari per l'espletamento del mandato affidatogli; alle ore 14,15 venivano chiuse le operazioni dal C.T.U. essendo ormai edotto su tutti gli elementi ritenuti necessari e rilevabili sul posto per la redazione della perizia tecnica. (**vedi all. 1** - verbale di inizio delle operazioni peritali del sottoscritto C.T.U.).

Il sottoscritto C.T.U., stante una problematica importante riscontrata (riguardante l'accesso agli immobili eseguiti dalla strada Comunale, all'approvvigionamento idrico e allo scarico delle acque

nera) chiedeva di conferire con l'Ill.mo sig. G.E. al fine di avere istruzioni in merito a come procedere per non aggravare ulteriormente la procedura.

In data 27/02/2019 il sottoscritto C.T.U. dopo aver conferito con l'Ill.mo Sig. G.E. riceveva disposizione a proseguire con le operazioni peritali, provvedendo ad inserire nella perizia le decurtazioni relative alla maggior spesa (tra spese giudiziarie o atto notarile) per la costituzione di servitù di passaggio carrabili e pedonali, di approvvigionamento idrico e di scarico delle acque nere sulla base del principio espresso dall'art. 1062 del Codice Civile (destinazione del padre di famiglia), provvedendo inoltre ad operare una decurtazione percentuale sul valore della piena proprietà in ragione della situazione oggettiva degli immobili esecutati e della tempistica, in quanto il futuro acquirente non potrà avere la disponibilità immediata degli immobili sin dall'aggiudicazione, poiché come premesso gli stessi non dispongono di autonomo accesso alla via pubblica.

Nei giorni precedenti e successivi all'accesso sono state avviate tutte quelle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Nepi dove si trova il compendio pignorato, oltre ad indagini di mercato in loco al fine di acquisire ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti posti dal signor G.E. in adempimento agli obblighi conseguenti all'incarico.

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

RISPOSTA AL 1° QUESITO

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) prodotte dall'avvocato del creditore precedente risulta completa per l'unità immobiliare esecutata censita al Catasto Fabbricati di Nepi (VT) al Fg. 9 con la particella n. 117, mentre risulta incompleta per quanto riguarda l'altra unità immobiliare esecutata, censite al Catasto Fabbricati di Nepi (VT) al Fg. 9, con la particella n. 184. Nello specifico appare incompleta in quanto i certificati delle iscrizioni e trascrizioni non coprono i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, poiché la particella pignorata n. 184 del Fg. 9 al Catasto Fabbricati che si compone di un'unica unità immobiliare, risulta dalla mappa catastale anche graffiata alla relativa area circostante, che ne costituisce nel caso specifico area di pertinenza esclusiva e proprio tale area all'epoca dell'atto (del quale è stata prodotta la nota di trascrizione) Rep. n. 18814 del 22/09/1981, redatto dal _____, risultava avere una consistenza inferiore a quella che invece aveva al momento del pignoramento e che possiede ancora oggi, in quanto l'attuale particella n. 184 del Fg. 9 al Catasto Terreni risulta "ente urbano" della superficie di Ha. 0.03.22 (322 mq.) a seguito di tipo mappale del 18/07/2000, protocollo n. 19984 in atti dal 18/07/2000 (n.2193.1/2000) che ha ridefinito la consistenza della stessa e tra le varie cose ha inglobato la ex-particella di terreno n. 300 del Fg. 9 di Nepi (VT) che era pervenuta ai signori

_____ non mediate l'atto sopra indicato, ma bensì mediante atto di permuta Rep. n. 21816 del 14/12/1982, redatto sempre dal _____ che invece non risulta prodotto.

Ad ogni buon conto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a reperire entrambi i titoli di provenienza sopra menzionati, che nel caso specifico coincidono anche con i titoli di provenienza ultraventennale, coprendo quindi i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, **vedi all. 10**

- copia del titolo dell'atto Rep. n. 18814 del 22/09/1981 e **all. 11** - copia del titolo dell'atto di permuta Rep. n. 21816 del 14/12/1982.

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

RISPOSTA AL 2° QUESITO

L'immobile oggetto del pignoramento è rappresentato da due abitazioni, con relativa corte di pertinenza esclusiva e area di sedime nel **Comune di Nepi (VT)**, censite come segue:

Catasto Fabbricati:

- **foglio 9, particella n. 117**, categoria A/3 di 3[^] classe, della consistenza di 8 vani, rendita Euro 908,96, Via di Valle Fioretto n. snc, piano T-1,

Si precisa che al Catasto Terreni la particella n. 117 del Fg. 9 risulta "ente urbano" della superficie di Ha. 0.04.25 (425 mq.) a seguito di tipo mappale del 18/07/2000, protocollo n. 19984 in atti dal 18/07/2000 (n.2193.1/2000) e da quel che risulta all'Agenzia delle Entrate costituisce l'area di sedime dell'intero fabbricato in cui si trova l'abitazione e l'area esclusiva circostante.

Si evidenzia solo per completezza descrittiva che da un confronto tra l'estratto di mappa catastale attuale (verificato anche col foglio originale di impianto) e la planimetria catastale scala 1: 200 dell'u.i.u. emerge che una piccola porzione dell'abitazione sia al piano terra che al piano primo ricade anche sotto il cassone del fabbricato adiacente identificato nella mappa catastale con la particella n. 183, ciò implica che hai fini di un "perfetto allineamento" tra quanto indicato nella planimetria dell'immobile (e quindi in banca dati al Catasto Fabbricati) e la mappa catastale (al Catasto Terreni) necessita che la particella che identifica l'abitazione eseguita dovrebbe risultare graffiata ad un nuovo subalterno appartenete alla particella n. 183. Situazioni come quella appena descritta risultano abbastanza frequenti su vecchi accatastamenti dove spesso sfuggivano tali dettagli; quanto esposto comunque nel caso specifico non comporta problemi ai fini dell'identificazione dell'immobile né ai fini della vendita, inoltre tale situazione può essere sanata mediante una semplice istanza all'Agenzia dell'Entrate, che si ritiene possa essere attuata dall'acquirente (ai sensi art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001) con conseguente beneficio circa la tempistica ed economicità dell'esecuzione immobiliare, **previa detrazione delle spese da operarsi sul valore di stima dell'unità immobiliare, per la cui determinazione si rinvia alla risposta al 24° quesito.**

- **foglio 9, particella n. 184**, categoria A/4 di 1[^] classe, della consistenza di 2,5 vani, rendita Euro 122,66, Via di Valle Fioretto, piano T-1,

Si precisa che al Catasto Terreni la particella n. 184 del Fg. 9 risulta "ente urbano" della superficie di Ha. 0.03.22 (322 mq.) a seguito di tipo mappale del 18/07/2000, protocollo n. 19984 in atti dal 18/07/2000 (n.2193.1/2000) e da quel che risulta all'Agenzia delle Entrate costituisce l'area di sedime dell'intero fabbricato in cui si trova l'abitazione e l'area esclusiva circostante.

Per maggiore chiarezza si vedano anche **all. 3** - visure catastali storiche eseguite il 24/01/2019 e **all. 9** – estratto di mappa scala 1:2000 del Fg. 9 di Nepi (VT) stampato il 24/01/2019.

INTESTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO:

Gli immobili facenti parte del compendio pignorato risultano intestati al Catasto Fabbricati, ai debitori eseguiti:

- , proprietaria per 1/6,
- , proprietaria per 1/6,
- , proprietaria per 4/6.

N.B.) Si evidenzia solo per completezza che nelle visure catastali al Catasto Fabbricati il nome di _____ è stato scritto tutto attaccato, probabilmente a causa di un errore di digitazione, sebbene tutti i dati, compreso il codice fiscale siano esatti.

Si è accertata la conformità tra gli attuali dati identificativi degli immobili e i dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

Si precisa inoltre sempre per completezza descrittiva che nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso vengono indicate solo le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati con le particelle n. 117 e n. 184 del Fg. 9 di Nepi (VT), mentre non vengono indicate le medesime particelle al Catasto Terreni "enti urbani", che comunque rappresentato l'area di pertinenza esclusiva e l'area di sedime delle unità immobiliari esegutate e che sono catastalmente collegate, senza possibilità di equivoco in quanto i fabbricati identificati con le particelle n. 117 e n. 184 non si compongono di altre u.i.u. oltre a quelle esegutate.

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

RISPOSTA AL 3° QUESITO

Sono stati consultati presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo tutti gli atti iscritti e trascritti fino al primo titolo di provenienza trascritto in data anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento immobiliare.

In data 08/02/2019 presso l'Archivio Notarile di Viterbo è stata acquisita la copia del titolo dell'atto Rep. n. 18814 del 22/09/1981, redatto dal _____, che nel caso specifico costituisce sia l'atto di provenienza, che l'atto di provenienza ultraventennale e la copia del titolo dell'atto di permuta Rep. n. 21816 del 14/12/1982, redatto sempre dal _____, che pure costituisce sia l'atto di provenienza, che l'atto di provenienza ultraventennale, vedi all. 10 - copia del titolo dell'atto Rep. n. 18814 del 22/09/1981 e **all. 11 - copia del titolo** dell'atto di permuta Rep. n. 21816 del 14/12/1982.

Vengono di seguito indicati tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino e oltre il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, specificando tutti i frazionamenti e le variazioni catastali eseguiti, oltre ad indicare il numero delle ex-particelle:

Catasto Fabbricati:

ABITAZIONE: foglio 9, particella n. 117:

situazione degli intestati attuale: foglio 9, particella n. 117, categoria A/3 di 3^a classe, consistenza 8 vani, rendita Euro 908,96 , Via di Valle Fioretto snc, p.T-1, intestata a
, proprietà per 4/6,

, proprietà per 1/6,

, proprietà per 1/6, dati derivanti da: denuncia nei passaggi per

causa di morte del 17/01/1987, registrata a Viterbo il 13/07/1987, Volume 747, n. 47 –
successione di , prot. n. 43605 in atti dal 12/03/2002. In precedenza:

in data 14/10/2011 l'immobile è stato oggetto di Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 14/10/2011, prot. n. VT0174558 ed ancora prima era stato oggetto di variazione nel classamento del 02/11/2007 prot. n. VT0201049.

Ancora in precedenza la presente unità immobiliare era stata classata a seguito di variazione catastale per ultimazione fabbricato urbano in data 02/11/2007, prot. n. VT0200234, che faceva seguito ad una costituzione iniziale del 28/09/1993 in atti dal 29/09/1993 (partita non inserita imp. meccanografico n. 347V.1/1993) che vedeva l'u.i.u. censita in corso di costruzione, ossia priva di classamento e rendita, ed intestata a:

, proprietà per 1/2 fino al

17/01/1987,

, proprietà

per 1/2 fino al 17/01/1987.

ABITAZIONE: foglio 9, particella n. 184:

situazione degli intestati attuale: foglio 9, particella n. 184, categoria A/4 di 1^a classe, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 122,66 , Via di Valle Fioretto, p.T-1, intestata a

, proprietà per 4/6,

, proprietà per 1/6,

, proprietà per 1/6,

dati derivanti da: denuncia nei passaggi per causa di morte del 17/01/1987, registrata a
Viterbo il 13/07/1987, Volume 747, n. 47 – successione di , prot. n.

43605 in atti dal 12/03/2002. In precedenza: in data 14/10/2011 l'immobile è stato oggetto di Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 14/10/2011, prot. n. VT0174559 ed ancora prima era stato oggetto di variazione del quadro tariffario del 01/01/1994.

Ancora in precedenza la presente unità immobiliare era stata classata a seguito di una costituzione iniziale del 28/09/1993 in atti dal 29/09/1993 (partita non inserita imp. meccanografico n. 347V.1/1993) che vedeva l'u.i.u. censita con categoria A/4 di 1^a classe, consistenza 2,5 vani, rendita Lire 250.000, ed intestata a:

, proprietà per 1/2 fino al 17/01/1987,

, proprietà per 1/2 fino al 17/01/1987.

Catasto Terreni:

TERRENO: foglio 9; particella n. 117, Ente Urbano, di Ha. 0.04.25 (425 mq.):

- **situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: foglio 9, particella n. 117**, fabbricato rurale, della Superficie di Ha. 0.06.00 (600 mq.), privo di reddito dominicale e reddito agrario; intestato a
,
usufruttuario parziale fino al 22/06/1977,
, comproprietario fino al 12/02/1977,
, comproprietario fino al 12/02/1977,
, comproprietario fino al 12/02/1977,
, comproprietario fino al 12/02/1977,

, comproprietario fino al 12/02/1977, dati derivanti da: impianto meccanografico del 01/12/1969.

- **situazione degli intestati dal 12/02/1977: foglio 9, particella n. 117**, fabbricato rurale, della Superficie di Ha. 0.06.00 (600 mq.), privo di reddito dominicale e reddito agrario; intestato a _____, proprietà fino al 22/06/1977, dati derivanti da: atto pubblico del 12/02/1977, Rep. n. 4427, Rogante notaio _____.

-

- **situazione degli intestati dal 22/06/1977: foglio 9, particella n. 117**, fabbricato rurale, della Superficie di Ha. 0.06.00 (600 mq.), privo di reddito dominicale e reddito agrario; intestato a _____, fino al 22/09/1981, dati derivanti da: atto pubblico del 22/06/1977, Rep. n. 40601, Rogante notaio _____.

- **situazione degli intestati dal 22/09/1981: foglio 9, particella n. 117**, fabbricato rurale, della Superficie di Ha. 0.06.00 (600 mq.), privo di reddito dominicale e reddito agrario; intestato a _____, proprietà per 1/2 fino al 17/01/1987, _____, proprietà per 1/2 fino al 17/01/1987, dati derivanti da: atto pubblico del 22/09/1981, Rep. n. 18814, Rogante notaio _____.

- **situazione degli intestati dal 17/01/1987: foglio 9, particella n. 117**, fabbricato rurale, della Superficie di Ha. 0.06.00 (600 mq.), privo di reddito dominicale e reddito agrario; intestato a _____, proprietà per 4/6 fino al 18/07/2000, _____, proprietà per 1/6 fino al 18/07/2000, _____, proprietà per 1/6 fino al 18/07/2000, dati derivanti da: denuncia nei passaggi per causa di morte del 17/01/1987, registrata a Viterbo il 13/07/1987, Volume 747, n. 47 – successione di _____.

- **situazione dell'immobile dal 18/07/2000: foglio 9, particella n. 117**, ente urbano, della Superficie di Ha. 0.04.25 (425 mq.), privo di reddito dominicale e reddito agrario, varia nella consistenza diminuendo la superficie a seguito di tipo mappale del 18/07/2000, prot. n. 19984 in atti dal 18/07/2000 (n. 2193.1/2000); intestato prima di passare "ente urbano" a _____, proprietà per 4/6 fino al 18/07/2000, _____, proprietà per 1/6 fino al 18/07/2000, _____, proprietà per 1/6 fino al 18/07/2000, dati derivanti da: denuncia nei passaggi per causa di morte del 17/01/1987, registrata a Viterbo il 13/07/1987, Volume 747, n. 47 – successione di _____.

TERRENO: foglio 9; particella n. 184, Ente Urbano, di Ha. 0.03.22 (322 mq.):

- **situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: foglio 9, particella n. 184**, fabbricato rurale, della Superficie di Ha. 0.01.60 (160 mq.), privo di reddito dominicale e reddito agrario; intestato a _____, usufruttuario parziale fino al 12/02/1977, _____, comproprietario fino al 12/02/1977,

- , comproprietario fino al 12/02/1977, dati derivanti da:
impianto meccanografico del 01/12/1969.
- **situazione degli intestati dal 12/02/1977: foglio 9, particella n. 184**, fabbricato rurale, della Superficie di Ha. 0.01.60 (160 mq.), privo di reddito dominicale e reddito agrario; intestato a _____, usufruttuario parziale fino al 22/06/1977, _____, proprietà fino al 22/06/1977, dati derivanti da: atto pubblico del 12/02/1977, Rep. n. 4427, Rogante notaio _____.
 - **situazione degli intestati dal 22/06/1977: foglio 9, particella n. 184**, fabbricato rurale, della Superficie di Ha. 0.01.60 (160 mq.), privo di reddito dominicale e reddito agrario; intestato a _____, fino al 22/09/1981, dati derivanti da: atto pubblico del 22/06/1977, Rep. n. 40601, Rogante notaio _____.
 - **situazione degli intestati dal 22/09/1981: foglio 9, particella n. 184**, fabbricato rurale, della Superficie di Ha. 0.01.60 (160 mq.), privo di reddito dominicale e reddito agrario; intestato a _____, proprietà per 1/2 fino al 17/01/1987, _____, proprietà per 1/2 fino al 17/01/1987, dati derivanti da: atto pubblico del 22/09/1981, Rep. n. 18814, Rogante notaio _____.
 - **situazione degli intestati dal 17/01/1987: foglio 9, particella n. 184**, fabbricato rurale, della Superficie di Ha. 0.01.60 (160 mq.), privo di reddito dominicale e reddito agrario; intestato a _____, proprietà per 4/6 fino al 18/07/2000, _____, proprietà per 1/6 fino al 18/07/2000, _____, proprietà per 1/6 fino al 18/07/2000, dati derivanti da: denuncia nei passaggi per causa di morte del 17/01/1987, registrata a Viterbo il 13/07/1987, Volume 747, n. 47 – successione di _____.
 - **Area di enti urbani e promiscui dal 18/07/2000: foglio 9, particella n. 184**, ente urbano, della Superficie di Ha. 0.03.22 (322 mq.), privo di reddito dominicale e reddito agrario, varia nella consistenza aumentando la superficie a seguito di tabella di variazione e tipo mappale del 18/07/2000, prot. n. 19984 in atti dal 18/07/2000 (n. 2193.1/2000), Annotazioni: comprende le particelle 410, 412, 407, 406, 409, 300 ; intestato prima di passare “ente urbano” a _____, proprietà per 4/6 fino al 18/07/2000, _____, proprietà per 1/6 fino al 18/07/2000, _____, proprietà per 1/6 fino al 18/07/2000, dati derivanti da: denuncia nei passaggi per causa di morte del 17/01/1987, registrata a Viterbo il 13/07/1987, Volume 747, n. 47 – successione di _____.

Per maggiore chiarezza **vedi all. 3** - visure catastali storiche eseguite il 24/01/2019 e **all. 4** - visure catastali eseguite il 18/02/2019.

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

RISPOSTA AL 4° QUESITO

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE AL COMPENDIO PIGNORATO:

- (all. 5, 6, ispezioni ipotecarie redatte dal sottoscritto C.T.U.),

Relativamente all'immobile pignorato, censito al **Catasto Fabbricati al foglio 9, con la particella n. 117**, risulta il seguente elenco delle formalità a partire da oltre il ventennio fino al 18/09/2018 data di notifica del pignoramento immobiliare (disposte in ordine cronologico):

- 1) TRASCRIZIONE del 01/10/1981 – Registro Particolare 8583 Registro Gen. 10167
Pubblico ufficiale Repertorio 18814/11135 del 22/09/1981
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
(Con cui i sig.ri _____ vendono ai sig.ri _____
che accettano ed acquistano in comune e pro indiviso, diverse particelle, tra cui la
particella n. 117 (fabbricato rurale) e la particella n. 184 (fabbricato rurale) del Fg. 9 di Nepi).

- 2) TRASCRIZIONE del 10/07/1985 – Registro Particolare 5720 Registro Gen. 6808
Pubblico ufficiale Repertorio 10372/5952 del 25/06/1985
ATTO TRA VIVI – ATTO D'OBBLIGO
(Con cui i sig.ri _____, per se e propri aventi causa a qualunque
titolo, si obbligano nei confronti del Comune di Nepi, a vincolare, definitivamente e
irrevocabilmente per la parte non residenziale il fabbricato rurale ad uso residenziale e con
annessi agricoli, identificato al Fg. 9 con la particella n. 117, alla destinazione d'uso prevista
nel progetto.

- 3) TRASCRIZIONE del 16/02/1989 – Registro Particolare 1958 Registro Gen. 2543
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/747 del 16/12/1988
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
(Successione di _____, deceduto il _____).

- 4) ISCRIZIONE del 23/10/2014 – Registro Particolare 1365 Registro Gen. 12948
Pubblico ufficiale Rep. 31977/18159 del 20/10/2014
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
(a favore della _____ e contro _____
_____).

- 5) TRASCRIZIONE del 08/10/2018 – Registro Particolare 10270 Registro Gen. 13746
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio 1397 del 18/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
(a favore della _____ e contro _____
_____).

Relativamente all'immobile pignorato, censito al **Catasto Fabbricati al foglio 9, con la particella n. 184**, risulta il seguente elenco delle formalità a partire da oltre il ventennio fino al 18/09/2018 data di notifica del pignoramento immobiliare (disposte in ordine cronologico):

- 1) TRASCRIZIONE del 01/10/1981 – Registro Particolare 8583 Registro Gen. 10167
 Pubblico ufficiale TOGANDI GIUSEPPE Repertorio 18814/11135 del 22/09/1981
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
 (Con cui i sig.ri _____ vendono ai sig.ri _____

che accettano ed acquistano in comune e pro indiviso, diverse particelle, tra cui la
 particella n. 117 (fabbricato rurale) e la particella n. 184 (fabbricato rurale) del Fg. 9 di Nepi).
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/12/1982 – Reg. Partic. 11843 Reg.Gen. 13471
 Pubblico ufficiale TOGANDI GIUSEPPE Repertorio 21816/12763 del 14/12/1982
 ATTO TRA VIVI – PERMUTA
 (con cui i signori _____ e _____ cedono a titolo di permutano ai signori _____

le particelle di terreno n. 299 (ex-280/b) e n. 300 (ex-
 116/b) del Fg. 9 di Nepi (VT).
Si precisa che la particella n. 300 successivamente verrà inglobata nell'attuale particella n. 184
 del Fg. 9 di Nepi (VT) con Tabella di variazione del 18/07/2000 prot. n. 19984 in atti dal
 18/07/2000 (n. 2193.1/2000).
- 3) TRASCRIZIONE del 16/02/1989 – Registro Particolare 1958 Registro Gen. 2543
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/747 del 16/12/1988
 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
 (Successione di _____, deceduto il _____).
- 4) ISCRIZIONE del 23/10/2014 – Registro Particolare 1365 Registro Gen. 12948
 Pubblico ufficiale _____ Rep. 31977/18159 del 20/10/2014
 IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 (a favore della _____ e contro _____

 _____)).
- 5) TRASCRIZIONE del 08/10/2018 – Registro Particolare 10270 Registro Gen. 13746
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
 Repertorio 1397 del 18/09/2018
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
 (a favore della _____ e contro _____
 _____).

Dalla verifica della documentazione (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla notifica del pignoramento) **NON RISULTANO ALLA DATA DEL 24/01/2019** (QUANDO IL SOTTOSCRITTO C.T.U. HA EFFETTUATO LE PRIME ISPEZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI VITERBO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE) ALTRE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI OLTRE A QUELLE SOPRA ELENCAE (per maggiori dettagli **vedi all. 5, 6**, ispezioni ipotecarie redatte dal sottoscritto C.T.U.).

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

RISPOSTA AL 5° QUESITO

E' stato acquisito presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto):

- lo stralcio di mappa aggiornato del foglio 9 di Nepi (VT), scala 1: 2000 dove sono ubicati gli immobili pignorati, (**vedi all. 9**),
- le planimetrie in atti scala 1:200 degli immobili pignorati su Nepi (VT), censiti al Catasto Fabbricati al foglio 9 con le particelle n. 117 e n. 184 (**vedi all. 8**),

E' stato inoltre acquisito:

- il certificato di destinazione urbanistica, delle particelle di terreno n. 117 e n. 184 del Fg. 9 di Nepi (VT), prot. n. 2900 del 07/02/2019 rilasciato (a seguito di richiesta inviata a mezzo PEC il 28/01/2019, protocollata al n. 2003 del 28/01/2019) dal Settore I, Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Attività Produttive del Comune di Nepi (**all. 18**),

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

RISPOSTA AL 6° QUESITO

A seguito di richiesta inviata a mezzo PEC il 25/01/2019, protocollata al n. 1977/2019 del 28/01/2019 sono stati acquisiti a mezzo PEC in data 29/01/2019 dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Nepi (VT), dove risiedono i debitori, i seguenti certificati:

- certificato di matrimonio di _____ ,
- certificato di vedovanza di _____ ,
- certificato di vedovanza di _____ ,
- certificato di residenza dei debitori esegutati,
- certificato di stato di famiglia dei debitori esegutati.

Si veda l'**all. 20**, certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Nepi (VT) in data 29/01/2019, relativa richiesta e ricevute PEC.

Sulla base di quanto certificato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Nepi (VT) e a seguito di colloqui intercorsi è emerso che la sig.ra _____

_____ , quindi al fine di visualizzare le annotazioni marginali complete all'atto di matrimonio ci veniva detto che non era sufficiente il certificato che l'ufficio ci aveva rilasciato, ma bensì di richiedere l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali al Comune di Castel Sant'Elia (VT).

In data 29/01/2019 il sottoscritto CTU, previo colloqui intercorsi, richiedeva a mezzo PEC all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Castel Sant'Elia (VT) l'atto di matrimonio con annotazioni marginali a nome della sig.ra _____ , protocollata al n. 673 il 30/01/2019.

La documentazione richiesta veniva ritirata a mano dal sottoscritto CTU il 13/02/2019 (**vedi all. 21**, estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio a nome della sig.ra _____

rilasciato dall' Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Castel Sant'Elia in data 09/02/2019, relativa richiesta e ricevute PEC).

Infine si evidenzia sempre per completezza descrittiva che da quanto si evince dal certificato di residenza rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Nepi (VT) relativo alla signora _____, mentre nell'atto di pignoramento viene indicata come residente _____.

7° QUESITO: 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 AL 7° QUESITO

L'accesso agli immobili pignorati è stato eseguito previa notifica a mezzo di raccomandata A/R il giorno 18/02/2019, con inizio delle operazioni peritali alle ore 10,30 fino alle ore 14,15, in proposito si rimanda a quanto meglio descritto a pag. 5 e 6 della presente relazione (si vedano inoltre **all. 1** - verbale di inizio delle operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. e **all. 2** - verbale di accesso del Custode Giudiziario).

Durante l'accesso il sottoscritto ha redatto un proprio verbale con cui dava inizio alle operazioni, che come già accennato sono consistite nell'identificazione del bene e in rilievi grafici, fotografici e accertamenti tecnici tali da rendere edotto il sottoscritto C.T.U. su tutti gli elementi ritenuti necessari a valutare e descrivere dettagliatamente il compendio pignorato.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO:

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE :

L'area in cui si trova il compendio pignorato è situata in zona sostanzialmente pianeggiante lungo Via di Valle Fioretto a circa 236 m. sul livello del mare, in piena zona agricola, che dista circa 600 m. dalla Strada provinciale n. 1, circa 3,5 Km. dal centro abitato di Nepi e circa 4,5 Km. dal suo Centro Storico; risulta facilmente raggiungibile dalla Strada Comunale di Valle Fioretto, che si trova tutto sommato in discrete condizioni, sebbene si presenti troppo stretta per essere a doppio senso di marcia.

Nonostante la zona abbia destinazione agricola (seminativi, nocioleti, pascoli, boschi, ecc.), presenta diffuse a macchia di leopardo diverse abitazioni monofamiliari o bifamiliari, con terreno circostante, simili al compendio pignorato, che si alternano alle poche strutture agricole.

La tipologia delle costruzioni varia dalla muratura al calcestruzzo e gli edifici si sviluppano mediamente su uno – due piani fuori terra, con coperture prettamente a tetto (a falde o a capanna).

Nelle immediate vicinanze come detto è presente la Strada Provinciale n. 1 che collega Nepi (VT) a Ronciglione (VT) e dalla quale si dipartono anche altre arterie di collegamento con il resto della Provincia e con Roma.

Per quanto riguarda i parcheggi, aree a verde ecc, trattandosi di zona agricola e non un'area oggetto di lottizzazione, non presenta opere di urbanizzazione primaria, ad esclusione della strada Via di Valle Fioretto e della linea elettrica.

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 9, CON LA PARTICELLA 117:

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

Il fabbricato ha struttura in elevazione in muratura di tufo dello spessore che varia tra i 30 cm e i 65 cm., al piano terra il piano di calpestio è costituito da massetto in calcestruzzo e sovrastante pavimentazione, mentre i solai di interpiano e di copertura hanno struttura in latero cemento e “sebbene di fatto” nell’edificio siano presenti tre unità immobiliari, ossia abitazione e cantina/magazzino al piano terra e un'altra abitazione al piano primo, catastalmente risulta un'unica unità immobiliare adibita ad abitazione che si sviluppa su due piani, con le pertinenze al piano terra e l’immobile ad uso residenziale al piano primo.

L’edificio ha tipologia di copertura con tetto in parte a capanna ed in parte a falda (**vedi all. 22** - documentazione fotografica).

Il manufatto edilizio si trova in aderenza lungo il lato Nord - Est ad un'altra costruzione ad uso abitativo, prospetta a Nord – Ovest su Via di Valle Fioretto lungo cui è presente l’accesso al civico n. 2723, mentre a Sud – Est e Sud – Ovest prospetta sull’area di pertinenza esclusiva, adiacente alla quale è presente la particella n. 405 del Fg. 9, che risulta attualmente “ente urbano” e non è censita al Catasto Fabbricati, ma dalla visura storica catastale risulta che la stessa prima di passare a partita 1 (area di enti urbani e promiscui) a seguito di tabella di variazione del 18/07/2000, prot. n. 19984 in atti dal 18/07/2000 (n. 2193.1/2000) era intestata alle debitorie eseguite secondo le seguenti quote:

proprietaria per 4/6, a proprietaria per 1/6 e a

proprietaria per 1/6, ma la stessa particella non è interessata del pignoramento

in oggetto; lungo la quale è però necessario transitare per accedere all’immobile da Via di Valle Fioretto dove è presente l’accesso al civico n. 2723.

Lungo il fronte Sud – Ovest sull’area esclusiva risultano presenti un portico avente copertura in legno a servizio dell’abitazione al piano terra e staccato di alcuni metri un piccolo manufatto in muratura di tufo dove è presente il pozzo artesiano per l’approvvigionamento idrico, che tra l’altro non serve solo il fabbricato catastalmente identificato con la particella n. 117, ma anche il fabbricato catastalmente identificato con la particella n. 184.

L’area di pertinenza esclusiva lungo Via di Valle Fioretto risulta perimetrata da un muro di cinta in blocchetti di tufo e dallo stesso fabbricato; a confine con l’edificio adiacente identificato con la particella n. 183 del Fg. 9 è lo stesso muro di quest’ultimo che funge da confine, mentre su restanti lati in parte è presente un muretto in blocchetti di tufo alto circa 50 cm., ed in parte non è presente nulla e quindi il confine risulta solo parzialmente intuibile.

Il terreno su cui insiste il fabbricato (area di sedime e area esclusiva) dal punto di vista urbanistica ricade in Sottozona E2 (Agricola Normale Estensiva) – **vedi all. 18** certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore I, Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Attività Produttive del Comune di Nepi.

Per quanto riguarda l’approvvigionamento idrico come accennato è presente a pochi metri di distanza dal fabbricato in oggetto un pozzo artesiano realizzato a margine dell’area di pertinenza esclusiva del fabbricato in oggetto, quasi al confine con Via di Valle Fioretto, attorno al quale è stato edificato un piccolo manufatto in muratura di tufo con copertura a tetto, avente le dimensioni muri compresi di 1,70 x 3,27 ed un'altezza in gronda di 1,80 m., da quanto si evince dalla documentazione reperita durante l’accesso agli atti (**si veda all. 16**), l’acqua prelevata dal pozzo verrebbe utilizzata solo per scopi igienici, ma non per uso alimentare.

Lo scarico delle acque nere avviene mediante un impianto di smaltimento costituito da una fossa settica di tipo Imhoff dotata di pozzo di decantazione e collegata ad una condotta disperdente per sub-irrigazione (come da schema allegato all’autorizzazione n. 12 per lo scarico che non si immette nella pubblica fogna rilasciata dal Comune di Nepi (VT) il 24/04/2009, previa istruttoria favorevole dal parte competente Servizio Igiene Pubblica A.S.L. Viterbo in data 31/10/2001 prot. n. 1498/R, il

tutto allegato al progetto di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 68 del 09/04/2009, condono edilizio n. 120/1985 e relativo all'altro immobile esecutato, ma dal punto di vista delle autorizzazioni comune per quanto riguarda gli scarichi e l'approvvigionamento idrico per scopi igienici ma non per uso alimentare, mediante pozzo artesiano – vedi all. 16).

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Nepi emerge che l'autorizzazione n. 12 per lo scarico che non si immette nella pubblica fogna rilasciata il 24/04/2009 non risulta essere stata mai rinnovata ogni 4 anni dal suo rilascio, come da prescrizioni indicate nella stessa autorizzazione.

Si precisa inoltre che tutto l'impianto di smaltimento delle acque nere non si trova ubicato sull'area di pertinenza esclusiva dell'immobile esecutato, ma bensì ricade sulla particella adiacente n. 415 del Fg. 9 di Nepi, sempre appartenente alle debitorie, ma non interessata dal pignoramento in oggetto.

Per quanto riguarda invece le acque chiare provenienti dai discendenti dei tetti risulta in base alla documentazione reperita durante l'accesso al Comune di Nepi (VT) che vengono convogliate in pozzetti posti in corrispondenza degli stessi discendenti e quindi rilasciate nel terreno circostante lontano dai fabbricati e dai confini.

L'impianto di riscaldamento presente, si compone di termosifoni a parete e viene alimentato da una caldaia collegata ad un serbatoio per gpl interrato, che si trova anch'esso sulla particella adiacente n. 415 del Fg. 9 di Nepi (**vedi all. 22** - documentazione fotografica).

Per quanto riguarda invece i titoli abilitativi, il fabbricato in precedenza era un vecchio fabbricato rurale (casa colonica fatiscente), poi demolita e ricostruita con **Autorizzazione Edilizia n. 67 del 13/11/1985, prot. n. 146/85** *“demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale per ricovero attrezzatura agricola - demolizione e ricostruzione della copertura del fabbricato della casa colonica”*, rilasciato a

Successivamente il sig. _____ sull'immobile presenta una domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (Mod. n. 0071111 708/2) *“inerente la realizzazione di una scala esterna abusiva”*, che non viene accordata e per la quale viene emesso atto di **Diniego n. 5 del 05/02/1992.**

In data **28/09/2006** la signora _____ presenta per il fabbricato in oggetto una **Denuncia di Inizio Attività**, acquisita al **protocollo generale del Comune al n. 14887** *“inerente la sostituzione del manto di tegole – rifacimento parziale dell'intonaco”*.

Per l'intera costruzione alla data di redazione della presente, in base a quanto si evince degli atti ufficiali reperiti a seguito dell'accesso agli atti fatto al Comune di Nepi non risulta rilasciato nessun Certificato di Agibilità.

Esteticamente l'immobile si presenta con le pareti perimetrali intonacate e tinteggiate con tempera di colore bianco, manto di copertura in tegole, mentre il muro di cinta lungo la strada e il muretto di cinta parzialmente presente a perimetro dell'area esclusiva risultano completamente allo stato grezzo.

Dall'esame visivo che è stato possibile eseguire sulle strutture, queste non manifestano difetti o cedimenti, sempre tenuto conto dell'ordinaria usura e obsolescenza dei materiali impiegati.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate risulta che l'edificio si compone di un'unica unità immobiliare con abitazione vera e propria al piano primo e pertinenze al piano terra, mentre come riscontrato in fase di sopralluogo si evince che di fatto sono presenti due abitazioni una al piano primo ed una al piano terra, oltre ad una cantina/magazzino sempre al piano terra; il terreno circostante (particella n. 117) ne costituisce l'area esclusiva oltre al sedime del fabbricato.

Si precisa che il classamento al Catasto Fabbricati dell'immobile è avvenuto con la presentazione di una variazione catastale per ultimazione di fabbricato urbano (n.14566.1/2007) del 02/11/2007, prot. n. VT0200234 in atti dal 02/11/2007, che faceva seguito ad uno stato precedente *“in corso di costruzione”* privo di classamento e rendita.

Come premesso i confini della particella n. 117 risultano solo intuibili ma non esattamente identificabili (sebbene parzialmente delimitata) a meno di una riconfinazione strumentale e si

precisa che nella **risposta al quesito n. 24 si provvederà ad operare le opportune detrazioni per quanto riguarda una riconfinazione strumentale della stessa.**

Riassumendo si ha:

- sup. catastale della particella n. 117 = **425,00 mq.**
- area di sedime del fabbricato (compreso portico e la parte chiusa sotto la scala esterna) che insiste sulla particella n. 117 = **183,72 mq.**

da cui ne segue che:

superficie dell'area esclusiva circostante = 425,00 mq. – 183,72 mq. = 241,28 mq.

Foto scattata dal lato Sud - Est del fabbricato eseguito



DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

FG. 9, PARTICELLA N. 117 (Abitazione):

L'immobile in oggetto risulta censito al catasto Fabbricati come un'unica unità immobiliare con l'abitazione al piano primo e le relative pertinenze che si trovano sia al piano terra che al piano primo; nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate rappresenta l'unica unità immobiliare presente nel fabbricato.

Sulla base a quanto accertato durante l'accesso del 18/02/2019 invece emerge una situazione molto differente ossia, risultano presenti ben due abitazioni, una al piano primo ed una al piano terra, con adiacente una cantina/magazzino.

L'abitazione al piano primo è composta da un soggiorno, da una cucina, da un corridoio, da due camere e un bagno, sono inoltre presenti delle pertinenze accessorie all'unità immobiliare, quali un portico sempre al piano primo, adiacente ad una piccola parte di terrazzo ubicato alla sommità di una scala esterna che consente l'accesso all'immobile. L'abitazione al piano terra invece è composta da un soggiorno – tinello, da un disimpegno, da due camere e due bagni, di cui uno interno alla camera grande; esternamente sempre al piano terra è presente un ampio portico a servizio di quest'ultima abitazione, quindi è presente una cantina/magazzino adiacente ed un area scoperta circostante.

L'immobile eseguito ha accesso da Via di Valle Fioretto al numero civico 2723, con ingressi presenti lungo le pareti Sud – Ovest e Sud - Est, per maggiore chiarezza si **veda all. 22** - documentazione fotografica e **all. 8** - planimetria catastale attuale scala 1: 200, stampata il 24-01-2019.

I servizi igienici delle abitazioni risultano dotati di lavabo, water, bidet e docce, mentre in un bagno al piano terra è presente la vasca da bagno anziché la doccia.

Le altezze utili medie interne delle abitazioni sono di 2,68 m. al piano terra e di 2,79 m. al piano primo, che si trova tutto sottotetto.

La cantina/magazzino si presenta con portone di ingresso in ferro, pavimentazione con massetto in cls, pareti interne in parte sbruffate e tinteggiate ed in parte al grezzo e apparentemente non evidenzia tracce di umidità; in parte presenta un solaio a volta avente altezza da terra di 2,84 m. all'intradosso della chiave di volta e di 1,95 all'imposta, mentre la parte retrostante presenta un'altezza utile di 2,88 m. .

Sulla base di quanto accertato emerge che dal punto di vista catastale l'abitazione al piano primo e la cantina/magazzino al piano terra salvo piccolissime differenze interne sostanzialmente corrispondono a quanto rappresentata presso l'Agenzia delle Entrate con la planimetria presentata il 02/11/2007, mentre la restante porzione del piano terra differisce parecchio rispetto a quanto rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate, soprattutto in quanto risulta creata un'altra abitazione completamente indipendente da quella al piano primo, oltre alla presenza di un ampio portico a servizio di quest'ultima che non è accatastato (**vedi all. 8** - planimetria catastale attuale scala 1: 200, stampata il 24-01-2019 e **all. 22** - documentazione fotografica).

Mentre dal punto di vista edilizio e urbanistico, rispetto ai titoli abilitativi citati in precedenza e rilasciati dal Comune di Nepi (VT) l'immobile presenta diverse difformità, anche consistenti, che andiamo ora ad elencare:

- diversa destinazione d'uso (da magazzino ad uso agricolo ad abitazione) su gran parte del piano terra, con diversa distribuzione degli spazi interni mediante tramezzi e muri portanti, quindi realizzazione di nuove aperture interne ed esterne sempre nella muratura portante, ampliamento di aperture esistenti e la tamponatura di altre aperture sempre nella muratura portante, quindi smantellamento di una scala interna,
- realizzazione lungo la parete Sud – Est del fabbricato di una scala esterna (per la quale a suo tempo era già stato emesso provvedimento di diniego n. 5 del 05-02-1992) e chiusura di gran parte dello spazio sottostante con la creazione di nuova volumetria annessa al piano terra,
- realizzazione al piano primo sempre lungo la parete Sud – Est del fabbricato, alla sommità della scala esterna di cui al punto precedente di un portico avente struttura completamente in legno della superficie di 13,14 mq. e altezza in gronda di 2,23 m., adiacente ad una piccola parte di terrazzo che lo separa dalla scala citata e dal quale si accede all'abitazione al piano primo,
- realizzazione lungo la parete Sud – Ovest del fabbricato di un ampio porticato avente copertura con struttura in legno, della superficie di 25,15 mq. ed altezza in gronda di 2,43 m.,
- diversa distribuzione degli spazi interni nell'abitazione al piano primo, mediante tramezzi, modifica delle aperture esistenti e la realizzazione di nuove aperture nella muratura portante, nonché eliminazione di alcune porzioni della muratura nel muro di spina centrale, quindi chiusura della scala interna che dal piano terra portava al piano primo,
- realizzazione a margine dell'area circostante, quasi al confine con Via di Valle Fioretto di un piccolo manufatto in muratura di tufo con copertura a tetto, edificato a protezione di un pozzo artesiano, ed avente le dimensioni muri compresi di 1,70 m. x 3,27 m. e altezza in gronda di 1,80 m.,
- installazione in assenza di titolo abilitativo di un serbatoio interrato per il GPL (in quanto dai documenti ufficiali reperiti non si rinvenivano pratiche a riguardo), che come premesso non si trova posizionato sull'area di pertinenza esclusiva dell'immobile esecutato, ma bensì ricade sulla particella adiacente n. 415 del Fg. 9 di Nepi, sempre appartenente alle debitrici eseguite, ma non oggetto di pignoramento,

- realizzazione in assenza di titolo abilitativo (in quanto dai documenti ufficiali reperiti non si rinvenivano pratiche a riguardo) a parziale perimetrazione dell'area di pertinenza esclusiva della particella esecutata n. 117 del Fg. 9, di un muretto di cinta in blocchetti di tufo avente altezza di circa 50 cm..

Si rimanda alla risposta del successivo 14° quesito per quanto riguarda la sanabilità delle difformità riscontrate.

Come detto in precedenza dall'esame visivo che è stato possibile eseguire sulle strutture, queste non manifestano difetti o cedimenti, sempre tenuto conto dell'ordinaria usura e obsolescenza dei materiali impiegati.

Si può affermare inoltre che dal punto di vista igienico sanitario i vani che compongono le porzioni abitabili, in riferimento alle destinazioni riscontrate durante l'accesso, per gran parte non rispettano tutti i requisiti minimi previsti dal D.M. 05/07/1975 e dal D.M. 27/07/1975.

Per quanto riguarda invece l'isolamento termico e acustico l'abitazione non dispone di coibentazioni tali da renderla conforme alle normative vigenti (Legge 10/1991, D.P.R. 412/1993, D.Lgs 192/2005 e L.R. Lazio n. 6/2008).

Gli impianti presenti sono:

- approvvigionamento idrico per scopi igienici ma non per uso alimentare mediante pozzo artesiano, in comune con l'altro immobile esecutato,
- scarico delle acque nere mediante impianto di smaltimento costituito da una fossa settica di tipo Imhoff dotata di pozzo di decantazione e collegata ad una condotta disperdente per sub-irrigazione,
- impianto di riscaldamento con termosifoni a parete alimentato da una caldaia collegata ad un serbatoio per gpl interrato,
- impianto elettrico,
- impianto citofonico,
- impianto con videocamere di sorveglianza,
- impianto telefonico e rete internet,
- impianto televisivo.

Per quanto riguarda gli infissi, quelli interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio (finestre con doppi vetri, persiane e portoncino di ingresso).

Internamente la parte abitata sia al piano terra che al piano primo è intonacato e tinteggiato con tempera di tipo liscio data a più strati, la pavimentazione è in mattonelle di grès, mentre i bagni hanno le pareti perimetrali rivestite con maioliche.

L'immobile lungo il lato (Nord – Est) si trova in aderenza ad un altro fabbricato, a Nord – Ovest prospetta su Via di Valle Fioretto lungo cui è presente l'accesso al civico n. 2723, mentre a Sud – Ovest e Sud – Est prospetta sull'area di pertinenza esclusiva.

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI DI CALPESTIO:

abitazione al piano primo:

- SOGGIORNO	= mq. 23,27
- CUCINA	= mq. 12,19
- BAGNO	= mq. 5,85
- CORRIDOIO	= mq. 4,39
- CAMERA PICCOLA	= mq. 8,69
- CAMERA GRANDE	= mq. 12,80
TOT. SUP. UTILE DI CALPESTIO	= mq. 67,19

- SCALA ESTERNA = mq. 5,94 (non sanabile, andrà ripristinata la scala interna tra p.t e p.1),

- PICCOLO TERRAZZO AL P.1 (tra scala e portico al p.1) = mq. 1,85 (non sanabile),
- PORTICO AL P.1 = mq. 13,14 (non sanabile),

abitazione al piano terra (completamente da ripristinare allo stato precedentemente autorizzato):

- SOGGIORNO - TINELLO = mq. 31,77 (da ripristin. stato preced. autorizzato),
- BAGNO = mq. 4,33 (da ripristin. stato preced. autorizzato),
- DISIMPEGNO = mq. 1,41 (da ripristin. stato preced. autorizzato),
- CAMERA PICCOLA = mq. 10,20 (da ripristin. stato preced. autorizzato),
- CAMERA GRANDE = mq. 22,19 (da ripristin. stato preced. autorizzato, con la parte ampliata sotto al portico al p.1 pari a 2,97 mq. non sanabile),
- BAGNO INTERNO ALLA CAMERA GRANDE = mq. 3,04 (non sanabile, in quanto realizzato in come ampliamento sotto al portico al p.1),

TOT. SUP. UTILE DI CALPESTIO = mq. 72,94

- PORTICO GRANDE AL P.T. (lungo il lato Sud – Ovest) = mq. 25,15 (non sanabile),
- PORTICO PICCOLO AL P.T. (lungo il lato Sud – Est) = mq. 2,67 (non sanabile),
- SOTTOSCALA AL P.T. (lungo il lato Sud – Est) = mq. 3,31 (non sanabile),
- CENTRALE TERMICA AL P.T. (lungo il lato Sud – Est) = mq. 0,54 (non sanabile),
- CANTINA/MAGAZZINO = mq. 40,37 (in parte da ripristinare allo stato precedentemente autorizzato),
- MANUFATTO AL P.T. REALIZZATO A PROTEZIONE DEL POZZO ARTESIANO = mq. 2,94 (non sanabile),
- SUP. AREA SCOPERTA ESCLUSIVA = mq. 241,28

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA:

La **superficie coperta** risulta essere data dalla superficie utile di calpestio dei vani principali e degli accessori diretti più la porzione di superficie occupata dai muri perimetrali e interni, quindi:

- SUP. COPERTA DELL'ABITAZIONE (P.1) = mq. 85,62
- SUP. COPERTA DEL PORTICO AL P.1, TERRAZZO E SCALA ESTERNA (non sanabili) = mq. 20,92
- SUP. COPERTA DEL PIANO TERRA (da riprist. allo stato precedent. autorizz. - vano scala) = mq. 27,19
- SUP. COPERTA DEL PIANO TERRA (da ripristin. allo stato precedent. autorizz. - agricolo) = mq. 59,92
- SUP. COPERTA DEL PORTICO GRANDE AL P.T (non sanabile) = mq. 25,15
- SUP. COPERTA DEL PORTICO PICCOLO AL P.T, DEL SOTTOSCALA AL P.T, DELL'AMPLIAMENTO DELLA CAMERA AL P.T. E DELLA C.T. AL P.T, (non sanabili) = mq. 15,12
- SUP. COPERTA DELLA CANTINA/MAGAZZINO AL P.T (in parte da ripristin. allo stato = mq. 56,31
allo stato precedent. autorizzato)
- SUP. COPERTA DEL MANUFATTO AL P.T. REALIZZATO A PROTEZIONE DEL POZZO ARTESIANO (non sanabile) = mq. 5,56
- SUP. AREA SCOPERTA ESCLUSIVA = mq. 241,28

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

Ai fini della stima le quotazioni di mercato sono nella maggior parte dei casi riferiti alla superficie commerciale, la quale (prendendo come riferimento il codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) oltre alla superficie coperta tiene conto della superficie lorda di balconi al 25 % (applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 10 %), di portici e patii al 35 % (applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 10 %), di cantine, soffitte e locali accessori non collegate ai vani principali al 20 %, di sottotetti non abitabili al 35 %, di mansarde abitabili al 75 %, di terrazzi e logge al 35 % (applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 10 %), di giardini e aree di pertinenza esterne scoperte a ville e villini al 10 % (applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 2 %), di box e autorimesse non collegate ai vani principali al 50 % ecc., nel caso specifico si ha che:

SUP. COMMERCIALE DELL'ABITAZIONE

(con esclusione delle superfici non sanabili):

Superficie coperta abitazione (piano primo)	= mq.	85,62
Superficie coperta del piano terra (da ripristinare allo stato precedentem. autorizzato - vano scala)	= mq.	27,19
Superficie coperta del piano terra (per gran parte da ripristinare allo stato precedentemente autorizzato - agricolo ed in parte già cantina/magazzino) = $(59,92 + 56,31) \times 0,20$	= mq.	23,25
Sup. area scoperta esclusiva = mq. $(25,00 \times 0,10) + ((241,28 - 25,00) \times 0,02)$	= mq.	6,83
Totale	= mq.	142,89

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 9, CON LA PARTICELLA 184:

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e si compone di un'unica unità immobiliare, ha struttura in elevazione in muratura di tufo dello spessore che varia tra i 30 cm e i 50 cm., il piano di calpestio è costituito da massetto in cls, mentre il solaio di interpiano e di copertura (avente tipologia a falde e a capanna) sono in latero cemento (**vedi all. 22** - documentazione fotografica).

In base a quanto è emerso dall'accesso del 18/02/2019, confrontato con la documentazione catastale e gli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo reperito presso il Comune di Nepi (VT) l'immobile si presenta ampliato al piano terra sia lungo il fronte Sud che lungo il fronte Ovest, rispetto al piccolo corpo originario.

La costruzione si presenta isolata e prospetta a Nord con la particella n. 405 del Fg. 9, che risulta attualmente "ente urbano" e non è censita al Catasto Fabbricati, ma dalla visura storica catastale emerge che la stessa prima di passare a partita 1 (area di enti urbani e promiscui) a seguito di tabella di variazione del 18/07/2000, prot. n. 19984 in atti dal 18/07/2000 (n. 2193.1/2000) era intestata alle debentrici esegutate secondo le seguenti quote:

proprietaria per 4/6, a
proprietaria per 1/6 e a
proprietaria per 1/6, ma la stessa particella non è interessata del pignoramento in oggetto; lungo la quale è però necessario transitare per accedere all'immobile da Via di Valle Fioretto dove è presente l'accesso al civico n. 2723, come anche è necessario transitare per circa 15,00 m. sulla particella n. 416 del Fg. 9, con la quale prospetta a Est; anch'essa risulta "ente urbano" e non è censita al Catasto Fabbricati, ma prima di passare a partita 1 (area di enti urbani e promiscui) a seguito di tabella di variazione del 09/08/2010, prot. n. VT0121353 in atti dal 09/08/2010 presentato il 06/08/2010 (n. 121353.1/2010) era catastalmente intestata sempre ai debitori esegutati sempre secondo le seguenti quote:

proprietaria per 4/6, a

proprietaria per 1/6 e a

proprietaria per 1/6 ed anch'essa non è interessata dal pignoramento in oggetto; mentre a Sud e a Ovest l'immobile prospetta sull'area di pertinenza esclusiva, che non risulta identificabile sul posto a meno di una riconfinazione strumentale.

Il terreno su cui insiste il fabbricato (area di sedime e area esclusiva) dal punto di vista urbanistico ricade in Sottozona E2 (Agricola Normale Estensiva) – **vedi all. 18** certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore I, Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Attività Produttive del Comune di Nepi.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico l'acqua viene attinta dallo stesso pozzo artesiano presente a pochi metri di distanza, ubicato quasi al confine con Via di Valle Fioretto (di cui si è parlato per l'altro immobile esecutato) e che ricade sull'area di pertinenza esclusiva di quest'ultimo (particella n. 117 del Fg. 9), attorno al quale come detto risulta edificato un piccolo manufatto in muratura di tufo con copertura a tetto, avente le dimensioni muri compresi di 1,70 x 3,27 ed un'altezza in gronda di 1,80 m. e da quanto si evince dalla documentazione reperita durante l'accesso agli atti (si veda all. 16), l'acqua prelevata dal pozzo verrebbe utilizzata solo per scopi igienici, ma non per uso alimentare.

Per quanto riguarda lo scarico delle acque nere, sulla base di quanto riferito dalla una delle debitrice sig.ra e di quanto si è potuto vedere sul posto questo avviene mediante due fosse a tenuta che vengono svuotate periodicamente, delle quali non si rinvencono atti autorizzativi e che approssimativamente sembrano ricadere sulla particella n. 416 del Fg. 9 non interessata dal pignoramento in oggetto. Invece dalla documentazione reperita presso il Comune di Nepi sembra che anche lo scarico delle acque nere del presente immobile dovesse essere collegato all'impianto di smaltimento utilizzato anche dall'altro immobile esecutato e costituito da una fossa settica di tipo Imhoff dotata di pozzo di decantazione e collegata ad una condotta disperdente per sub-irrigazione (come da schema allegato all'autorizzazione n. 12 per lo scarico che non si immette nella pubblica fogna rilasciata dal Comune di Nepi (VT) il 24/04/2009, previa istruttoria favorevole dal parte competente Servizio Igiene Pubblica A.S.L. Viterbo in data 31/10/2001 prot. n. 1498/R, il tutto allegato al progetto di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 68 del 09/04/2009, condono edilizio n. 120/1985 relativo all'immobile esecutato in oggetto (Fg. 9 particella n. 184) ma comune con l'altro immobile per quanto riguarda gli scarichi e l'approvvigionamento idrico per scopi igienici ma non per uso alimentare, mediante pozzo artesiano – vedi all. 16).

Come già premesso dall'accesso agli atti presso il Comune di Nepi emerge che l'autorizzazione n. 12 per lo scarico che non si immette nella pubblica fogna rilasciata il 24/04/2009 non risulta essere stata mai rinnovata ogni 4 anni dal suo rilascio, come da prescrizioni indicate nella stessa autorizzazione.

Per quanto riguarda invece le acque chiare provenienti dai discendenti dei tetti risulta in base alla documentazione reperita durante l'accesso al Comune di Nepi (VT) che vengono convogliate in pozzetti posti in corrispondenza degli stessi discendenti e quindi rilasciate nel terreno circostante lontano dai fabbricati e dai confini.

Come impianto di riscaldamento sono presenti una stufa a legna posizionata nel soggiorno – tinello e dei condizionatori (**vedi all. 22** - documentazione fotografica).

Per quanto riguarda invece i titoli abilitativi, il fabbricato in precedenza era un vecchio fabbricato rurale, successivamente trasformato in abitazione e sanato mediante **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 68 del 09/04/2009** *“per ampliamento fabbricato e variazione destinazione d'uso”*, rilasciato a per subentro a seguito di **domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 1651, presentata il 19/03/1986 dal (Condono Edilizio n. 120/1985).**

Per l'intera costruzione alla data di redazione della presente, in base a quanto si evince degli atti ufficiali reperiti a seguito dell'accesso agli atti fatto al Comune di Nepi non risulta rilasciato nessun Certificato di Agibilità.

Esternamente l'immobile si presenta con le pareti perimetrali intonacate e tinteggiate con tempera di colore bianco, con ricorso di mattoni alla base delle pareti, mentre il manto di copertura è in tegole di laterizio.

Dall'esame visivo che è stato possibile eseguire sulle strutture, queste non manifestano difetti o cedimenti, sempre tenuto conto dell'ordinaria usura e obsolescenza dei materiali impiegati, sebbene mostri in diversi punti evidenti tracce di muffa e umidità, visibili soprattutto dall'interno del fabbricato.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, come anche riscontrato in fase di sopralluogo si evince che l'edificio si compone di un'unica unità immobiliare, mentre il terreno circostante (particella n. 184) ne costituisce l'area esclusiva oltre al sedime del fabbricato.

Si ribadisce che il classamento al Catasto Fabbricati dell'immobile avvenuto per costituzione del 28/09/1993 in atti dal 29/09/1993 "partita non inserita imp. meccanografico (n. 347V.1/1993)", che faceva seguito ad uno stato precedente di "fabbricato rurale" privo di rendita, non rispecchia la situazione reale riscontrata durante l'accesso.

Come premesso i confini della particella n. 184 risultano solo intuibili ma non esattamente identificabili a meno di una riconfinazione strumentale e si precisa che nella **risposta al quesito n. 24 si provvederà ad operare le opportune detrazioni per quanto riguarda una riconfinazione strumentale della stessa.**

Riassumendo si ha:

- sup. catastale della particella n. 184 = **322,00 mq.**
- area di sedime del fabbricato
che insiste sulla particella n. 184 (compresi gli ampliamenti) = **102,94 mq.**

da cui ne segue che:

superficie dell'area esclusiva circostante = 322,00 mq. – 102,94 mq. = 219,06 mq.

A qualche metro di distanza dal fabbricato lungo la parete Sud e insistente sulla corte di pertinenza esclusiva dell'immobile esecutato è presente un gazebo con telaio in ferro coperto con telo ombreggiante, avente le dimensioni di 3,38 m. x 3,38 m. ed altezza nel punto più basso di 2,00 m. che risulta privo di titoli abilitativi (**vedi all. 22** - documentazione fotografica),

Foto scattata dall'area circostante il fabbricato esecutato



DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

FG. 9, PARTICELLA N. 184 (Abitazione):

L'abitazione in oggetto si sviluppa su due piani e come detto costituisce nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate l'unica unità immobiliare presente nel fabbricato.

Sulla base di quanto accertato durante l'accesso del 18/02/2019 emerge una situazione molto differente sia rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale che rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo rilasciato dal comune di Nepi, ossia l'immobile si presenta ampliato al piano terra sia lungo il fronte Sud che lungo il fronte Ovest, rispetto al piccolo corpo originario.

Nello specifico l'abitazione si compone al piano terra di un soggiorno – tinello, di un disimpegno dal quale si accede al bagno, alla cucina e alla camera grande, di un altro disimpegno che immette in un'altra camera e dal quale mediante una scala a chiocciola in ferro si accede alla camera e al bagno presenti al piano primo, annessa all'immobile come pertinenza esclusiva vi è l'area scoperta circostante.

Come premesso, l'unità immobiliare ha accesso da Via di Valle Fioretto al numero civico 2723, con l'ingresso all'abitazione che si trova lungo la parete Sud, ed immette nel soggiorno – tinello, per maggiore chiarezza si **veda l'all. 22** - documentazione fotografica.

Entrambi i servizi igienici di cui dispone l'immobile risultano dotati di lavabo, water, bidet e doccia.

Le altezze utili interne medie sono di 2,61 m. al piano terra e di 1,95 m. al piano primo; buona parte del piano terra e tutto il piano primo si trovano sottotetto.

In tutta l'abitazione, ma principalmente negli ambienti al piano terra ad eccezione del soggiorno tinello appaiono molto evidenti tracce di muffa e umidità, probabili segni di cattiva impermeabilizzazione delle coperture, di infiltrazioni diffuse lungo le pareti perimetrali che si trovano in aderenza al terreno circostante nei punti dove il piano terra è a quota inferiore rispetto al piano di campagna, a cui si sommano fenomeni di condensa.

Da quanto accertato emerge che dal punto di vista catastale nell'abitazione solo il piccolo corpo originario dell'immobile (salvo piccole difformità interne al piano terra e nella destinazione d'uso di un locale accessorio trasformato da magazzino ad uso abitativo "bagno e disimpegno") sostanzialmente corrisponde a quanto rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate con la planimetria risalente al 1985, mentre le restanti porzioni del piano terra (dove ricadono soggiorno-tinello, cucina, camera grande e una piccola porzione del disimpegno presente tra cucina e bagno) non risultano accatastate, ma solo riportate in mappa con tipo mappale del 2000. (**vedi all. 8** - planimetria catastale attuale scala 1: 200, stampata il 24-01-2019 e **all. 22** - documentazione fotografica).

Anche dal punto di vista edilizio e urbanistico, rispetto al titolo abilitativo citato in precedenza e rilasciato dal Comune di Nepi (VT) l'immobile presenta diverse difformità, anche consistenti, che andiamo ora ad elencare:

- ampliamento con realizzazione ex-novo di due corpi aggiuntivi al piano terra lungo il fronte Sud e lungo il fronte Ovest del piccolo corpo originario (sanato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 68 del 09/04/2009), aventi struttura in elevazione in muratura e copertura con tetto a falde in latero cemento e manto in tegole (dove si trovano il soggiorno – tinello, la cucina e la camera grande, oltre ad una porzione di circa 1,50 mq. del disimpegno presente tra cucina e bagno),
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra del piccolo corpo originario mediante tramezzi e cambio di destinazione d'uso di un locale accessorio sempre al piano terra

trasformato da magazzino ad uso abitativo (bagno e disimpegno), con piccolo aumento di volume dato l'aumento dell'altezza,

- realizzazione di due fosse a tenuta che vengono svuotate periodicamente e delle quali non si rinvencono atti autorizzativi e che approssimativamente sembrano ricadere sulla particella n. 416 del Fg. 9 non interessata dal pignoramento in oggetto,
- installazione nell'area di pertinenza esclusiva all'immobile di un gazebo con telaio in ferro coperto con telo ombreggiante, avente le dimensioni di 3,38 m. x 3,38 m. ed altezza nel punto più basso di 2,00 m.,
- realizzazione in assenza di titolo abilitativo (in quanto dai documenti ufficiali reperiti non si rinvencono pratiche a riguardo) a parziale perimetrazione dell'area di pertinenza esclusiva della particella esecutata n. 184 del Fg. 9, di un muretto di cinta in blocchetti di tufo avente altezza di circa 60 cm..

Si rimanda alla risposta del successivo 14° quesito per quanto riguarda la sanabilità delle difformità riscontrate.

Dall'esame visivo che è stato possibile eseguire sulle strutture, queste non manifestano difetti o cedimenti, sempre tenuto conto dell'ordinaria usura e obsolescenza dei materiali impiegati.

Si può affermare inoltre che dal punto di vista igienico sanitario i vani che compongono l'abitazione, in riferimento alle destinazioni riscontrate durante l'accesso, per la quasi totalità non rispettano tutti i requisiti minimi previsti dal D.M. 05/07/1975 e dal D.M. 27/07/1975.

Per quanto riguarda invece l'isolamento termico e acustico l'abitazione non dispone di coibentazioni tali da renderla conforme alla normative vigenti (Legge 10/1991, D.P.R. 412/1993, D.Lgs 192/2005 e L.R. Lazio n. 6/2008).

Gli impianti presenti sono:

- approvvigionamento idrico per scopi igienici ma non per uso alimentare mediante pozzo artesiano, in comune con l'altro immobile esecutato e presente sulla corte di quest'ultimo (partic. n. 117 del Fg.9),
- scarico delle acque nere mediante impianto di smaltimento costituito da due fosse a tenuta che vengono svuotate periodicamente (in proposito si rimanda a quanto detto in precedenza nella descrizione del fabbricato),
- impianto di riscaldamento mediante una stufa a legna posizionata nel soggiorno – tinello ed alcuni condizionatori,
- impianto elettrico,
- impianto citofonico,
- impianto telefonico e rete internet,
- impianto televisivo.

Per quanto riguarda gli infissi, quelli interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio (finestre, persiane e portoncino di ingresso).

Internamente tutta l'abitazione è intonacata e tinteggiata con tempera di tipo liscio data a più strati, la pavimentazione è in mattonelle di grès, mentre i bagni hanno le pareti perimetrali rivestite con maioliche.

L'immobile prospetta a Nord con la particella n. 405 del Fg. 9 e a Est con la particella n. 416 del Fg. 9 (sulle quali è necessario transitare per accedervi, in proposito si rimanda a quanto già spiegato in modo dettagliato nella descrizione del fabbricato); mentre a Sud e a Ovest prospetta sull'area di pertinenza esclusiva.

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI DI CALPESTIO:

- SOGGIORNO - TINELLO AL P.T. = mq. 21,99 (non sanabile),

- DISIMPEGNO AL P.T. (tra cucina e bagno)	= mq. 2,93 (non sanabile per circa 1,50 mq.),
- BAGNO AL P.T	= mq. 3,48 (da ripristin. stato preced. autorizzato),
- CUCINA AL P.T.	= mq. 10,68 (non sanabile),
- CAMERA GRANDE AL P.T.	= mq. 20,68 (non sanabile),
- CAMERA PICCOLA AL P.T.	= mq. 14,78
- DISIMPEGNO AL P.T. (con scala a chiocciola che porta al p.1)	= mq. 2,25
- CAMERA AL P.1	= mq. 14,76
- BAGNO AL P.1	= <u>mq. 4,03</u>
TOT. SUP. UTILE DI CALPESTIO	= mq. 95,58
- SUP. AREA SCOPERTA ESCLUSIVA	= mq. 219,06

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA:

La **superficie coperta** risulta essere data dalla superficie utile di calpestio dei vani principali e degli accessori diretti più la porzione di superficie occupata dai muri perimetrali e interni, quindi:

SUP. COPERTA DELL'ABITAZIONE AL P.T. = mq. 26,18

SUP.COP. DELL'ABITAZIONE AL P.T. (da riprist. allo stato preced. autorizzato di magazzino)= **mq. 9,70**

SUP. COPERTA DELL'ABITAZIONE AL P.T. (non sanabile) = mq. 67,06

SUP. COPERTA DELL'ABITAZIONE AL P.1 = mq. 26,81

SUP. AREA SCOPERTA ESCLUSIVA = mq. 219,06

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

Ai fini della stima le quotazioni di mercato sono nella maggior parte dei casi riferiti alla superficie commerciale, la quale (prendendo come riferimento il codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) oltre alla superficie coperta tiene conto della superficie lorda di balconi al 25 % (applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 10 %), di portici e patii al 35 % (applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 10 %), di cantine, soffitte e locali accessori non collegate ai vani principali al 20 %, di sottotetti non abitabili al 35 %, di mansarde abitabili al 75 %, di terrazzi e logge al 35 % (applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 10 %), di giardini e aree di pertinenza esterne scoperte a ville e villini al 10 % (applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 2 %), di box e autorimesse non collegate ai vani principali al 50 % ecc., nel caso specifico si ha che:

SUP. COMMERCIALE DELL'ABITAZIONE (con esclusione delle superfici non sanabili):

Superficie coperta abitazione al p.T.	= mq. 26,18
Sup. cop. abitazione al p.T. (da riprist. allo stato preced. autorizzato di magazzino: 9,70 X 0,20)	= mq. 1,94
Superficie coperta abitazione al p.1	= mq. 26,81
Sup. area scoperta esclusiva = mq. (25,00 x 0,10) + ((219,06 - 25,00) x 0,02)	= <u>mq. 6,38</u>
Totale	= mq. 61,31

8° QUESITO: accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di

rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA AL 8° QUESITO

Si è accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento. Si precisa solo per completezza descrittiva che nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso vengono indicate solo le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati con le particelle n. 117 e n. 184 del Fg. 9 di Nepi (VT), mentre non vengono indicate le medesime particelle al Catasto Terreni "enti urbani", che comunque rappresenta l'area di pertinenza esclusiva e l'area di sedime delle unità immobiliari esegutate e che sono catastalmente collegate, senza possibilità di equivoco in quanto i fabbricati identificati con le particelle n. 117 e n. 184 non si compongono di altre u.i.u. oltre a quelle esegutate.

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

RISPOSTA AL 9° QUESITO

Si può affermare che vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali, in quanto nelle visure storiche sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni viene conservata la storia delle particelle qualora avvengono delle variazioni catastali su di esse. Per il caso specifico si evidenzia che negli atti di provenienza sono indicati gli estremi catastali al Catasto Terreni degli allora "fabbricati rurali" che comunque avevano gli stessi identificativi attuali, ossia Fg. 9 particelle n. 117 e n. 184 (aventi superfici delle aree che successivamente si sono modificate) e che venivano acquistati insieme a dei terreni circostanti dai sig.ri . In virtù dei successivi accatastamenti venivano create al Catasto Fabbricati le unità immobiliari attuali oggetto di pignoramento, mentre al Catasto Terreni le originarie particelle sono state passate a "ente urbano".

Invece non vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali scala 1:200 delle unità immobiliari e lo stato attuale dei luoghi rilevato durante l'accesso del 18/02/2019, in quanto ad eccezioni di alcune porzioni che sostanzialmente corrispondono, per il resto entrambi gli immobili presentano consistenti differenze con ulteriori corpi rispetto a quanto presente nelle planimetrie catastali, in proposito si rimanda a quanto più dettagliatamente descritto nella **risposta al 7° quesito**.

Per quanto riguarda invece la sagoma dei fabbricati riportata nella mappa catastale scala 1: 2000 e lo stato attuale dei luoghi rilevato durante l'accesso del 18/02/2019, per il fabbricato identificato con la particella n. 184 del Fg. 9 vi è sostanzialmente corrispondenza, mentre per quanto riguarda il

fabbricato identificato con la particella n. 117 del Fg. 9 non risultano riportati alcuni corpi (portico grande e portico piccolo piano terra, sottoscala e centrale termica).

Riguardo alla risposta dell'ultima parte del presente quesito circa soluzioni tecniche ecc.; stante la situazione riscontrata tra quanto autorizzato, quanto censito al Catasto Fabbricati e lo stato attuale dei luoghi accertato durante l'accesso del 18/02/2019 si rimanda alla **risposta del 14° quesito**.

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

RISPOSTA AL 10° QUESITO

Gli identificativi catastali ben identificano gli immobili oggetto del pignoramento e non includono porzioni aliene, o comunque non pignorate.

Solo per completezza si ribadisce quanto già ampiamente specificato nella **risposta al 7° quesito** a cui si rimanda, evidenziando tra le varie cose che entrambi gli immobili eseguiti risultano accessibili da Via di Valle Fioretto al civico n. 2723 solo transitando sulla **particella n. 405 del Fg. 9** e per l'immobile identificato con la particella n. 184 del Fg. 9 transitando anche per circa 15,00 m. anche sulla **particella n. 416 del Fg. 9**, che non risultano interessate dal pignoramento in oggetto.

Per quanto riguarda le particelle di terreno (che costituiscono l'area di sedime e l'area di pertinenza esclusiva dei fabbricati eseguiti) i confini per buona parte risultano solo intuibili ma non esattamente identificabili a meno di una riconfinazione strumentale, che si ritiene attuabile dall'acquirente (ai sensi art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001) con conseguente beneficio circa la tempistica ed economicità dell'esecuzione immobiliare, **previa detrazione delle spese da operarsi sul valore di stima, per la cui determinazione si rinvia alla risposta al 24° quesito.**

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

RISPOSTA AL 11° QUESITO

Gli immobili staggiti dal punto di vista **catastale** non derivano da un'unica e maggiore consistenza **originaria** e rappresentano ancora oggi quelli pervenuti al debitore e vincolati col pignoramento.

Anche dal punto di vista **Edilizio – Urbanistico** gli immobili eseguiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria e anche in questo caso rappresentano ancora oggi quelli pervenuti al debitore e vincolati col pignoramento, i due fabbricati presentano delle difformità interne ed esterne (in proposito si rimanda alla risposta data al **7° quesito** e al **14° quesito**).

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

RISPOSTA AL 12° QUESITO

Si ritiene che l'aggiornamento e la esatta rappresentazione grafica delle planimetrie catastali delle abitazioni, che come detto presentano delle difformità sanabili, altre ripristinabili allo stato precedentemente autorizzato debba essere preceduto dalla presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria e ripristino dello stato precedentemente autorizzato, con demolizione delle difformità non sanabili, su entrambe le u.i.u., al Comune di Nepi.

Quanto sopra esposto è attuabile dall'acquirente (ai sensi art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001) con conseguente beneficio circa la tempistica ed economicità dell'esecuzione immobiliare, **previa detrazione delle spese da operarsi sul valore di stima, per la cui determinazione si rinvia alla risposta al 24° quesito.**

In merito alla sanabilità o meno delle difformità riscontrate si rimanda a quanto più dettagliatamente spiegato nella **risposta del successivo 14° quesito.**

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

RISPOSTA AL 13° QUESITO

- Nello strumento urbanistico vigente che è il **P.R.G.** approvata dalla Regione Lazio con Delibera della G.R. n. 748 del 02/10/2009 le particelle pignorare ricadono:

- **Fg. 9, particelle n. 117 e n. 184 in Sottozona E2 (Agricola Normale Estensiva).**

In proposito si veda **all. 18** - certificato di destinazione urbanistica prot. n. 2900 del 07/02/2019, rilasciato dal Settore I, Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Attività Produttive del Comune di Nepi (VT).

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

RISPOSTA AL 14° QUESITO

Dai riscontri avuti a seguito del sopralluogo di accesso e dalla documentazione reperita presso il Settore I, Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Attività Produttive del Comune di Nepi (VT) è emerso quanto segue:

per i fabbricati negli anni risultano presentati e rilasciati i seguenti atti:

- **Autorizzazione Edilizia n. 67 del 13/11/1985, prot. n. 146/85** “*demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale per ricovero attrezzatura agricola - demolizione e ricostruzione della copertura del fabbricato della casa colonica*”, rilasciato a
(relativa al fabbricato identificato con la particella n. 117 del Fg. 9),
- **Diniego n. 5 del 05/02/1992** sulla domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (Mod. n. 0071111 708/2) presentata dal sig. “*inerente la realizzazione di una scala esterna abusiva*”, che non viene accordata (relativa al fabbricato identificato con la particella n. 117 del Fg. 9),
- **Denuncia di Inizio Attività del 28/09/2006**, acquisita al **protocollo generale del Comune al n. 14887**, presentata dalla signora “*inerente la sostituzione del manto di tegole – rifacimento parziale dell’intonaco*” (relativa al fabbricato identificato con la particella n. 117 del Fg. 9),
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 68 del 09/04/2009** “*per ampliamento fabbricato e variazione destinazione d’uso*”, rilasciato a per subentro a seguito di **domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 1651, presentata il 19/03/1986 dal** , **Condono Edilizio n. 120/1985**, (relativa al fabbricato identificato con la particella n. 184 del Fg. 9).

Alla data del 25/01/2019 quando e’ stata inviata mediante PEC la richiesta di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990 e s.m.i. al Comune di Nepi (VT), Sportello Unico per l’Edilizia, sugli immobili oggetto della presente perizia non risultano agli atti né richieste o rilasci in corso di Permessi di Costruire, né presentate D.I.A. o S.C.I.A., né domande di condono edilizio o sanatorie, oltre a quanto in precedenza indicato.

Per i fabbricati alla data di redazione della presente, non risulta rilasciato nessun certificato di agibilità.

Allo stato attuale, sulla base di quanto riscontrato durante l’accesso e sulla base dei documenti amministrativi reperiti in Comune, si evidenzia quanto già premesso nella **risposta al 7° quesito**, ossia che dal punto di vista edilizio e urbanistico entrambe le abitazioni presentano alcune difformità sanabili, altre ripristinabili allo stato precedentemente autorizzato, con necessità demolizione delle molte difformità non sanabili.

Nello specifico:

Per quanto riguarda l’abitazione censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 9 con la particella n. 117** si rileva:

- diversa destinazione d’uso (da magazzino ad uso agricolo ad abitazione) su gran parte del piano terra, con diversa distribuzione degli spazi interni mediante tramezzi e muri portanti, quindi realizzazione di nuove aperture interne ed esterne sempre nella muratura portante, ampliamento di aperture esistenti e la tamponatura di altre aperture sempre nella muratura portante, quindi smantellamento di una scala interna,
- realizzazione lungo la parete Sud – Est del fabbricato di una scala esterna (per la quale a suo tempo era già stato emesso provvedimento di diniego n. 5 del 05-02-1992) e chiusura di gran parte dello spazio sottostante con la creazione di nuova volumetria annessa al piano terra,
- realizzazione al piano primo sempre lungo la parete Sud – Est del fabbricato, alla sommità della scala esterna di cui al punto precedente di un portico avente struttura completamente in legno della superficie di 13,14 mq. e altezza in gronda di 2,23 m., adiacente ad una piccola parte di terrazzo che lo separa dalla scala citata e dal quale si accede all’abitazione al piano primo,

- realizzazione lungo la parete Sud – Ovest del fabbricato di un ampio porticato avente copertura con struttura in legno, della superficie di 25,15 mq. ed altezza in gronda di 2,43 m.,
- diversa distribuzione degli spazi interni nell'abitazione al piano primo, mediante tramezzi, modifica delle aperture esistenti e la realizzazione di nuove aperture nella muratura portante, nonché eliminazione di alcune porzioni della muratura nel muro di spina centrale, quindi chiusura della scala interna che dal piano terra portava al piano primo,
- realizzazione a margine dell'area circostante, quasi al confine con Via di Valle Fioretto di un piccolo manufatto in muratura di tufo con copertura a tetto, edificato a protezione di un pozzo artesiano, ed avente le dimensioni muri compresi di 1,70 m. x 3,27 m. e altezza in gronda di 1,80 m.,
- installazione in assenza di titolo abilitativo di un serbatoio interrato per il GPL (in quanto dai documenti ufficiali reperiti non si rinvenivano pratiche a riguardo), che come premesso non si trova posizionato sull'area di pertinenza esclusiva dell'immobile esecutato, ma bensì ricade sulla particella adiacente n. 415 del Fg. 9 di Nepi, sempre appartenente alle debitrici eseguite, ma non oggetto di pignoramento,
- realizzazione in assenza di titolo abilitativo (in quanto dai documenti ufficiali reperiti non si rinvenivano pratiche a riguardo) a parziale perimetrazione dell'area di pertinenza esclusiva della particella esecutata n. 117 del Fg. 9, di un muretto di cinta in blocchetti di tufo avente altezza di circa 50 cm..

Per quanto riguarda l'abitazione censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 9 con la particella n. 184** si rileva:

- ampliamento con realizzazione ex-novo di due corpi aggiuntivi al piano terra lungo il fronte Sud e lungo il fronte Ovest del piccolo corpo originario (sanato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 68 del 09/04/2009), aventi struttura in elevazione in muratura e copertura con tetto a falde in latero cemento e manto in tegole (dove si trovano il soggiorno – tinello, la cucina e la camera grande, oltre ad una porzione di circa 1,50 mq. del disimpegno presente tra cucina e bagno),
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra del piccolo corpo originario mediante tramezzi e cambio di destinazione d'uso di un locale accessorio sempre al piano terra trasformato da magazzino ad uso abitativo (bagno e disimpegno), con piccolo aumento di volume dato l'aumento dell'altezza,
- realizzazione di due fosse a tenuta che vengono svuotate periodicamente e delle quali non si rinvenivano atti autorizzativi e che approssimativamente sembrano ricadere sulla particella n. 416 del Fg. 9 non interessata dal pignoramento in oggetto,
- installazione nell'area di pertinenza esclusiva all'immobile di un gazebo con telaio in ferro coperto con telo ombreggiante, avente le dimensioni di 3,38 m. x 3,38 m. ed altezza nel punto più basso di 2,00 m.,
- realizzazione in assenza di titolo abilitativo (in quanto dai documenti ufficiali reperiti non si rinvenivano pratiche a riguardo) a parziale perimetrazione dell'area di pertinenza esclusiva della particella esecutata n. 184 del Fg. 9, di un muretto di cinta in blocchetti di tufo avente altezza di circa 60 cm..

Parere circa la sanabilità delle difformità interne ed esterne che non risultano autorizzate, come emerso a seguito di colloqui informali intercorsi il 27/02/2019 con l'Ufficio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Attività Produttive del Comune di Nepi:

Abitazione censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 9 con la particella n. 117:**

- 1) **Per le difformità interne presenti al piano terra** che hanno interessato anche la muratura portante, in linea generale potrebbero essere sanate, ma nel caso specifico ciò non si ritiene possibile in quanto sono state eseguite esplicitamente in funzione del cambio di destinazione di destinazione d'uso su gran parte del piano terreno trasformandolo da magazzino ad uso agricolo ad abitazione. La destinazione originaria agricola risulta chiaramente indicata sia nell'atto di provenienza, che nell'**elaborato grafico All. 1** allegato all'**Autorizzazione Edilizia n. 67 del 13/11/1985, prot. n. 146/85** e soprattutto dall'impegno preso da parte degli allora committenti con atto d'obbligo, propedeutico al rilascio dell'autorizzazione citata, redatto del notaio _____, Repertorio n. 10372 del 25/06/1985 con cui i sig.ri _____, per se e propri aventi causa a qualunque titolo, si obbligano nei confronti del Comune di Nepi, a vincolare, definitivamente e irrevocabilmente per la parte non residenziale il fabbricato identificato al Fg. 9 con la particella n. 117, alla destinazione d'uso prevista nel progetto, con specifica indicazione che tale vincolo graverà come onere reale a carico dell'immobile e la relativa formalità non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune stesso a favore del quale è stata trascritta (**vedi all. 13**). Quindi a fronte di quanto appena detto andrà ripristinato lo stato precedentemente autorizzato con **Autorizzazione Edilizia n. 67 del 13/11/1985, prot. n. 146/85** su tutto il piano terra (operando sia sulle murature portanti che su quelle divisorie) compreso il ripristino della scala interna che dal piano terra portava all'abitazione al piano primo, mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e accertamento di conformità come specificato al punto 2).
- 2) **Per quanto riguarda le difformità interne presenti nell'abitazione al piano primo** che sono consistite nella diversa distribuzione degli spazi interni mediante tramezzi, nella modifica delle aperture esistenti e nella realizzazione di nuove aperture nella muratura portante, nonché nell'eliminazione di alcune porzioni della muratura nel muro di spina centrale, quindi nella chiusura della scala interna che dal piano terra portava al piano primo, risultano suscettibili di sanatoria con obbligo di ripristino della scala interna (per via di quanto specificato al punto precedente); mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e accertamento di conformità "per opere anche strutturali", ai sensi dell'art. 22 della L.R. Lazio 15/2008 e art. 37 del D.P.R. 380/2001, (con contestuale variazione catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate e presentazione di una segnalazione certificata di agibilità), con pagamento della relativa sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria ed eventuali bolli, il tutto da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nepi; oltre all'invio della documentazione progettuale strutturale di sanatoria all'Area Genio Civile (mediante procedura OPENGENIO ex SITAS), nelle vigenti forme di legge e del Regolamento Regionale del Lazio n. 14 del 13/07/2016 (che ha abrogato il precedente Regolamento Regionale n. 2 del 07/02/2012), per l'approvazione in linea tecnica delle "controdeduzioni all'art. 96 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i." con la quale venga dimostrata la conformità delle opere realizzate alle vigenti norme tecniche in zona sismica o l'adeguamento delle stesse in caso di non conformità.
- 3) **Per le difformità esterne** che hanno interessato la realizzazione ex-novo di alcune aperture (porta e finestre), la modifica di alcune finestre esistenti o precedentemente autorizzate e la realizzazione di un piccolo muretto di cinta in blocchetti di tufo a parziale perimetrazione dell'area di pertinenza esclusiva della particella esecutata n. 117 del Fg. 9, risultano dal punto di vista urbanistico e edilizio suscettibili di sanatoria mediante la procedura indicata al punto 2) a cui si rimanda; tuttavia essendo la zona sottoposta alla tutela del Vincolo

Paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1, lettere C), nonostante il D.P.R. 31/2017 individui all'all. A gli interventi ed opere in aree vincolate escluse dall'autorizzazione paesaggistica, nel caso specifico le modifiche sono molteplici e complessivamente tali da comportare alterazioni dell'aspetto esteriore dell'edificio, mediante la modifica delle caratteristiche architettoniche e delle finiture esterne, pertanto a parere del sottoscritto C.T.U. **risulta necessaria l'acquisizione a sanatoria "non scontata a priori" di tutti i Nulla Osta, Autorizzazioni e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs 42/2004) necessari, compatibilmente ai vincoli presenti sull'area e con pagamento di tutte le sanzioni e spese di istruttoria necessarie.**

Dato inoltre che la suddetta zona ricade in area soggetta a Rischi Archeologico - Nota MIBAC S.A. Etruria Meridionale n. 6230 del 17/05/1997 per ciò che riguarda la realizzazione del piccolo muretto di cinta in blocchetti di tufo a parziale perimetrazione dell'area di pertinenza esclusiva della particella eseguita n. 117 del Fg. 9 andrà anche data comunicazione all'ente preposto alla tutela del vincolo.

- 4) **Per quanto riguarda invece le altre difformità esterne realizzate in assenza di titolo abilitativo, quali la scalata esterna con sottostante nuova volumetria annessa al piano terra, il piccolo portico al piano primo e il portico al piano terra, andranno smantellati e dovrà essere ripristinato lo stato precedentemente autorizzato di cui all'Autorizzazione Edilizia n. 67 del 13/11/1985, prot. n. 146/85, in quanto non sanabili sia sotto l'aspetto urbanistico sia sotto l'aspetto paesaggistico data la presenza di vincolo paesaggistico nella zona di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera C), dove le piccole opere sanabili sono strettamente indicate nell'art. 167 commi 4 del D.Lgs. 42/2004.**

Le opere di smantellamento e ripristino allo stato precedentemente autorizzato andranno eseguite previo titolo abilitativo ed acquisizione delle autorizzazioni necessarie stante i vincoli presenti, compresa la comunicazione al MIBAC S.A. Etruria Meridionale per via dell'area soggetta a Rischi Archeologico e seguite ed attestate da un tecnico abilitato.

- 5) **Per quanto riguarda la realizzazione in assenza di titolo abilitativo a margine dell'area circostante, quasi al confine con Via di Valle Fioretto di un piccolo manufatto in muratura di tufo con copertura a tetto, edificato a protezione di un pozzo artesiano, ed avente le dimensioni muri compresi di 1,70 m. x 3,27 m. e altezza in gronda di 1,80 m., anch'esso andrà smantellato e dovrà essere ripristinato lo stato precedentemente autorizzato di cui all'Autorizzazione Edilizia Edilizia n. 67 del 13/11/1985, prot. n. 146/85, in quanto non sanabile sia sotto l'aspetto urbanistico sia sotto l'aspetto paesaggistico data la presenza di vincolo paesaggistico nella zona di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera C), dove le piccole opere sanabili sono strettamente indicate nell'art. 167 commi 4 del D.Lgs. 42/2004.**

Le opere di smantellamento e ripristino allo stato precedentemente autorizzato andranno eseguite previo titolo abilitativo ed acquisizione delle autorizzazioni necessarie stante i vincoli presenti, compresa la comunicazione al MIBAC S.A. Etruria Meridionale per via dell'area soggetta a Rischi Archeologico e seguite ed attestate da un tecnico abilitato.

- 6) **Per quanto riguarda l'installazione in assenza di titolo abilitativo di un serbatoio interrato per il GPL** (in quanto dai documenti ufficiali reperiti non si rinvenivano pratiche a riguardo), che come premesso non si trova posizionato sull'area di pertinenza esclusiva dell'immobile eseguito, ma bensì ricade sulla particella adiacente n. 415 del Fg. 9 di Nepi (sempre appartenente alle debentrici eseguite, ma non interessata dal pignoramento in oggetto), andrà rimosso e ripristinato lo stato dei luoghi, tali opere andranno eseguite previo

titolo abilitativo ed acquisizione delle autorizzazioni necessarie stante i vincoli presenti, compresa la comunicazione al MIBAC S.A. Etruria Meridionale per via dell'area soggetta a Rischi Archeologico e seguite ed attestate da un tecnico abilitato.

Abitazione censita al Catasto Fabbricati al Fg. 9 con la particella n. 184:

- 1) **Per quanto riguarda la realizzazione ex-novo di due corpi aggiuntivi al piano terra** lungo il fronte Sud e lungo il fronte Ovest del piccolo corpo originario (sanato con **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 68 del 09/04/2009**), aventi struttura in elevazione in muratura e copertura con tetto a falde in latero cemento e manto in tegole (dove si trovano il soggiorno – tinello, la cucina e la camera grande, oltre ad una porzione di circa 1,50 mq. del disimpegno presente tra cucina e bagno), andranno smantellati e dovrà essere ripristinato lo stato precedentemente autorizzato di cui al **Permesso di Costruire in Sanatoria in Sanatoria n. 68 del 09/04/2009 - Condono Edilizio n. 120/1985**, in quanto costituenti nuove superfici e volumi e non sanabili sia sotto l'aspetto urbanistico sia sotto l'aspetto paesaggistico data la presenza di vincolo paesaggistico nella zona di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera C), dove le piccole opere sanabili sono strettamente indicate nell'art. 167 commi 4 del D.Lgs. 42/2004.

Le opere di smantellamento e ripristino allo stato precedentemente autorizzato andranno eseguite previo titolo abilitativo ed acquisizione delle autorizzazioni necessarie stante i vincoli presenti, compresa la comunicazione al MIBAC S.A. Etruria Meridionale per via dell'area soggetta a Rischi Archeologico e seguite ed attestate da un tecnico abilitato,

- 2) **Per le difformità interne ed esterne presenti al piano terra del piccolo corpo originario** che hanno interessato anche la muratura portante, inerenti il cambio di destinazione d'uso di un locale accessorio sempre al piano terra trasformato da magazzino ad uso abitativo (bagno e disimpegno) che ha comportato anche un piccolo aumento di volume dato l'aumento dell'altezza, andrà ripristinato lo stato precedentemente autorizzato con **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 68 del 09/04/2009** in quanto non sanabili sia sotto l'aspetto urbanistico sia sotto l'aspetto paesaggistico data la presenza di vincolo paesaggistico nella zona di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera C), dove le piccole opere sanabili sono strettamente indicate nell'art. 167 commi 4 del D.Lgs. 42/2004.

Le opere di parziale smantellamento e ripristino allo stato precedentemente autorizzato andranno eseguite mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e accertamento di conformità "per opere anche strutturali", ai sensi dell'art. 22 della L.R. Lazio 15/2008 e art. 37 del D.P.R. 380/2001, (con contestuale variazione catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate e presentazione di una segnalazione certificata di agibilità), con pagamento della relativa sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria ed eventuali bolli, il tutto da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nepi; oltre all'invio della documentazione progettuale strutturale di sanatoria all'Area Genio Civile (mediante procedura OPENGENIO ex SITAS), nelle vigenti forme di legge e del Regolamento Regionale del Lazio n. 14 del 13/07/2016 (che ha abrogato il precedente Regolamento Regionale n. 2 del 07/02/2012), per l'approvazione in linea tecnica delle "controdeduzioni all'art. 96 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i." con la quale venga dimostrata la conformità delle opere realizzate alle vigenti norme tecniche in zona sismica o l'adeguamento delle stesse in caso di non conformità.

Tuttavia essendo la zona sottoposta alla tutela del Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1, lettere C), nonostante il D.P.R. 31/2017 individuati all'all. A gli interventi ed opere in aree vincolate escluse dall'autorizzazione paesaggistica, nel caso

specifico le modifiche sono molteplici e complessivamente comunque alterano l'aspetto esteriore dell'edificio, mediante la modifica delle caratteristiche architettoniche e delle finiture esterne, pertanto a parere del sottoscritto C.T.U. **risulta necessaria l'acquisizione a sanatoria "non scontata a priori" di tutti i Nulla Osta, Autorizzazioni e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs 42/2004) necessari, compatibilmente ai vincoli presenti sull'area e con pagamento di tutte le sanzioni e spese di istruttoria necessarie.**

- 3) **Per le difformità interne presenti al piano terra del piccolo corpo originario** inerenti la realizzazione di strutture divisorie per la creazione di un disimpegno dove è presente la scala chiocciola in ferro che conduce al piano primo e la realizzazione di un piccolo muretto di cinta in blocchetti di tufo a parziale perimetrazione dell'area di pertinenza esclusiva della particella esecutata n. 184 del Fg. 9, risultano suscettibili di sanatoria mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 22 della L.R. Lazio 15/2008 e art. 37 del D.P.R. 380/2001, (con contestuale variazione catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate e presentazione di una segnalazione certificata di agibilità), con pagamento della relativa sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria ed eventuali bolli, il tutto da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nepi. Inoltre per quanto riguarda la realizzazione del piccolo muretto di cinta in blocchetti di tufo combinato con le altre difformità di cui al precedente punto 2), trattandosi di zona sottoposta alla tutela del Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1, lettere C), nonostante il D.P.R. 31/2017 individuati all'all. A gli interventi ed opere in aree vincolate escluse dall'autorizzazione paesaggistica, nel caso specifico le modifiche sono molteplici e complessivamente comunque alterano l'aspetto esteriore dell'edificio, mediante la modifica delle caratteristiche architettoniche e delle finiture esterne, pertanto a parere del sottoscritto C.T.U. **risulta vincolante l'acquisizione a sanatoria "non scontata a priori" di tutti i Nulla Osta, Autorizzazioni e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs 42/2004) necessari, compatibilmente ai vincoli presenti sull'area e con pagamento di tutte le sanzioni e spese di istruttoria necessarie.**

Ed ancora, dato che il muretto ha interessato il terreno circostante e che la suddetta zona ricade anche in area soggetta a Rischi Archeologico - Nota MIBAC S.A. Etruria Meridionale n. 6230 del 17/05/1997 per tale opera realizzata a parziale perimetrazione dell'area di pertinenza esclusiva della particella esecutata n. 184 del Fg. 9 andrà data comunicazione all'ente preposto alla tutela del vincolo.

- 4) **Per quanto riguarda invece la realizzazione in assenza di titolo abilitativo di due fosse a tenuta** che vengono svuotate periodicamente e delle quali non si rinvergono atti autorizzativi e che approssimativamente sembrano ricadere sulla particella n. 416 del Fg. 9 (sempre appartenente alle debitrice esecutate, ma non interessata dal pignoramento in oggetto), dovranno essere rimosse e andrà ripristinato lo stato dei luoghi, provvedendo a chiedere le autorizzazioni necessarie per l'installazione di una nuova fossa a tenuta nell'area esclusiva dell'immobile e relativa autorizzazione allo scarico che non si immette in pubblica fogna.

Tali opere andranno eseguite previo titolo abilitativo ed acquisizione delle autorizzazioni necessarie stante i vincoli presenti, compresa la comunicazione al MIBAC S.A. Etruria Meridionale per via dell'area soggetta a Rischi Archeologico e seguite ed attestate da un tecnico abilitato.

- 5) **Per quanto riguarda l'installazione in assenza di titolo abilitativo (in quanto dai documenti ufficiali reperiti non si rinvenivano pratiche a riguardo) nell'area di pertinenza esclusiva all'immobile di un gazebo con telaio in ferro coperto con telo ombreggiante, avente le dimensioni di 3,38 m. x 3,38 m. ed altezza nel punto più basso di 2,00 m., questo andrà rimosso in quanto non sanabile sotto l'aspetto urbanistico (distanze dal fabbricato ecc.).**

Si ritiene che la procedura esposta possa essere attuata dall'acquirente (ai sensi art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001) con conseguente beneficio circa la tempistica ed economicità dell'esecuzione immobiliare, **previa detrazione delle spese per quanto sopra esposto da operarsi sul valore di stima dell'unità immobiliare, per la cui determinazione si rinvia alla risposta al 24° quesito.**

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

RISPOSTA AL 15° QUESITO

Alla data del 25/01/2019 quando il sottoscritto C.T.U. ha inviato mediante PEC la richiesta di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990 e s.m.i. al Comune di Nepi (VT), Sportello Unico per l'Edilizia, per gli immobili esecutati non risultano altre istanze di condono edilizio o istanze di sanatoria ancora da definire, oltre a quanto già citato in precedenza; per quanto riguarda invece le condizioni previste per richiede la sanatoria per le difformità riscontrate rispetto agli atti autorizzativi, si rimanda alla risposta data al quesito precedente.

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

RISPOSTA AL 16° QUESITO

Si veda l'**all. 19** - comunicazione prot. n. 4170 del 25/02/2019, rilasciato dal Settore VII, LL.PP. e Manutenzioni, Ufficio Patrimonio del Comune di Nepi (VT), con cui si rimanda alla consultazione della verifica demaniale risalente all'anno 1996 (**che si allega in copia**) pubblicata sul sito del Comune dove sono elencate tutte le particelle originarie di proprietà privata gravate da uso civico e dalla quale si evince che le particelle di terreno su cui insistono gli immobili esecutati non risultano gravate da usi civici.

17° QUESITO: 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 relativo al bene pignorato;

RISPOSTA AL 17° QUESITO

Si rileva quanto segue:

Alla data della presente relazione non risultano spese fisse di gestione o spese straordinarie e non si rilevano sugli immobili altri procedimenti giudiziari oltre a quello della presente esecuzione.

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

RISPOSTA AL 18° QUESITO

Trattandosi di due distinti fabbricati ad uso abitativo, con annesse pertinenze e area esclusiva, si ritiene logico ai fini della vendita formare due distinti lotti.

lotto 1:

- Diritti di proprietà degli esecutati, complessivamente pari all'intero 1/1 sul fabbricato ad uso abitativo, ubicato in Nepi (VT), Via di Valle Fioretto n. 2723, p.T-1, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 9 con la particella n. 117, categoria A/3 di 3^a classe, della consistenza di 8 vani, rendita Euro 908,96, Via di Valle Fioretto n. snc, piano T-1; accessibile dalla strada comunale mediante **servitù di passaggio carrabile e pedonale** da costituire dopo l'aggiudicazione, in ragione del principio espresso dall'art. 1062 del Codice Civile (destinazione del padre di famiglia), sulla particella n. 405 del Fg. 9 e su parte della particella n. 415 del Fg. 9 (solo per lo svuotamento periodico della fossa settica) intestate sempre alle esecutate e non colpite dal pignoramento in oggetto.

Dovrà essere costituita dopo l'aggiudicazione anche una **servitù di scarico** delle acque nere, in quanto l'immobile dispone di un impianto di smaltimento composto da una fossa settica di tipo Imhoff dotata di pozzo di decantazione, collegata ad una condotta disperdente per sub-irrigazione situati sulla particella n. 415 del Fg. 9 intestata alle esecutate e non colpita dal pignoramento in oggetto.

L'abitazione al piano primo è composta da un soggiorno, da una cucina, da un corridoio, da due camere e un bagno per una superficie utile di calpestio di 67,19 mq., sono inoltre presenti delle pertinenze accessorie all'unità immobiliare, quali un portico al piano primo, adiacente ad una piccola parte di terrazzo ubicato alla sommità di una scala esterna (tutti non sanabili), mentre al piano terra si trovano altre pertinenze, delle quali uno spazio della superficie utile di 66,93 mq. trasformato in abitazione e che per circa 46,30 mq. andrà ripristinato a magazzino ad uso agricolo, mentre nello spazio restante rimarrà la destinazione abitativa e vi andrà ripristinata la scala di collegamento col piano primo (come precedentemente autorizzato con Autorizzazione Edilizia n. 67 del 13/11/1985, prot. n. 146/85 a cui si rimanda); sono inoltre presenti una cantina/magazzino della superficie utile di 40,37 mq. (da ripristinare parzialmente allo stato precedentemente autorizzato), un portico grande sul lato Sud – Ovest del fabbricato, un sottoscala, un piccolo portico, una centrale termica, un piccolo volume chiuso inglobato col piano terra presenti sul lato Sud – Est del fabbricato ed un manufatto in muratura di modeste dimensioni leggermente staccato dal fabbricato verso Sud – Ovest, ma ubicato sull'area di pertinenza esclusiva dell'immobile esecutato e realizzato a protezione del pozzo artesiano (tutti non sanabili) ed un area scoperta esclusiva di circa 241,28 mq..

Sul fabbricato pende la regolarizzazione amministrativa per delle altre difformità presenti e suscettibili di sanatoria, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 15/2008 e art. 37 del D.P.R. 380/2001, mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e accertamento di conformità "per opere anche strutturali", previa richiesta preventiva di tutte le autorizzazioni a sanatoria in base ai vincoli presenti e pagamento di sanzioni e oblazione; con successivo accatastamento e presentazione di una segnalazione certificata di agibilità.

Si precisa altresì che sono già decurtate le superfici non sanabili che andranno demolite, come sono già decurtate le spese necessarie a ripristinare lo stato precedentemente autorizzato.

Il confine catastale della particella di terreno n. 117 del Fg. 9 è parzialmente delimitato, mentre per buona parte è solo intuibile ma non esattamente identificabile a meno di una riconfinazione strumentale, previa decurtazione delle spese dal valore di stima, ciò comunque non comporta problemi per la vendita a corpo.

lotto 2:

- Diritti di proprietà degli esecutati, complessivamente pari all'intero 1/1 sul fabbricato ad uso abitativo, ubicato in Nepi (VT), Via di Valle Fioretto n. 2723, p.T-1, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 9 con la particella n. 184, categoria A/4 di 1^a classe, della consistenza di 2,5 vani, rendita Euro 122,66, Via di Valle Fioretto, piano T-1; accessibile dalla strada comunale mediante **servitù di passaggio carrabile e pedonale** da costituire dopo l'aggiudicazione, in ragione del principio espresso dall'art. 1062 del Codice Civile (destinazione del padre di famiglia), sulla particella n. 405 del Fg. 9 e su parte della particella n. 416 del Fg. 9 intestate sempre alle esecutate e non colpite dal pignoramento in oggetto.

Dovrà essere costituita dopo l'aggiudicazione anche una **servitù di approvvigionamento idrico**, in quanto l'immobile è allacciato al pozzo artesiano che serve anche l'altro immobile esecutato (partic. n. 117 del Fg. 9), ed è collocato sull'area di pertinenza esclusiva di quest'ultimo; mentre la condotta di approvvigionamento passa anche nel sottosuolo della particella n. 405 del Fg. 9 intestata alle esecutate e non colpita dal pignoramento in oggetto.

L'abitazione si presenta ampliata al piano terra sia lungo il fronte Sud che lungo il fronte Ovest, rispetto al piccolo corpo originario e per tali opere risulta priva di titoli abilitativi e nello specifico si compone al piano terra di un soggiorno – tinello (non sanabile), di un bagno e di un disimpegno dal quale si accede al servizio igienico (in parte non sanabili ed in parte da ripristinare allo stato precedentemente autorizzato di magazzino), di una cucina e una camera grande (entrambi non sanabili), di un altro disimpegno che immette in un'altra camera e dal quale mediante una scala a chiocciola in ferro si accede alla camera e al bagno presenti al piano primo, il tutto per una superficie utile regolare che escluse le parti non sanabili e compresa la piccola porzione da ripristinare a locale magazzino residua tra piano terra e piano primo a circa 40,73 mq. (come da Permesso di Costruire in Sanatoria n. 68 del 09/04/2009 a cui si rimanda), con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva pari a circa 219,06 mq..

Sul fabbricato pende la regolarizzazione amministrativa per delle altre difformità presenti e suscettibili di sanatoria, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 15/2008 e art. 37 del D.P.R. 380/2001, mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e accertamento di conformità "per opere anche strutturali", previa richiesta preventiva di tutte le autorizzazioni a sanatoria in base ai vincoli presenti e pagamento di sanzioni e oblazione; con successivo accatastamento e presentazione di una segnalazione certificata di agibilità.

Si precisa altresì che sono già decurtate le superfici non sanabili che andranno demolite, come sono già decurtate le spese necessarie a ripristinare lo stato precedentemente autorizzato.

Il confine catastale della particella di terreno n. 184 del Fg. 9 è parzialmente delimitato, mentre per buona parte è solo intuibile ma non esattamente identificabile a meno di una riconfinazione strumentale, previa decurtazione delle spese dal valore di stima, ciò comunque non comporta problemi per la vendita a corpo.

Si ribadisce che per accedere agli immobili eseguiti necessita dopo l'aggiudicazione, costituire delle servitù di passaggio carrabili e pedonali, per l'abitazione identificata con la particella n. 117 del Fg. 9 necessita anche costituire una servitù di scarico per le acque nere, mentre per l'abitazione identificata con la particella n. 184 del Fg. 9 necessita anche costituire anche una servitù di approvvigionamento idrico; tutte in ragione del principio espresso dall'art. 1062 del Codice Civile (destinazione del padre di famiglia).

Per la determinazione del valore dei lotti si rimanda alla risposta del 24° quesito.

19° QUESITO: dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

RISPOSTA AL 19° QUESITO

Entrambi i fabbricati risultano pignorati complessivamente per l'intera quota di proprietà 1/1, come si evince dall'atto di pignoramento immobiliare.

Si procederà quindi alla valutazione dell'intero valore e **si rimanda alla risposta del 24° quesito per la determinazione del valore del lotto che si andrà a formare.**

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

RISPOSTA AL 20° QUESITO

Entrambi i fabbricati risultano occupati dagli stessi debitori, nell'abitazione identificata catastalmente con la particella n. 117 del Fg. 9 risiede la sig.ra

, mentre nell'abitazione identificata catastalmente con la particella n. 184 del Fg. 9 risiede la sig.ra ; come accertato durante l'accesso e come ci hanno dichiarato gli stessi debitori eseguiti (**vedi all. 1** – verbale di inizio delle operazioni peritali del C.T.U. e **all. 2** – verbale di accesso del Custode Giudiziario).

In proposito si veda inoltre la nota dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo prot. n. 4017/2019 del 25/01/2019 (a seguito della richiesta del sottoscritto C.T.U., acquisita al protocollo dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo al n. 3846 del 24/01/2019) con cui si comunica che dall'interrogazione

all'Anagrafe Tributaria non risultano registrati atti di locazione e comodati riferiti ai debitori in qualità di locatori.

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

RISPOSTA AL 21° QUESITO

Come premesso nella risposta al quesito precedente **entrambi i fabbricati risultano occupati dagli stessi debitori**, nell'abitazione identificata catastalmente con la particella n. 117 del Fg. 9 risiede la sig.ra _____, mentre nell'abitazione identificata catastalmente con la particella n. 184 del Fg. 9 risiede la sig.ra _____; come accertato durante l'accesso e come ci hanno dichiarato gli stessi debitori eseguiti (**vedi all. 1** – verbale di inizio delle operazioni peritali del C.T.U. e **all. 2** – verbale di accesso del Custode Giudiziario).

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

RISPOSTA AL 22° QUESITO

Come premesso nella risposta al quesito precedente **entrambi i fabbricati risultano occupati dagli stessi debitori**, nell'abitazione identificata catastalmente con la particella n. 117 del Fg. 9 risiede la sig.ra _____, mentre nell'abitazione identificata catastalmente con la particella n. 184 del Fg. 9 risiede la sig.ra _____; come accertato durante l'accesso e come ci hanno dichiarato gli stessi debitori eseguiti (**vedi all. 1** – verbale di inizio delle operazioni peritali del C.T.U. e **all. 2** – verbale di accesso del Custode Giudiziario).

Si precisa inoltre che i debitori eseguiti complessivamente risultano proprietari per l'intero, ossia per la quota di 1/1 di entrambi gli immobili eseguiti.

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

RISPOSTA AL 23° QUESITO

Sui beni pignorati risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Paesaggistico** (P.T.P.R. della Regione Lazio, adottato dalla G.R. con Delib. n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007), per maggiori dettagli si rimanda a quanto specificato nell'**all. 18** - certificato di destinazione urbanistica prot. n. 2900 del 07/02/2019, rilasciato dal Settore I, Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Attività Produttive del Comune di Nepi (VT).

- **Rischio archeologico** (Nota MIBAC S.A. Etruria Meridionale n. 6230 del 17/05/1997), per maggiori dettagli si rimanda a quanto specificato nell'**all. 18** - certificato di destinazione urbanistica prot. n. 2900 del 07/02/2019, rilasciato dal Settore I, Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Attività Produttive del Comune di Nepi (VT).

- Si veda l'**all. 19** - comunicazione prot. n. 4170 del 25/02/2019, rilasciato dal Settore VII, LL.PP. e Manutenzioni, Ufficio Patrimonio del Comune di Nepi (VT), con cui si rimanda alla consultazione della verifica demaniale risalente all'anno 1996 (che si allega in copia) pubblicata sul sito del Comune dove sono elencate tutte le particelle originarie di proprietà privata gravate da uso civico e dalla quale si evince che **le particelle di terreno su cui insistono gli immobili eseguiti non risultano gravate da usi civici.**

- **Sottozona Sismica 3A**: (classificazione sismica: DGR Lazio 387/2009 e DGR Lazio 835/2009) ai sensi dell'art. 93 e 94 del D.P.R 380/2001.

24° QUESITO: 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

RISPOSTA AL 24° QUESITO

Per il calcolo delle superfici si rimanda a quanto già determinato nella risposta al 7° quesito a seguito dell'accesso ai beni pignorati in data 18/02/2019.

Dopo l'acquisizione delle informazioni si è provveduto alla comparazione della media dei valori, prendendo come parametro di confronto il **metro quadrato di superficie commerciale per determinare il prezzo unitario; quindi operare le aggiunte e detrazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sempre tenendo conto dell'andamento odierno del mercato immobiliare** (anche per la descrizione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla risposta data al 7° quesito).

- Le abitazioni simili a quelle in oggetto, presso Nepi (VT), Via di Valle Fioretto, presentano valori di compravendita variabili da 500,00 Euro/mq. a 1000,00 Euro/mq. **di superficie commerciale.**

Quindi eseguita l'analisi dei dati raccolti, si è giunti ad attribuire alla data di stesura della presente relazione i seguenti prezzi unitari medi a mq.:

- **abitazione (particella n. 117 del Fg. 9) = 800,00 Euro/mq. di superficie commerciale,**
che nel caso specifico equivale a 1.078,82 Euro/mq. di sup.utile di calpestio,

- **abitazione (particella n. 184 del Fg. 9) = 550,00 Euro/mq. di superficie commerciale,**
che nel caso specifico equivale a 916,32 Euro/mq. di sup.utile di calpestio,

da cui ne segue che il più probabile valore di mercato risulta essere di:

LOTTO 1:

abitazione (partic. n. 117 del Fg. 9, con relative pertinenze e area esclusiva):

142,89 mq. (sup. commerciale) x 800,00 Euro/mq. = 114.312,00 Euro

Detrazione delle spese da operarsi sul valore di stima degli immobili:

A) Presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità, al Comune di Nepi (VT) Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi dell'art. 22 della L.R. Lazio 15/2008 e art. 37 del D.P.R. 380/2001 (per opere anche strutturali), inerente sia le opere suscettibili di sanatoria che la demolizione delle opere non sanabili, nonché il ripristino allo stato precedentemente autorizzato da parte dell'acquirente secondo la procedura dettata dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, compresi: diritti di istruttoria al Comune, eventuali bolli, ecc., che complessivamente si stimano in via presuntiva 1.500,00 Euro

B) Sanzione a titolo di oblazione, ai sensi della L.R. 15/2008, art. 22, da versare al Comune in occasione della presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità di cui al punto A (che previo consulto presso l'Ufficio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Attività Produttive del Comune di Nepi, avvenuto il 27/02/2019, viene quantificata sulla base di quanto stabilito con la delibera di C.C. n. 60 del 23/11/2010 con cui si approva il regolamento ai sensi della L.R. n. 15/2008 (norme sulla repressione degli abusi edilizi) che in caso di accertamento di conformità ai sensi della L.R. 15/2008 art. 22 comma 2 lettera c) alla tabella B2 stabilisce la sanzione in base al tipo di intervento che per il caso specifico ammontano in:

Opere interne	2.000,00 Euro
Modifiche prospettiche da non comportare nuovo organismo	2.500,00 Euro
Recinzioni, cancellate, ed ogni opera esterna alle unità immobiliari	<u>3.500,00 Euro</u>
	8.000,00 Euro

C) Presentazione della documentazione progettuale di sanatoria all'Area Genio Civile, nelle vigenti forme di legge e del Regolamento Regionale del Lazio n. 14 del 13/07/2016 (che ha abrogato il precedente Regolamento Regionale n. 2 del 07/02/2012), per l'approvazione in linea tecnica delle "controdeduzioni all'art. 96 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i." con la quale venga dimostrata la conformità delle opere realizzate alle vigenti norme tecniche in zona sismica o l'adeguamento delle stesse in caso di non conformità, da parte dell'acquirente secondo la procedura dettata dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001; compresi: relazione geologica da allegare ai calcoli strutturali, bolli, diritti di istruttoria alla Regione Lazio ecc.; compreso inoltre il collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che complessivamente si stimano in via presuntiva in 3.000,00 Euro

D) Richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs 42/2004 (vista la presenza del vincolo paesaggistico nella zona) per le opere suscettibili di sanatoria, inerenti la modifica di alcune aperture precedentemente autorizzate, la realizzazione di nuove aperture e la realizzazione del muretto di cinta, in quanto molteplici e complessivamente tali da comportare alterazioni dell'aspetto esteriore dell'edificio, mediante la modifica delle caratteristiche architettoniche e delle finiture esterne (tutte da ricomprendere nella S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità di cui al precedente punto **A**), previo pagamento della relativa sanzione pecuniaria.

Si rappresenta che l'Ente competente a rilasciare tale compatibilità paesaggistica e all'applicazione della sanzione pecuniaria è la Regione Lazio, previo parere vincolante della Soprintendenza (art. 167 comma 5 D.Lgs 42/2004) e sebbene si ritenga che gli interventi citati rientrino tra le casistiche in cui sia applicabile l'art. 167 comma 4, ciò non può comunque essere dato per scontato a priori).

Una volta acquisita la compatibilità paesaggistica (ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs 42/2004) andrà presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vetralla la S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità (ai sensi dell'art. 22 della L.R. Lazio 15/2008 e art. 37 del D.P.R. 380/2001) di cui al precedente punto **A**.

L'ottenimento della Compatibilità Paesaggistica comporta:

- sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D.Lgs. 42/2004 da versare una volta accertata la Compatibilità Paesaggistica (tale somma è equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione) e viene applicata dall'autorità competente, risultando tra l'altro di difficile determinazione. Accertato che nel caso specifico non vi è stato "il cosiddetto profitto conseguito" a seguito della trasgressione (in quanto le opere oggetto di sanatoria non hanno comportato variazioni essenziali rispetto al progetto autorizzato), implica che il solo elemento da considerare (danno arrecato) sia quello inerente le spese di ripristino dell'aspetto esteriore a quello iniziale, sulla base del vigente Tariffario Regionale.

Tutto ciò premesso il sottoscritto C.T.U. (visti gli art. 4 e 6 del Protocollo d'Intesa del 18/12/2007 stipulato fra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio per la definizione della procedura di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e la determinazione del danno ambientale) ritiene che la sanzione pecuniaria (ai sensi dell'art. 6 comma 1 del suddetto Protocollo d'Intesa), da versare alla Regione Lazio (ai sensi dell'art. 6 comma 5 del suddetto Protocollo d'Intesa) si possa stimare anche se in modo **molto approssimato** in:

2.000,00 Euro

- pratica per Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004, si stima in via presuntiva

2.000,00 Euro

4.000,00 Euro

E) Comunicazione al MIBAC S.A. Etruria Meridionale in quanto la zona in cui si trovano gli immobili pignorati ricade inoltre in area soggetta a Rischi Archeologico - Nota MIBAC S.A. Etruria Meridionale n. 6230 del 17705/1997, che complessivamente si stima in via presuntiva 500,00 Euro

F) Ripristino allo stato precedentemente autorizzato della destinazione d'uso del piano terra del fabbricato, ottemperando previo idoneo titolo abilitativo al Comune ed acquisizione delle autorizzazioni necessarie stante i vincoli presenti, il tutto si stima complessivamente **a corpo** in via presuntiva 1.500,00 Euro

G) Demolizione e rimozione delle opere e difformità non sanabili e ripristino allo stato precedentemente autorizzato di cui alla risposta data al 14° quesito a cui si rimanda, ottemperando previo idoneo titolo abilitativo al Comune e agli altri enti preposti; il tutto si stima complessivamente **a corpo** in via presuntiva 11.000,00 Euro

H) Presentazione al Comune di Nepi (una volta ottenuta la sanatoria sulle opere sanabili eseguite senza titolo abilitativo e dopo che ultimati i lavori di ripristino) **della Segnalazione Certificata di Agibilità** ai sensi degli art. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con allegata tutta la documentazione necessaria richiesta, come specificata all'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e **richiesta di rinnovo dell'autorizzazione per lo scarico che non si immette in pubblica fogna**; che complessivamente compresi anche i diritti di istruttoria al Comune, i bolli ecc. si stimano in via presuntiva 1.000,00 Euro

I) Pratica catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Tipo Mappale e Docfa) per il nuovo accatastamento del fabbricato esecutato, compresa l'istanza presso l'Agenzia delle Entrate per un perfetto allineamento mappe tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni (come meglio specificato a **pag. 7** della presente relazione), oltre alla **riconfinazione strumentale** della particella di terreno n. 117 del Fg. 9, si stimano in via presuntiva 2.000,00 Euro

L) Spese per la costituzione dopo l'aggiudicazione, mediante giudizio dichiarativo, di servitù di passaggio carrabile e pedonale in ragione del principio espresso dall'art. 1062 del Codice Civile (destinazione del padre di famiglia), in quanto l'immobile esecutato non dispone di autonomo accesso alla via pubblica e stesso discorso vale per la costituzione di una servitù di scarico delle acque nere e relativo svuotamento periodico della fossa settica (e che rappresentano il maggior importo rispetto all'atto notarile), che si stimano in via presuntiva:

- spese legali sulla base del D.M. n. 55 del 2014, circa	8.000,00 Euro
- spese per registrazione e trascrizione della sentenza, circa	1.500,00 Euro
	9.500,00 Euro

Totale decurtazioni (A + B + C + D + E + F + G + H + I + L) = 42.000,00 Euro

ne consegue che:

VALORE LOTTO 1:

A questo punto prima di procedere con la decurtazione delle spese di cui sopra al valore stimato della piena proprietà, si ritiene necessario applicare un deprezzamento percentuale (che è altra cosa rispetto alle spese sopra quantificate), in ragione della situazione oggettiva dell'immobile esecutato e della tempistica (tale argomento è emerso anche durante il conferimento da parte del sottoscritto C.T.U. con l'Ill.mo Sig. G.E. il 27/02/2019), ossia in quanto il futuro acquirente non potrà avere la disponibilità immediata dell'immobile **sin dall'aggiudicazione**, poiché come ampiamente premesso lo stesso non dispone di autonomo accesso alla via pubblica, ma bensì dovrà provvedere dopo l'aggiudicazione alla costituzione di servitù di passaggio carrabile e pedonale in ragione del principio espresso dall'art. 1062 del Codice Civile (destinazione del padre di famiglia), stesso discorso vale per la costituzione di una servitù di scarico delle acque nere e relativo svuotamento periodico della fossa settica.

Premesso quanto sopra, si evidenzia che riuscire a determinare l'incidenza sulla piena proprietà in quanto il futuro acquirente non ne potrà avere la disponibilità immediata per un tempo più o meno lungo, risulta assai complicato ed impensabile da determinare mediante un procedimento analitico, pertanto il sottoscritto C.T.U. fatte le dovute considerazioni, ritiene più logico procedere adottando

un metodi sintetico – comparativo con casi analoghi o quantomeno simili, mediante indagini di mercato, svolte consultando soprattutto operatori presenti sul territorio.

Tali indagini hanno evidenziato pochi casi recenti che si possono ritenere simili a quello in oggetto, rinvenendo deprezzamenti sul valore della piena proprietà che oscillano tra il 10 % e il 20 %.

Pertanto stante tutte le considerazioni di cui sopra, il sottoscritto si è orientato a collocare cautelativamente tale percentuale al 15 % , da cui ne consegue che:

$$114.312,00 \text{ Euro} - (114.312,00 \text{ Euro} \times 15 \%) = 97.165,20 \text{ Euro}$$

decurtando inoltre al valore ottenuto le spese di cui sopra:

$$97.165,20 \text{ Euro} - 42.000,00 \text{ Euro} = 55.165,20 \text{ Euro}$$

che si arrotonda per eccesso a 55.200,00 Euro (Cinquantacinquemiladuecento/00).

LOTTO 2:

abitazione (partic. n. 184 del Fg. 9, con relative pertinenze e area esclusiva):

$$61,31 \text{ mq. (sup. commerciale)} \times 550,00 \text{ Euro/mq.} = 33.720,50 \text{ Euro}$$

Detrazione delle spese da operarsi sul valore di stima degli immobili:

A) Presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità, al Comune di Nepi (VT) Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi dell'art. 22 della L.R. Lazio 15/2008 e art. 37 del D.P.R. 380/2001 (per opere anche strutturali), inerente le opere suscettibili di sanatoria, la demolizione delle opere non sanabili, il ripristino allo stato precedentemente autorizzato, nonché la richiesta delle autorizzazioni necessarie per l'installazione di una nuova fossa a tenuta per le acque nere da realizzare nell'area esclusiva dell'immobile e relativa autorizzazione allo scarico, da parte dell'acquirente secondo la procedura dettata dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, compresi: diritti di istruttoria al Comune, eventuali bolli, ecc., che complessivamente si stimano in via presuntiva 1.500,00 Euro

B) Sanzione a titolo di oblazione, ai sensi della L.R. 15/2008, art. 22, da versare al Comune in occasione della presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità di cui al punto A (che previo consulto presso l'Ufficio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Attività Produttive del Comune di Nepi, avvenuto il 27/02/2019, viene quantificata sulla base di quanto stabilito con la delibera di C.C. n. 60 del 23/11/2010 con cui si approva il regolamento ai sensi della L.R. n. 15/2008 (norme sulla repressione degli abusi edilizi) che in caso di accertamento di conformità ai sensi della L.R. 15/2008 art. 22 comma 2 lettera c) alla tabella B2 stabilisce la sanzione in base al tipo di intervento che per il caso specifico ammontano in:

Opere interne	2.000,00 Euro
Modifiche prospettiche da non comportare nuovo organismo	2.500,00 Euro
Recinzioni, cancellate, ed ogni opera esterna alle unità immobiliari	<u>3.500,00 Euro</u>
	8.000,00 Euro

C) Presentazione della documentazione progettuale di sanatoria all'Area Genio Civile, nelle vigenti forme di legge e del Regolamento Regionale del Lazio n. 14 del 13/07/2016 (che ha abrogato il precedente Regolamento Regionale n. 2 del 07/02/2012), per l'approvazione in linea tecnica delle "controdeduzioni all'art. 96 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i." con la quale venga dimostrata

la conformità delle opere realizzate alle vigenti norme tecniche in zona sismica o l'adeguamento delle stesse in caso di non conformità, da parte dell'acquirente secondo la procedura dettata dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001; compresi: relazione geologica da allegare ai calcoli strutturali, bolli, diritti di istruttoria alla Regione Lazio ecc.; compreso inoltre il collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che complessivamente si stimano in via presuntiva in 3.000,00 Euro

D) Richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs 42/2004 (vista la presenza del vincolo paesaggistico nella zona) per le opere suscettibili di sanatoria, inerenti il ripristino della linea di gronda e delle aperture finestrate del locale accessorio adibito a magazzino e la realizzazione del muretto di cinta, in quanto molteplici, che complessivamente comunque alterano l'aspetto esteriore dell'edificio, mediante la modifica delle caratteristiche architettoniche e delle finiture esterne (tutte da ricomprendere nella S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità di cui al precedente punto A), previo pagamento della relativa sanzione pecuniaria.

Si rappresenta che l'Ente competente a rilasciare tale compatibilità paesaggistica e all'applicazione della sanzione pecuniaria è la Regione Lazio, previo parere vincolante della Soprintendenza (art. 167 comma 5 D.Lgs 42/2004) e sebbene si ritenga che gli interventi citati rientrino tra le casistiche in cui sia applicabile l'art. 167 comma 4, ciò non può comunque essere dato per scontato a priori).

Una volta acquisita la compatibilità paesaggistica (ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs 42/2004) andrà presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vetralla la S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità (ai sensi dell'art. 22 della L.R. Lazio 15/2008 e art. 37 del D.P.R. 380/2001) di cui al precedente punto A.

L'ottenimento della Compatibilità Paesaggistica comporta:

- sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D.Lgs. 42/2004 da versare una volta accertata la Compatibilità Paesaggistica (tale somma è equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione) e viene applicata dall'autorità competente, risultando tra l'altro di difficile determinazione. Accertato che nel caso specifico non vi è stato "il cosiddetto profitto conseguito" a seguito della trasgressione (in quanto le opere oggetto di sanatoria non hanno comportato variazioni essenziali rispetto al progetto autorizzato), implica che il solo elemento da considerare (danno arrecato) sia quello inerente le spese di ripristino dell'aspetto esteriore a quello iniziale, sulla base del vigente Tariffario Regionale.

Tutto ciò premesso il sottoscritto C.T.U. (visti gli art. 4 e 6 del Protocollo d'Intesa del 18/12/2007 stipulato fra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio per la definizione della procedura di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e la determinazione del danno ambientale) ritiene che la sanzione pecuniaria (ai sensi dell'art. 6 comma 1 del suddetto Protocollo d'Intesa), da versare alla Regione Lazio (ai sensi dell'art. 6 comma 5 del suddetto Protocollo d'Intesa) si possa stimare anche se in modo **molto approssimato** in:

2.000,00 Euro

- pratica per Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004, si stima in via presuntiva

2.000,00 Euro

4.000,00 Euro

E) Comunicazione al MIBAC S.A. Etruria Meridionale in quanto la zona in cui si trovano gli immobili pignorati ricade inoltre in area soggetta a Rischi Archeologico - Nota MIBAC S.A. Etruria Meridionale n. 6230 del 17705/1997, che complessivamente si stima in via presuntiva 500,00 Euro

F) Demolizione e rimozione delle opere e difformità non sanabili, ripristino allo stato precedentemente autorizzato e installazione di una fossa a tenuta per le acque nere da svuotare periodicamente, da posizionarsi nell'area di pertinenza esclusiva dell'immobile di cui alla risposta data al 14° quesito a cui si rimanda, ottemperando previo idoneo titolo abilitativo al Comune e agli altri enti preposti; il tutto si stima complessivamente a corpo in via presuntiva 12.000,00 Euro

G) Presentazione al Comune di Nepi (una volta ottenuta la sanatoria sulle opere sanabili eseguite senza titolo abilitativo e dopo che ultimati i lavori di ripristino) della Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi degli art. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con allegata tutta la documentazione necessaria richiesta, come specificata all'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; che complessivamente compresi anche i diritti di istruttoria al Comune, i bolli ecc. si stimano in via presuntiva 1.000,00 Euro

H) Pratica catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Tipo Mappale e Docfa) per il nuovo accatastamento del fabbricato esecutato, più riconfinazione strumentale della particella di terreno n. 184 del Fg. 9, si stimano in via presuntiva 2.000,00 Euro

I) Spese per la costituzione dopo l'aggiudicazione, mediante giudizio dichiarativo, di servitù di passaggio carrabile e pedonale in ragione del principio espresso dall'art. 1062 del Codice Civile (destinazione del padre di famiglia), in quanto l'immobile esecutato non dispone di autonomo accesso alla via pubblica e stesso discorso vale per la costituzione di una servitù di approvvigionamento idrico (e che rappresentano il maggior importo rispetto all'atto notarile), che si stimano in via presuntiva:

- spese legali sulla base del D.M. n. 55 del 2014, circa	8.000,00 Euro
- spese per registrazione e trascrizione della sentenza, circa	1.500,00 Euro
	<u>9.500,00 Euro</u>

Totale decurtazioni (A + B + C + D + E + F + G + H + I) = 41.500,00 Euro

ne consegue che:

VALORE LOTTO 2:

A questo punto prima di procedere con la decurtazione delle spese di cui sopra al valore stimato della piena proprietà, si ritiene necessario applicare un deprezzamento percentuale (che è altra cosa rispetto alle spese sopra quantificate), in ragione della situazione oggettiva dell'immobile esecutato e della tempistica (tale argomento è emerso anche durante il conferimento da parte del sottoscritto C.T.U. con l'Ill.mo Sig. G.E. il 27/02/2019), ossia in quanto il futuro acquirente non potrà avere la disponibilità immediata dell'immobile sin dall'aggiudicazione, poiché come ampiamente premesso lo stesso non dispone di autonomo accesso alla via pubblica, ma bensì dovrà provvedere dopo l'aggiudicazione alla costituzione di servitù di passaggio carrabile e pedonale in ragione del principio espresso dall'art. 1062 del Codice Civile (destinazione del padre di famiglia), stesso discorso vale per la costituzione di una servitù di approvvigionamento idrico.

Premesso quanto sopra, si evidenzia che riuscire a determinare l'incidenza sulla piena proprietà in quanto il futuro acquirente non ne potrà avere la disponibilità immediata per un tempo più o meno lungo, risulta assai complicato ed impensabile da determinare mediante un procedimento analitico, pertanto il sottoscritto C.T.U. fatte le dovute considerazioni, ritiene più logico procedere adottando

un metodi sintetico – comparativo con casi analoghi o quantomeno simili, mediante indagini di mercato, svolte consultando soprattutto operatori presenti sul territorio.

Tali indagini hanno evidenziato pochi casi recenti che si possono ritenere simili a quello in oggetto, rinvenendo deprezzamenti sul valore della piena proprietà che oscillano tra il 10 % e il 20 %.

Pertanto stante tutte le considerazioni di cui sopra, il sottoscritto si è orientato a collocare cautelativamente tale percentuale al 15 % , da cui ne consegue che:

$33.720,50 \text{ Euro} - (33.720,50 \text{ Euro} \times 15 \%) = 28.662,43 \text{ Euro}$

decurtando inoltre al valore ottenuto le spese di cui sopra:

$28.662,43 \text{ Euro} - 41.500,00 \text{ Euro} = - 12.837,57 \text{ Euro}$

ne deriva che il valore del suddetto lotto eseguite tutte le decurtazioni risulta negativo, pertanto non ha senso porlo in vendita.

25° QUESITO: indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL 25° QUESITO

La determinazione del valore dell'immobile è stata eseguita mediante procedimento "sintetico" o "diretto" attraverso la comparazione dei prezzi noti relativi a beni analoghi.

I criteri per la stima in oggetto sono stati attinti da:

"Estimo Agrario, Civile, Catastale"; Autori: Mario Vizzardi – Luigi Piatti; (Editore: Calderini).

Le indagini di mercato sono state eseguite reperendo i dati (mediante ricerca dei prezzi di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima compravenduti nella zona) da operatori presenti sul territorio comunale, quali: Agenzia Immobiliari locali, verificati con le quotazioni immobiliari riportate nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Viterbo e con i dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it e borsinoimmobiliare.it.

Non risultano invece vendite forzate recenti, effettuate nella stessa area e per la stessa tipologia di immobili simili a quelli pignorati.

Si veda inoltre la nota dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo prot. n. 4017/2019 del 25/01/2019 (a seguito della richiesta del sottoscritto C.T.U., acquisita al protocollo dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo al n. 3846 del 24/01/2019) con cui si comunica che dall'interrogazione all'Anagrafe Tributaria non risultano registrati atti di locazione e comodati riferiti ai debitori in qualità di locatori.

Non risulta presente nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale, mentre si ribadisce quanto già premesso in precedenza, ossia che **entrambi i fabbricati risultano occupati dagli stessi debitori**, nell'abitazione identificata catastalmente con la particella n. 117 del Fg. 9 risiede la sig.ra _____, mentre nell'abitazione identificata catastalmente con _____

la particella n. 184 del Fg. 9 risiede la sig.ra

; come accertato durante l'accesso e come ci hanno dichiarato gli stessi debitori esecutati (**vedi all. 1** – verbale di inizio delle operazioni peritali del C.T.U. e **all. 2** – verbale di accesso del Custode Giudiziario).

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

RISPOSTA AL 26° QUESITO

Si ritiene che stante la destinazione ad uso abitativo degli immobili esecutati la logica collocazione sia quella del mercato immobiliare ad uso residenziale, con sufficienti prospettive di collocazione, vista la condizione attuale del mercato immobiliare ad uso abitativo in questo Comune, in leggera ripresa dopo anni di depressione. Tra l'altro a circa 600 m. è presente la Strada Provinciale n. 1 che collega Nepi (VT) a Ronciglione (VT) e dalla quale si dipartono anche altre arterie di collegamento con il resto della Provincia e con Roma.

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

RISPOSTA AL 27° QUESITO

Non risultano presenti contratti di locazione.

Si veda inoltre la nota dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo prot. n. 4017/2019 del 25/01/2019 (a seguito della richiesta del sottoscritto C.T.U., acquisita al protocollo dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo al n. 3846 del 24/01/2019) con cui si comunica che dall'interrogazione all'Anagrafe Tributaria non risultano registrati atti di locazione e comodati riferiti ai debitori in qualità di locatori.

28° QUESITO: 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);

RISPOSTA AL 28° QUESITO

Come richiesto il sottoscritto C.T.U. ha strutturato la presente relazione di consulenza tecnica riportando sotto ogni singolo quesito la corrispondente risposta.

29° QUESITO: 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 precedenti 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**;

RISPOSTA AL 29° QUESITO

Compito del sottoscritto C.T.U. (**vedi all. 25** - lettera di trasmissione alle parti e al Custode Giudiziario della relazione peritale completa degli allegati e relative ricevute delle PEC e delle raccomandate A/R).

30° QUESITO: depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

RISPOSTA AL 30° QUESITO

Compito del sottoscritto C.T.U. .

31° QUESITO: **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.**

RISPOSTA AL 31° QUESITO

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

32° QUESITO: predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

RISPOSTA AL 32° QUESITO

- (**Vedi all. 24** - copia della relazione di consulenza tecnica in versione privacy),

33° QUESITO: allegli 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);

RISPOSTA AL 33° QUESITO

- (**Vedi all. 22** - documentazione fotografica completa del compendio pignorato).

- (**Vedi all. 23** - documentazione fotografica completa del compendio pignorato in versione privacy).

34° QUESITO: 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;

RISPOSTA AL 34° QUESITO

- (**vedi all. 7** - su apposito foglio in triplice copia si riporta la descrizione del bene pignorato da porre in vendita con i relativi dati catastali).

35° QUESITO: allegli 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 + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

RISPOSTA AL 35° QUESITO

Si allega alla relazione di consulenza tecnica la seguente documentazione:

- **all. 1**, verbale di inizio delle operazioni peritali del sottoscritto C.T.U.,
- **all. 2**, verbale di accesso del Custode Giudiziario,

- **all. 3**, visure catastali storiche, redatte dal sottoscritto C.T.U., del 24/01/2019,
- **all. 4**, visura catastale storica, redatte dal sottoscritto C.T.U., del 18/02/2019,
- **all. 5**, ispezioni ipotecarie, redatte dal sottoscritto C.T.U., del 24/01/2019,
- **all. 6**, ispezioni ipotecarie cartacee e su base informativa, redatte dal sottoscritto C.T.U., del 05/02/2019,
- **all. 7**, su apposito foglio in triplice copia si riporta la descrizione dei beni pignorati da porre in vendita con i relativi dati catastali (quadro sinottico),
- **all. 8**, le ultime planimetrie in atti scala 1:200 degli immobili pignorati, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 9 con le particelle n. 117 e n. 184 di Nepi (VT), rilasciate dall'Agenzia delle Entrate il 24/01/2019,
- **all. 9**, estratto di mappa del Catasto Terreni rilasciato dall'Agenzia delle Entrate il 24/01/2019,
- **all. 10**, copia del titolo dell'atto Rep. n. 18814 del 22/09/1981, acquisito presso l'Archivio Notarile di Viterbo, che nel caso specifico costituisce anche atto di provenienza ultraventennale,
- **all. 11**, copia del titolo dell'atto di permuta Rep. n. 21816 del 14/12/1982, acquisito presso l'Archivio Notarile di Viterbo, che nel caso specifico costituisce anche atto di provenienza ultraventennale,
- **all. 12**, richiesta di accesso agli atti allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nepi, relativa richiesta e ricevute PEC,
- **all. 13**, Autorizzazione Edilizia n. 67 del 13/11/1985, prot. n. 146/85,
- **all. 14**, Diniego n. 5 del 05/02/1992,
- **all. 15**, Denuncia di Inizio Attività del 28/09/2006, prot. n. 14887,
- **all. 16**, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 68 del 09/04/2009,
- **all. 17**, nota dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, con cui si comunica che dall'interrogazione all'Anagrafe Tributaria non risultano registrati atti di locazione e comodati riferiti ai debitori in qualità di locatori.
- **all. 18**, certificato di destinazione urbanistica prot. n. 2900 del 07/02/2019, rilasciato dal Settore I, Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Attività Produttive del Comune di Nepi (VT),
- **all. 19**, comunicazione prot. n. 4170 del 25/02/2019, rilasciato dal Settore VII, LL.PP. e Manutenzioni, Ufficio Patrimonio del Comune di Nepi (VT) con allegata verifica demaniale risalente all'anno 1996 e relativa richiesta e ricevute PEC,
- **all. 20**, certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Nepi (VT) in data 29/01/2019, relativa richiesta e ricevute PEC,
- **all. 21**, estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Castel Sant'Elia (VT) in data 09/02/2019, relativa richiesta e ricevute PEC,
- **all. 22**, documentazione fotografica sia interna che esterna del compendio pignorato,
- **all. 23**, documentazione fotografica sia interna che esterna del compendio pignorato, in versione privacy,
- **all. 24**, copia della relazione di consulenza tecnica in versione privacy,
- **all. 25**, lettera di trasmissione alle parti e al Custode Giudiziario della relazione peritale (completa degli allegati).

Nel ringraziare per la fiducia accordatami e ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Latera li 02 Aprile 2019

Il C.T.U.

(Geom. Raffaele Petrocchi)