

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 244/2008

FIN PROJET S.A. (FINO SECURITISATION SRL)/

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonino Geraci

ELABORATO PERITALE

DICEMBRE 2019

Tecnico incaricato: Dott. Arch. Mario Dinarelli
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Viterbo al n° 109
C.F. DNRMRA53R31A040D
Via della Torre, 12 01010 LATERA (VT)

Mario.dinarelli@archiworldpec.it
mariodinarelli@gmail.com

PREMESSA ALLA RELAZIONE

Con riferimento alla procedura in oggetto il sottoscritto Arch. Mario Dinarelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Viterbo e Provincia al n. 109, veniva nominato C.T.U. con verbale di udienza in data 30.09.2009.

- Successivamente nell'udienza del 4.10.2018 il Giudice delle Esecuzioni, “ *preso atto di quanto rilevato dal Custode e ritenuta l'opportunità, assegna al CTU termine di 90 giorni per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa con quadro sinottico aggiornati e rinvia la procedura al 23.05.2019.* “ il sottoscritto veniva pertanto incaricato di integrare ed aggiornare la iniziale relazione che risaliva al dicembre del 2009

- La scadenza per il deposito della relazione integrativa, su richiesta del CTU, veniva prorogata

- La Relazione peritale integrativa, successivamente ad una proroga concessa dal Giudice, veniva

regolarmente deposita per l'udienza del 23 maggio 2019.

- Infine nell'Udienza del 16 ottobre 2019 il Giudice disponeva all'esperto di acquisire ulteriore documentazione inerente gli usi civici e di provvedere ad aggiornare l'elaborato peritale depositando un unico elaborato secondo i quesiti attualmente utilizzati.

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 substati;

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

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

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 procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

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) 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);

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) 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.

PREMESSA

La procedura riportata in oggetto (N. 244/2008) colpisce l'immobile sito nel Comune di Nepi (VT) ubicato in loc. "Grezzano" in via dei Poeti n° 27/B; lo stesso è distinto in catasto come segue:

Fabbricati: Foglio 33, particelle 580-581

Terreni: Foglio 33, particelle 40-69-70-579-582-583-580 (ente urbano)-581 (ente urbano)

OPERAZIONI PRELIMINARI

Sui beni pignorati il CTU ha effettuato due distinti sopralluoghi, il primo in data 11 dicembre 2009, in occasione del primo incarico e successivamente in data in data 27 nov. 2018, per la perizia integrativa in considerazione del lasso di tempo trascorso dal primo accesso (**Allegati verbali di sopralluogo in data 11 dic. 2009 e 27 nov. 2018**)

RISPOSTA AI QUESITI

Tutto quanto premesso, in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, con riferimento specifico agli immobili pignorati, si relaziona quanto segue:

RISPOSTA AL QUESITO N°1

1) "verifici, 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:"

il CTU ha provveduto, prima di ogni attività peritale, a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, effettuando tutte le verifiche connesse relative all'immobile pignorato, effettuate sia presso i competenti uffici del Catasto e della Conservatoria, sia attraverso il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento; Le verifiche sono state infine estese dal sottoscritto al periodo precedente al ventennio. Nel

fascicolo di procedura è pertanto presente la certificazione notarile ipocatastale, dove sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Come disposto dal Giudice nel verbale di udienza del 16 ottobre 2019, il creditore procedente dovrà tuttavia provvedere ad integrare la documentazione ipocatastale ultraventennale trascrivendogli atti di accettazione dell'eredità in favore dei danti causa dell'esecutato.

Dalle verifiche effettuate si è potuto pertanto accertare che l'atto di pignoramento risulta essere regolare, in conformità ai beni pignorati ed ai dati censuari;

In particolare:

- Atto di Pignoramento immobile del 16 sett. 2008 promosso dalla società FIN PROJET S.A. con sede in San Marino, via Cinque Febbraio n. 17 nei confronti del sig. ;
- Verbale di pignoramento notificato al sig.in data 20 sett. 2008;
- Relazione Ventennale ex art.567 11 comma C.P.C. del 03 aprile 2009 dello Studio notarile Associato Dott.Tedeschi Poeceddu Federico e Dott. Dominici Giuseppe;
- Visura per soggetto del 03.04.2009;
- Planimetria Catastale del 09 aprile 2009;
- Ispezione ipotecaria del 17 febbraio 2009;
- Ispezione ipotecaria del 17 febr. 2009;
- Visura Storica del 27 mar. 2009 dei seguenti immobili, Comune di Nepi Foglio 33:
Partic. 69-70-579-41-582-580-583-115-581-40;
- Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Nepi del 07 aprile 2009

- L'immobile, oggetto del pignoramento è costituito da terreni agricoli per una superficie complessiva di mq. 92.440 (pari a ha 9 are24 centiare40); detti terreni sono in parte boschivi, in parte seminativi e per pascolo ed in parte occupati da due fabbricati al servizio dell'attività agricola; Il compendio pignorato ubicato in agro del Comune di Nepi (VT) in località Grezzano in via dei Poeti n. 27/B.

Il compendio è intestato catastalmente a nato a Roma e deceduto in data, come risulta dalla nota di trascrizione reg. gen. n.16108 e reg. part. 12680 del 20.11.2012 (Atto per causa di morte, certificato di denuncia di successione a favore della moglie nata a Roma il e della figlia, nata a Roma ile del figlio, nato a Roma il **(in allegato nota di trascrizione)**.

Catastalmente i beni che costituiscono il compendio pignorato sono tuttavia ancora intestati a

L'INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Fabbricati:

-Foglio 33 particelle 580 e 581

Terreni:

-Foglio 33 particelle 40 - 69 -70- 579- 582- 583- 580 (ente urbano) - 581 (ente urbano)

*N.B. particelle di cui al foglio 33 nn 579 e 580 (particella originaria n. 41)
particelle nn 581-582-583 (particella originaria . 115)
particelle nn 40-69-70 (originarie)*

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

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”;*

il CTU ha provveduto ad effettuare le Visure Catastali aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Viterbo, Servizi Catastali (**visure storiche in allegato**) accertando gli attuali dati

identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando e riscontrando inoltre la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento.

Fabbricati:-Foglio 33 particelle 580 e 581 Categoria D/10 Rendita euro 1.442,80 (dati derivanti da variazione nel classamento del 18.02.2010 prot.n.VT0027120 n. 2471.1/20010)

Terreni:

-Foglio 33 particella 40 - qualità e classe "pascolo cespugliato 1" - Superficie are 39 ca 40 – Reddito Domenicale Euro 3,05 Agrario Euro 1,42

-Foglio 33 particella 69 - Porz. AA-qualità e classe"uliveto 1" – Superficie are 80 ca 00 - Reddito Domenicale Euro 24,79 Agrario Euro 12,39
Porz. AB-qualità e classe "bosco ceduo 3" – Superficie are 13 ca 70 - Reddito Domenicale Euro 0,92 Agrario Euro 0,35

-Foglio 33 particella 70 - qualità e classe "seminativo 2" superficie ha 1 are 24 ca 90- Reddito Domenicale Euro 83,86 Agrario Euro35,48

-Foglio 33 particella 579- qualità e classe""bosco ceduo 3" – superficie ha 4 are 33 ca 55- reddito Domenicale Euro 29,11 Agrario 11,20

-Foglio 33 particella 582 - qualità e classe "bosco ceduo 3" – superficie are 00 ca 19 – Reddito Domenicale Euro 0,01 Agrario euro 0,01

-Foglio 33 particella 583- qualità e classe "pascolo 1"-superficie ha 2 are 30 ca 37-Reddito Domenicale Euro 29,74 Agrario 14,28

-Foglio 33 particella 580 – qualità e classe "ente urbano"- superficie are 00 ca 57 (tipo mappale del 18.11.2005 prot. VT0120613 N. 120613.1/2005)

-Foglio 33 particella 581 – qualità e classe "ente urbano"- superficie are 01 ca 72 . (tipi mappale del 18.11.2005 prot. VT0120613 N. 120613.2/2005)

*N.B. particelle di cui al foglio 33 nn 579 e 580 (particella originaria n. 41)
particelle nn 581-582-583 (particella originaria . 115)
particelle nn 40-69-70 (originarie)*

RISPOSTA ALQUESITO N° 3:

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";

il CTU ha provveduto ad effettuare la verifica dei primi titoli di provenienza anteriori al ventennio che precede la notifica del pignoramento e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che interessa no l'immobile pignorato sito in NEPI loc. Grezzano, Via dei Poeti n. 27/B, come identificato nel precedente punto 2) segnalando i frazionamenti e le variazioni catastali eseguite nel corso del tempo **(accertamenti con ispezione ipotecaria in allegato):**

Il Sig. risulta intestatario e titolare delle suddette porzioni immobiliari con diritti di piena proprietà per averle edificate a proprie cure e spese su terreno ad esso pervenuto come segue:

- a) Per acquisto con atto a rogito del Notaio Giovanni Vicini in data 26. Luglio 2005 Rep. 206079/17855 trascritto a Viterbo il 29 luglio 2005 al n. 9465 di formalità dalla signora nata a Roma il

- b) Alla signora per acquisto con atto a rogito del Notaio Mario Scattone in data 7 giugno 2002 Rep. 30820/6923 trascritto a Viterbo il 18 giugno 2002 al n.6943 di formalità dalla Signora
- c) Alla Signoraper successione al sig. trascritta in data 5 maggio 1958 al n. 1905 di formalità; nonché per divisione del Notaio Ballarti in data 20 agosto 1961 trascritto a Viterbo il giorno 8 settembre 1961 al n. 40.4044 di formalità;
- d) Successivo atto di divisione a rogito del Notaio Giuseppe Togandi in data 13 maggio 1980 rep. 14898 trascritto a Viterbo il 16 maggio 1980 al n. 4086 di formalità;
- e) Riunione di usufrutto per morte avente diritto il sig. in data 19 gennaio 200;

(in allegato):

- atto Notaio Giovanni Vicini in data 26. Luglio 2005 Rep. 206079/17855
- atto Notaio Mario Scattone in data 7 giugno 2002 Rep. 30820/6923
- *atto Notaio Giuseppe Togandi in data 13 maggio 1980 rep. 14898
- *Atto divisione del Notaio Ballarti in data 20 agosto 1961 trascritto a Viterbo il giorno 8 settembre 1961 al n. 40.4044 di formalità;
- (*oltre il ventennio precedente al pignoramento)
- Note di trascrizione a partire dal 1980/1987 (oltre il ventennio precedente al pignoramento)

ISPEZIONI IPOTECARIE

E' stata reperita a mezzo di ispezioni ipotecarie in data 19.12.2018 la seguente documentazione relativa alle note di trascrizione dei vari titoli (copia note di trascrizione in allegato):

- atto notarile pubblico in data 7.06.2002 Notaio Scattone Mario di Roma - nota trascrizione r.g. n.8753- r.p. n.6943 del 18.06.2002
- atto notarile pubblico in data 10.06.2008 Notaio Tedeschi Porceddu Federico di Civita Castellana (VT) - nota trascrizione r.g. n.10449- r.p. n.7433 del 18.06.2008
- scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 24.06.2008 Notaio Tedeschi Porceddu Federico di Civita Castellana (VT) - nota trascrizione r.g. n.11155- r.p. n.7952 del 27.06.06.2008
- atto giudiziario in data 20.09.2008 Tribunale di Viterbo (verbale di pignoramento immobili) - nota trascrizione r.g. n.18863- r.p. n.13390 del 10.11.06.2008
- atto giudiziario in data 23.05.2007 Tribunale Ordinario di Roma (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo) - nota trascrizione r.g. n.7992- r.p. n.1482 del 04.05.2009
- atto amministrativo in data 07.06.2012 Ufficio del Registro DPVT UT Viterbo (atto per causa di morte-certificato di denunciata successione) - nota trascrizione r.g. n. 16108- r.p. n.12680 del 26.11.1012

E' stata inoltre reperita a mezzo di ispezioni ipotecarie in data 19.12.2018 e in data 18.02.2019 la documentazione comprendente l'elenco sintetico delle formalità per singoli immobili a partire dal 1980 (esteso pertanto alle formalità anteriori al ventennio):

Foglio 33 particelle 580-40-69:

- Trascrizione del 18.06.2008 r.p. 7433 r.g. 10449 pubbl. uff. Notaio Tedeschi Porceddu Federico rep. 23797/12070 del 10.06.2008 (atto unilaterale d'obbligo edilizio)
- Trascrizione del 27.06.2008 r.p. 7952 r.g. 11155 pubbl. uff. Notaio Tedeschi Porceddu Federico rep. 23851/12113 del 24.06.2008 (atto unilaterale d'obbligo edilizio)
- Trascrizione del 10.11.2008 r.p. 13390 r.g. 18863 pubbl. uff. tribunale di Viterbo rep. 124 del 20.09.2008 (atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili)
- Iscrizione del 04.05.2009 r.p. 1482 r.g. 7992 pubbl. uff. Tribunale Ordinario di Roma rep. 10336 del 23.05.2007 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo)
- Trascrizione del 26.11.2012 r.p. 12680 r.g. 16108 pubbl. uff. Ufficio del Registro rep. 1637/9990 del 07.06.2012 (atto per causa di morte-certificato di denunciata successione)

Foglio 33 particella 70:

- Trascrizione del 18.06.2002 r.p. 6943 r.g. 8753 pubbl. uff. Notaio Scattone Mario rep. 30820/6923 del 07.06.2002 (atto tra vivi-compravendita)
- Iscrizione del 18.06.2002 r.p. 1205 r.g. 8754 pubbl. uff. Notaio Scattone Mario rep. 30821/6924 del 07.06.2002 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo)
- Iscrizione del 23.02.2004 r.p. 393 r.g. 2689 pubbl. uff. Notaio Vicini Giovanni rep. 202537/16219 del 18.02.2004 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento)
- Trascrizione del 28.05.2004 r.p. 6229 r.g. 8726 pubbl. uff. Notaio Tedeschi Porceddu Federico rep. 16514 del 05.05.2004 (atto tra vivi - convenzione edilizia)
- Iscrizione del 29.07.2005 r.p. 2413 r.g. 14739 pubbl. uff. Notaio Vicini Giovanni rep. 206078/17854 del 26.07.2005 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato)
- Iscrizione del 29.07.2005 r.p. 9465 r.g. 14740 pubbl. uff. Notaio Vicini Giovanni rep. 206079/17855 del 26.07.2005 (atto tra vivi-compravendita)
- Trascrizione del 05.05.2006 r.p. 5421 r.g. 8457 pubbl. uff. Tribunale Civile di Roma rep. 0/1 del 20.04.2006 (revoca atti soggetti a trascrizione)
- Trascrizione del 27.06.2008 r.p. 7952 r.g. 11155 pubbl. uff. Notaio Tedeschi Porceddu Federico rep. 23851/12113 del 24.06.2008 (atto unilaterale d'obbligo edilizio)
- Trascrizione del 10.11.2008 r.p. 13390 r.g. 18863 pubbl. uff. tribunale di Viterbo rep. 124 del 20.09.2008 (atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili)
- Iscrizione del 17.07.2009 r.p. 2367 r.g. 12353 pubbl. uff. Notaio Vicini Giovanni rep. 206078/17854 del 26.07.2005 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato)
- Trascrizione del 26.11.2012 r.p. 12680 r.g. 16108 pubbl. uff. Ufficio del Registro rep. 1637/9990 del 07.06.2012 (atto per causa di morte-certificato di denunciata successione)

Foglio 33 particella 581:

- Trascrizione del 18.06.2008 r.p. 7433 r.g. 10449 pubbl. uff. Notaio Tedeschi Porceddu Federico rep. 23797/12070 del 10.06.2008 (atto unilaterale d'obbligo edilizio)
- Trascrizione del 27.06.2008 r.p. 7952 r.g. 11155 pubbl. uff. Notaio Tedeschi Porceddu Federico rep. 23851/12113 del 24.06.2008 (atto unilaterale d'obbligo edilizio)
- Trascrizione del 10.11.2008 r.p. 13390 r.g. 18863 pubbl. uff. tribunale di Viterbo rep. 124 del 20.09.2008 (atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili)
- Iscrizione del 04.05.2009 r.p. 1482 r.g. 7992 pubbl. uff. Tribunale Ordinario di Roma rep. 10336 del 23.05.2007 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo)

Foglio 33 particelle 582-583-579

- Trascrizione del 27.06.2008 r.p. 7952 r.g. 11155 pubbl. uff. Notaio Tedeschi Porceddu Federico rep. 23851/12113 del 24.06.2008 (atto unilaterale d'obbligo edilizio)
- Trascrizione del 10.11.2008 r.p. 13390 r.g. 18863 pubbl. uff. tribunale di Viterbo rep. 124 del 20.09.2008 (atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili)
- Trascrizione del 26.11.2012 r.p. 12680 r.g. 16108 pubbl. uff. Ufficio del Registro rep. 1637/9990 del 07.06.2012 (atto per causa di morte-certificato di denunciata successione)

(elenco sintetico delle formalità per singoli immobili in allegato);

Elenco sintetico delle formalità con il nominativo del debitore a partire dal 1980 esteso alle formalità anteriori al ventennio (in allegato elenco sintetico delle formalità con il nominativo del debitore risultanti dall'ispezione ipotecaria del 18.02.2019)

1. Trascrizione a favore del 29/07/2005 registro generale 14740 pubblico ufficiale Vicini Giovanni rep.206079/17855 del 27/07/2005 atto tra vivi_ compravendita immobili siti in Nepi (VT)
2. trascrizione contro del 05/05/2006 registro particolare 5421 registro generale 8457 pubblico ufficiale Tribunale Civile di Roma rep. 0/1 del 20/04/2006 domanda giudiziale_revoca atti soggetti a trascrizione

immobili siti in Nepi (VT)

3. trascrizione contro del 18/06/2008 registro particolare 7433 registro generale 10449 pubblico ufficiale Tedeschi Porceddu Federico rep. 23797/12070 del 10/06/2008
atto tra vivi-atto unilaterale d'obbligo edilizio
immobili siti in nepi (vt)
4. trascrizione contro del 27/06/2008 registro particolare 7952 registro generale 11155 pubblico ufficiale Tedeschi Porceddu Federico rep.23851/12113 del 24/06/2008 atti tra vivi_atto unilaterale d'obbligo edilizio
immobili siti in Nepi (VT)
5. trascrizione contro del 10/11/2008 registro particolare 13390 registro generale 18863 pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo rep.124 del 20/09/2008
atto esecutivo o cautelare _verbale di pignoramento immobili
immobili siti in Nepi (VT)
6. iscrizione contro del 04/05/2009 registro particolare 1482 registro generale 7992 pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Roma rep. 10336 del 23/05/2007
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
immobili siti in Nepi (VT)-soggetto debitore
7. trascrizione contro del 26/11/2012 registro particolare 12680 registro generale 16108 pubblico ufficiale ufficio del registro repertorio 1637/9990 del 07/06/2012 atto per causa di morte-certificato di denuncia di successione

RELAZIONE VENTENNALE

Dalla Relazione ventennale ex art 567 2° comma C.P.C. del 03 aprile 2009 redatta in data 3 aprile 2009, dallo Studio Notarile Associato Dr. Tedeschi Porceddu Federico e Dr. Dominici Giuseppe relativamente all'esecutato riferisce che *"a tutto il 2 aprile 2009, le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento risultavano libere da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione"*:

- 1) Ipoteca iscritta a Viterbo il 18.06.2002 al n. 25 di formalità a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta spa per euro 206.000,00 della durata di anni 15 contro giusta contratto di mutuo a rogito del notaio Mario Scattone di Roma in data 7 giugno 2002 rep. 30821/6924;
- 2) Ipoteca iscritta a Viterbo il 23.02.2004 al n. 393 di formalità a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta spa per euro 160.000,00 della durata di anni 15 contro derivante da contratto di mutuo a rogito del notaio Giovanni Vicini di Roma in data 18 febbraio 2004 rep. 202537/16219;
- 3) Ipoteca trascritta a Viterbo il 29 luglio 2005 al n.2413 di formalità a favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop- A r. l. per euro 660.000 della durata di anni 20 contro..... derivante da contratto di mutuo a rogito del Notaio Giovanni Vicini di Roma in data 26 luglio 2005 rep. 206078/17854;
- 4) Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Viterbo il 5 maggio 2006 al n. 5421 di formalità a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. A r. l. giusta atto del Tribunale Civile di Roma in data 20 aprile 2006 rep 0/1;
- 5) Pignoramento trascritto a Viterbo il 10 nov. 2008 al n. 13390 di formalità a favore della società "FIN PROJET S.A.";
- 6) Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Nepi sulle particelle 580, 581, per un fabbricato in corso di costruzione

Dalle precedenti ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU presso l'Agenzia del Territorio effettuate in data 8/10/2009 e 17.12.2009, in occasione della redazione della prima perizia depositata in data 3 febr. 2010 si è accertato che *"l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico" risulta aggiunta successivamente alla trascrizione dell'atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Nepi (VT) relativa al presente procedimento, una successiva iscrizione indicata al n°6 e precisamente "iscrizione contro del 4/05/2009 registro particolare 1482 registro generale 7992 pubblico*

ufficiale Tribunale Ordinario di Roma repertorio 10336 del 23/05/2007 ipoteca giudiziale derivata da decreto ingiuntivo immobili siti in Nepi (VT) ”.

Con la relazione integrativa disposta dal Giudice nell'Udienza del 04.10.2018 si sono estese ed aggiornate pertanto le visure ipo-catastali e reperito i titoli di provenienza estese al periodo oltre il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

E' stata acquisita, infine su richiesta del Custode, ulteriore documentazione utile al fine di esaminare la continuità delle trascrizioni e la completa disamina dei gravami ed in particolare:

- Copia autentica Atto a rogito Notaio Ballarati (1961) - **(In Allegato)**
- Denuncia di successione a favore della S.ra Gregori (1958) - **(Nota di Trascrizione in Allegato)**
- Note di trascrizione relativa ad alcuni gravami indicati nella relazione notarile **(In Allegato)**

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

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) ”;

Si riporta di seguito l'indicazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,, pignoramenti,condanne) risultanti dalle ispezioni ipotecarie eseguite, sia sul nominativo dell'esecutato sia sugli immobili **(in allegato risultato delle ispezioni ipotecarie)**

-atto giudiziario in data 20.09.2008 Tribunale di Viterbo (verbale di pignoramento immobili) - nota trascrizione r.g. n.18863- r.p. n.13390 del 10.11.06.2008

-atto giudiziario in data 23.05.2007 Tribunale Ordinario di Roma (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo) - nota trascrizione r.g. n.7992- r.p. n.1482 del 04.05.2009

-trascrizione del 10.11.2008 r.p. 13390 r.g. 18863 pubbl. uff. Tribunale di Viterbo rep. 124 del 20.09.2008 (atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili)

-trascrizione del 10.11.2008 r.p. 13390 r.g. 18863 pubbl. uff. Tribunale di Viterbo rep. 124 del 20.09.2008 (atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili)

-iscrizione del 04.05.2009 r.p. 1482 r.g. 7992 pubbl. uff. Tribunale Ordinario di Roma rep. 10336 del 23.05.2007 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo)

-iscrizione del 18.06.2002 r.p. 1205 r.g. 8754 pubbl. uff. Notaio Scattone Mario rep. 30821/6924 del 07.06.2002 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo)

-iscrizione del 23.02.2004 r.p. 393 r.g. 2689 pubbl. uff. Notaio Vicini Giovanni rep. 202537/16219 del 18.02.2004 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento)

-iscrizione del 29.07.2005 r.p. 2413 r.g. 14739 pubbl. uff. Notaio Vicini Giovanni rep. 206078/17854 del 26.07.2005 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato)

-trascrizione del 05.05.2006 r.p. 5421 r.g. 8457 pubbl. uff. Tribunale Civile di Roma rep. 0/1 del 20.04.2006 (revoca atti soggetti a trascrizione)

-trascrizione del 10.11.2008 r.p. 13390 r.g. 18863 pubbl. uff. Tribunale di Viterbo rep. 124 del 20.09.2008 (atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili)

-iscrizione del 17.07.2009 r.p. 2367 r.g. 12353 pubbl. uff. Notaio Vicini Giovanni rep. 206078/17854 del 26.07.2005 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato)

-trascrizione del 10.11.2008 r.p. 13390 r.g. 18863 pubbl. uff. Tribunale di Viterbo rep. 124 del 20.09.2008 (atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili)

-iscrizione del 04.05.2009 r.p. 1482 r.g. 7992 pubbl. uff. Tribunale Ordinario di Roma rep. 10336 del 23.05.2007 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo)

-trascrizione del 10.11.2008 r.p. 13390 r.g. 18863 pubbl. uff. Tribunale di Viterbo rep. 124 del 20.09.2008 (atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili)

-trascrizione contro del 10/11/2008 registro particolare 13390 registro generale 18863 pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo rep.124 del 20/09/2008-atto esecutivo o cautelare_verbale di pignoramento immobili immobili siti in nepi (vt)

-iscrizione contro del 04/05/2009 registro particolare 1482 registro generale 7992 pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Roma rep. 10336 del 23/05/2007
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
immobili siti in Nepi (VT)-soggetto debitore

risultanti dalla relazione notarile:

- 1) Ipoteca iscritta a Viterbo il 18.06.2002 al n. 25 di formalità a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta spa per euro 206.000,00 della durata di anni 15 contro giusta contratto di mutuo a rogito del notaio Mario Scattone di Roma in data 7 giugno 2002 rep. 30821/6924;
- 2) Ipoteca iscritta a Viterbo il 23.02.2004 al n. 393 di formalità a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta spa per euro 160.000,00 della durata di anni 15 contro derivante da contratto di mutuo a rogito del notaio Giovanni Vicini di Roma in data 18 febbraio 2004 rep. 202537/16219;
- 3) Ipoteca trascritta a Viterbo il 29 luglio 2005 al n.2413 di formalità a favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop- A r. l. per euro 660.000 della durata di anni 20 contro MICHELI MANUELA derivante da contratto di mutuo a rogito del Notaio Giovanni Vicini di Roma in data 26 luglio 2005 rep. 206078/17854;
- 4) Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Viterbo il 5 maggio 2006 al n. 5421 di formalità a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. A r. l. giusta atto del Tribunale Civile di Roma in data 20 aprile 2006 rep 0/1;
- 5) Pignoramento trascritto a Viterbo il 10 nov. 2008 al n. 13390 di formalità a favore della società "FIN PROJET S.A.";
- 6) Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Nepi sulle particelle 580, 581, per un fabbricato in corso di costruzione

RISPOSTA ALQUESITO N° 5

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";*

Si è provveduto ad acquisire, al fine di determinare la giusta identificazione dei beni, l'estratto di mappa aggiornato e le schede e le planimetrie catastali (**allegate planimetrie catastali**)

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

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)";*

Si è provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Nepi il certificato "estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio" rilasciato il 17.12.2018 dal quale risulta che

..... nata il 09.09.1971 a Roma e nato il a Roma, hanno contratto matrimonio il giorno

Dall'atto suddetto non risultano annotazioni.

La signora risulta residente a Nepi (VT) in via dei Poeti n. 27/B dal 25.02.2010.

Risultano residenti nello stesso immobile in Via dei Poeti n. 27/B anche i figli....., nata a Roma ile del figlio, nato a Roma il

..... è deceduto in data, come risulta dalla nota di trascrizione reg. gen. n.16108 e reg. part. 12680 del 20.11.2012 (Atto per causa di morte, certificato di denuncia di successione a favore della moglie nata a Roma il, e della figlia, nata a Roma ile del figlio, nato a Roma il **(in allegato nota di trascrizione)**).

(in allegato le certificazioni rilasciate dai servizi demografici e stato civile del Comune di Nepi)

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

7) *“descrive, 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”;*

Il sopralluogo di accesso all'immobile pignorato è stato eseguito come sopra indicato una prima volta in data 11 dicembre 2009 preceduto da preavviso a mezzo di lettera raccomandata al titolare dei beni sig.

.....

Successivamente, a seguito dell'affidamento ottenuto dal Giudice nell'Udienza del 4.10.2018 per la relazione integrativa, il sottoscritto in data 27 nov. 2018, previo contatti preventivi con il Custode e preavviso alla Sig.ra, erede unitamente ai due figli e, ha eseguito un nuovo sopralluogo presso il compendio pignorato al fine di valutare lo stato di consistenza e di conservazione e manutenzione dello stesso.

Nel corso del secondo sopralluogo si è potuto verificare che i manufatti sono restati pressoché inalterati rispetto al precedente sopralluogo in data 11 dicembre 2009, salvo lo stato di manutenzione degli stessi, visto il tempo trascorso e similmente dicasi in riferimento alle pertinenze esterne ed ai i terreni.

Si conferma pertanto relativamente alla descrizione dell'immobile pignorato, quanto già riportato nella originaria perizia depositata in cancelleria in data 3.02.2010.

(in allegato i verbali di accesso)

Il Compendio pignorato è costituito da terreni agricoli accorpati per una superficie complessiva di mq. 92.440 di cui 52.744 a bosco ceduo. I terreni in oggetto sono prossimi ad una zona in parte urbanizzata da lotti edificati con edilizia residenziale e viabilità di accesso; tale zona risulta tuttavia carente dei servizi e delle dotazioni che costituiscono gli standard edilizi di cui al D.M. 1444/1968. La zona collinare è comunque caratterizzata da un notevole pregio ambientale per la presenza di beni tutelati ai sensi dell'art.142 del D.leg.vo 42/2004 (vincolo paesaggistico) ove la presenza dei boschi e di un fosso che attraversa l'azienda di pr. costituiscono gli aspetti peculiari.

Si accede alla proprietà da via dei Poeti in via dei Poeti n° 27/B, attraverso un cancello munito di colonne e sistemazioni murarie di buona fattura la recinzione prosegue con rete e pali lungo il perimetro della proprietà.

A circa 100 mt. Dall'accesso alla proprietà è ubicata una costruzione di tipo residenziale e quinti altra costruzione destinata ad agriturismo; Nelle prossimità esistono alcuni manufatti di natura pertinenziale e accessoria alcuni dei quali installati a carattere provvisorio.

Le costruzioni sono state assentite dal Comune di Nepi a seguito della D.I.A. (Denuncia di inizio attività prot. n. 18254 del 20.10.2008 “Opere interne di adattamento delle strutture esistenti da utilizzare per lo svolgimento di attività agrituristica” ; le relative opere edilizie sono state autorizzate per la presenza del vincolo paesaggistico dal responsabile del settore I del Comune di Nepi con Determinazione n°510 del 19.02.2009 in sub-delega comunale ai sensi della L.R. n.59/1995. Precedentemente il Comune aveva autorizzato con Permesso di Costruire n. 28/2004 e successiva variante N.142 DEL 4.08.2008 lavori per

la costruzione di un capannone agricolo (trasformato in ristorante agriturismo) e di ristrutturazione di un annesso agricolo (trasformato in alloggio agriturismo). I Permessi edilizi furono rilasciati in deroga ai parametri normativi con preventiva approvazione del P.U.A (Piano di Utilizzazione Aziendale) ai sensi della L.R. 38/2009 e succ. mod. e int.) tale procedura prevede il vincolo di destinazione d'uso e di asservimento urbanistico dei terreni aziendali all'attività agricola. I manufatti realizzati e ristrutturati sono pertanto strumentali alla produzione di reddito aziendale agricolo e la successiva trasformazione in agriturismo mantiene la stessa finalità essendo l'attività agrituristica ricompresa in quella agricola. Tali considerazioni porteranno a ritenere che l'insieme aziendale non sia frazionabile altrimenti verrebbero a cadere i presupposti che hanno consentito il rilascio dei Titoli abilitativi (P.di C. e D.I.A.) da parte del Comune di Nepi. Il terreno circostante gli immobili sopra descritti comprende una serie di grotte (n°5) che si aprono sulla parete tufacea e una serie di sistemazioni quali terrazzamenti, aiuole, rampe, pavimentazioni e illuminazione esterna. Si procede alla descrizione dei fabbricati presenti all'interno dell'azienda ubicati catastalmente sulla part.580 e 581 del F.33.

-Fabbricato destinato ad alloggio agriturismo (alloggio del custode) (F.33 part.580)

E' costituito da un corpo principale in muratura di un piano fuori terra con copertura a tetto. Esternamente sono presenti delle tettoie con struttura in legno. Dimensioni esterne in pianta mt. 9,90 x 5,85 Altezza in gronda mt. 2,70
Lateralmente in corrispondenza dal lato corto ove è ubicato l'ingresso è stata realizzata una tettoia con struttura in legno che presenta le seguenti dimensioni. Mt.3,70 x 6,90;
Internamente è presente un vano soggiorno-cucina di mt.4,22 x 5,20; da questo vano si accede ad un disimpegno di mt. 2,85 x 2 e da questo al wc di mt 2,00 x 2,30 e la camera da letto di mt. 2,88 x 5,25.
Superficie utile mq 52,94
Superficie coperta (esclusa la tettoia) mq.57,91
Cubatura mc.156,37

Il fabbricato di modeste dimensioni risulta ubicato a poca distanza da una parete tufacea, le finiture esterne sono abbastanza pregevoli con prospetti rivestiti in pietra, infissi in legno copertura di tipo tradizionale con manto in laterizio e gronde di tipo tradizionale.

Osservazioni:

Il manufatto risultava occupato e utilizzato al momento del sopralluogo dalla famiglia del sig.....; L'approvvigionamento idrico non è garantito da acquedotto comunale ma tramite pozzo e non è ancora stato realizzato un idoneo sistema di smaltimento dei reflui fognari.

Opere eseguite in diffinita' o in assenza di titoli edilizi:

la tettoia in legno non risulta prevista negli elaborati progettuali (D.I.A.) pertanto è da considerare in diffinita' della D.I.A. come pure l'altezza in gronda della costruzione che risulta di mt. 2,70 mentre dagli elaborati progettuali risulta una altezza minore (mt. 2,20 circa).

-Fabbricato destinato a ristorante agriturismo (F.33 part.581)

E' costituito da un corpo di fabbrica principale in muratura di un piano fuori terra di forma rettangolare con copertura tradizionale a tetto ; il fabbricato si erge su di un basamento rialzato rispetto al piano di campagna e raccordato da questo con una rampa in muratura costituita da una gradinata; lateralmente è presente un terrazzo pavimentato di mt 15,90 x 5,30
Dimensioni esterne in pianta mt. 15,90 x 10,85 Altezza in gronda mt. 3,20
Sul lato corto ove è ubicato l'ingresso è stata realizzata una piccola tettoia con struttura in legno che presenta le seguenti dimensioni. mt.2,40 x 1,60;
Internamente è presente una sala arredata con tavoli per ristorazione di mt.9,82. x 8,93 (mq.87,69); da questo vano si accede alla cucina di mt. 6,20 x 6,35 (mq.39,37) e da questa ai servizi igienici e spogliatoio per il personale al mt 2,58 x 3,50(mq 9,03); dalla sala si accede anche ai servizi igienici per gli avventori articolati in n°2 vani wc con antistante disimpegno il tutto mt. 3,32 x 3,50 (mq.11,62);
Superficie utile mq 147,71
Superficie coperta (esclusa la tettoia) mq.172,51
Cubatura mc.552,04

Il fabbricato risulta realizzato con struttura mista e copertura tradizionale realizzata con capriate in legno, le finiture esterne sono state realizzate con rivestimenti delle strutture con laterizi e pietra, infissi a vetrata in legno con vetri a taglio termico; internamente le finiture sono al civile e con impianti, attrezzature ed arredi quali le macchine della cucina, tavoli

Osservazioni:

Anche questo fabbricato risulta strutturalmente completato per l'utilizzazione prevista ad eccezione della rampa per disabili prevista in progetto. L'approvvigionamento idrico non è garantito da acquedotto comunale ma tramite pozzo e non è ancora stato realizzato un idoneo sistema di smaltimento dei reflui fognari.

Non è presente il certificato di agibilità

Opere eseguite in difformità o in assenza di titoli edilizi:

Sono state rilevate modeste variazioni di sagoma rispetto al progetto approvato dell'ordine di alcuni decimetri, probabilmente causati dagli spessori dei rivestimenti esterni; è stata rilevata sotto il terrazzo sopra descritto una intercapedine ispezionabile di altezza mt.1,66; il terrazzo si erge dal piano di campagna di mt 1,60 mentre sul progetto tale dislivello è di mt.1,00; altra intercapedine accessibile non prevista in progetto è presente nel lato opposto e presenta per tutta la lunghezza del fabbricato(mt.15,90) una ampiezza di mt.3,35 e una altezza di mt. 2,00. questa intercapedine allo stato rustico è dotata di impianto di illuminazione e viene utilizzata come magazzino e locale di sgombero;

Non è stata realizzata la rampa per disabili prevista in progetto per l'accesso alla sala di ristorazione necessaria per l'uso agriturismo;

-Grotte:

Lungo la parete tufacea retrostante i due fabbricati sono presenti quattro cavità o in alcune di queste cavità furono iniziati lavori di sistemazione con opere murarie ma prive di titolo edilizio e asseverazione tecnica.

-Manufatti precari senza titolo edilizio

In prossimità dei due fabbricati sopra descritti(alloggio del custode e ristorante agriturismo) si è rilevata la presenza di alcuni manufatti precari quali un box in legno di dimensioni mt. 2,50 x 2,50 altezza mt.1,80 utilizzato per ricovero dei cani.

Altro manufatto prefabbricato a struttura metallica è costituito da un box del tipo utilizzato per i cantieri edili; il sig. all'atto del primo sopralluogo di accesso, dichiarava che detti manufatti avevano carattere provvisorio e che sarebbero stati rimossi.

Per l'installazione di entrambi i manufatti non risulta alcun titolo edilizio o autorizzazione comunale

Sistemazioni esterne:

Gli spazi esterni prossimi ai fabbricati sono sistemati con terrazzamenti, muretti e pavimentazioni, illuminazione esterna.

Terreni agricoli :

Sui terreni agricoli non sono stati rilevate particolari lavorazioni e culture in atto salvo il bosco ceduo che ha subito il taglio culturale nell'anno 2008;

CONFINI DEL COMPENDIO PIGNORATO:

il compendio confina con i seguenti terreni: Foglio 33, particelle 29-496-68-134-113-114-218-42-68-117-497.

(in allegato rilievi fotografici e planimetrici e visure catastali delle proprietà confinanti)

RISPOSTA AL QUESITO QUESITO N. 8

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";

il CTU ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento, rilevando che i dati contenuti nello stesso risultano corretti e consentono pertanto un'esatta identificazione ed individuazione del bene.

La descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento, ha individuato correttamente il compendio pignorato; si precisa tuttavia che a seguito di lavori edilizi assentiti dal Comune di Nepi, i fabbricati, già presenti all'epoca del pignoramento (atto di pignoramento immobile del 16 sett. 2008) nelle particelle n.580 e n.581 del foglio 33 (P. di C. n. 28/2004 e n. 142/2008), i fabbricati hanno subito modifiche funzionali consistenti nella trasformazione da semplici annessi agricoli a fabbricati ad uso agrituristico (D.I.A. D.I.A. prot. 18254 del 20.10.2008 "opere interne di adattamento delle strutture esistenti da utilizzare per lo svolgimento di Attività Agrituristica".

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

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 luogo, 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";*

il CTU ha provveduto a verificare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quelli desumibili dalle mappe, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche catastali e tra queste e lo stato dei luoghi; non si evidenziano difformità rispetto alle risultanze catastali dell'immobile. **(in allegato visure catastali e planimetrie)**

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

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";*

Dalle verifiche condotte non si segnalano identificativi catastali che includono porzioni aliene comuni o non pignorate.

RISPOSTA AL QUESITO N°11

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

L'immobile pignorato non risulta derivare da una unica e maggiore consistenza originaria successivamente frazionata e/o ceduta a terzi.

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

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";*

Relativamente al presente punto, si ritiene che le variazioni catastali sui fabbricati per le opere edilizie di trasformazione eseguite per l'uso agrituristico debbano essere effettuate solo successivamente alla "regolare ultimazione dei lavori" ivi compreso il prescritto collaudo finale delle opere; l'atto di collaudo prescritto al comma 7 dell'art.23 del D.P.R. n. 380/2001 non risulta infatti essere stato effettuato con regolare deposito al Comune di Nepi.

A tal proposito si è accertato che la comunicazione di fine lavori prot. 15190 del 04.09.08 sottoscritta dal Direttore dei Lavori, è riferita di fatto, al solo iniziale Permesso di Costruire n. 28 del 21.05.2004 e ad un “ *P.di C. per lavori in variante*” (probabilmente il direttore dei lavori intendeva riferirsi al successivo P.di C. n. 142/2008), mentre nella citata comunicazione del D.L. non si fa riferimento alla successiva D.I.A. prot. 18254 del 20.10.2008 per “*opere interne di adattamento delle strutture esistenti da utilizzare per l svolgimento di Attività Agrituristica*”.

Per i lavori di trasformazione asseverati con D.I.A. non risulta pertanto agli atti del Comune il prescritto “*certificato di collaudo finale*” prescritto, come detto sopra, al comma 7 dell’art.23 del D.P.R. 380/2001.

Corre l’obbligo infine di evidenziare una incongruenza nella dichiarazione di fine lavori prodotta dal direttore lavori al Comune: la “comunicazione di fine lavori” prot. 15190 del 04.09.08 sottoscritta dal Direttore dei Lavori, riporta in calce la data del 19.09.2009 successiva di circa un anno (!) rispetto alla data di protocollazione del documento stesso; per questo motivo la dichiarazione di “fine lavori” agli atti del Comune è da ritenere inattendibile (**in allegato copia della comunicazione di fine lavori**).

Anche il Responsabile dell’Area Urbanistica del Comune, con riferimento ad una richiesta de legale della Signora, (nel definire la vigenza o meno dei vincoli derivanti dalla convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria dei Reg. Imm. il 05.maggio.2004), attesta con nota prot.n.2832 del 16.02.2015, la ricezione della dichiarazione di fine lavori di cui si parla, senza avvedersi, nemmeno lui, dell’incongruenza tra la data della comunicazione e il protocollo ufficiale del documento (**in allegato nota di responsabile dell’Area urbanistica prot. n. 2832 del 16.02.2015**).

In merito alla anomalia tra date della comunicazione e quella del protocollo riscontrata dal sottoscritto a seguito della disamina degli atti rilasciati dall’Ufficio Tecnico Comunale in data 17 genn.2018, ha richiesto al Responsabile dell’Area Urbanistica chiarimenti ed anche l’accertamento dello stato dei lavori (**in allegato copia richiesta chiarimenti a mezzo P.E.C.**).

Allo stato i chiarimenti richiesti, seppur sollecitati, non sono stati ancora forniti, il CTU si riserva pertanto di comunicare gli eventuali chiarimenti una volta che verranno forniti dal comune.

Si fa infine presente che con Convenzione ai sensi dell’art. 57 della L.R. n. 38/1999, atto rep. 16514 del 05 maggio 2004 (Notaio Dott. Federico Tedeschi Porceddu), tra il Comune di Nepi e i sigg. e, quest’ultimi si obbligavano “**non modificare la destinazione d’uso agricola delle costruzioni agricole esistenti e delle nuove strutture previste nell’ ambito de piano aziendale per 10 anni dall’ultimazione della ristrutturazione e della nuova costruzione**”;

Successivamente vincolava in maniera permanente per se, suoi eredi ed aventi causa, con atto d’Obbligo rep. 23851 del 24 giugno 2008 (notaio Dott. Federico Tedeschi Porceddu) a favore del comune di Nepi “*in funzione delle opere edilizie , le destinazioni d’uso delle varie parti dell’edificio e dei terreni pertinenti al volume da costruire, il tutto come meglio descritto nel progetto allegato all’istanza...*”.

Premesso quanto sopra si ritengono i vincoli relativi agli asservimenti urbanistici e di destinazione d’uso ancora operanti essendo di fatto i lavori ancora non ultimati.

Le variazioni catastali potranno essere effettuate solo successivamente al completamento di alcune opere previste dalla D.I.A. prot. 18254/2008 e dai precedenti titoli edilizi ed al regolare fine dei lavori e collaudo delle opere.

Inoltre prima della certificazione di agibilità dovranno essere ottenute le regolarizzazioni amministrative per le opere in difformità ed in assenza di titoli edilizi sanatoria urbanistica, paesaggistiche, idrogeologiche e antisismiche. *(vedi quanto riportato più dettagliatamente nella risposta al successivo quesito n.14).*

Pertanto soltanto successivamente al completamento delle opere ed alla loro regolarizzazione amministrativa si potrà procedere alla dichiarazione del certificato di agibilità con le modalità dell'artt. 24-25 DPR 380/2001(Segnalazione certificata di agibilità);

RISPOSTA AL QUESITO N° 13:

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

Lo strumento Urbanistico Generale vigente nel Comune di Nepi (Variante Generale al PRG adottata con Del. del Consiglio Comunale n° 29 del 28.07.2005 e approvata con D.G.R. n. 748 del 2.10.2009) **classifica i terreni in oggetto come zona agricola** con la normativa e articolazione in sottozone dichiarate nello allegato certificato di destinazione urbanistica; pertanto anche alla luce delle più recenti disposizioni normative (LR 38/2001 e succ. mod. e int.) l'utilizzazione dei manufatti ammessa dalle norme urbanistiche è esclusivamente quella produttiva agricola; l'uso agrituristico è consentito in quanto ricompreso tra le attività agricole; Il compendio immobiliare risulta inoltre sottoposto ai seguenti vincoli:

-vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 RDL 3267/1923

-vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 142- 136 D.lgs. 42/2004

- Convenzione edilizia (ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 38/1999, atto rep. 16514 del 05 maggio 2004 (Notaio Dott. Federico Tedeschi Porceddu)

-Atto unilaterale d'Obbligo edilizio rep. 23851 del 24 giugno 2008 (notaio Dott. Federico Tedeschi Porceddu) sulle particelle 580-581 a favore del comune di Nepi

-le particelle di terreno privato di cui al foglio 33 num. 579 e 580 (particella originaria n. 41), num.581-582-583 (particella originaria num. 115) e num 40-69-70 (originarie), risultano attualmente gravate da diritto di uso civico di spigare e ghiandale da parte della collettività. Tale uso civico non risulta liquidato con canone compensativo, sulla base della verifica demaniale del perito agrario , pubblicata il 29.05. 1996. Le proposte di liquidazione , avanzate sulla base della verifica demaniale del perito agrario, sono state annullate a seguito di una sentenza della Corte di Cassazione sul ricorso di una dei proprietari interessati. Tra questa è inclusa anche la proposta prot. 4015 del 23.03.2005 notificata alla signora

Il Comune sta effettuando a mezzo di Perito Demaniale incaricato, una nuova e più completa verifica demaniale necessaria per l'aggiornamento della situazione.

(si rimanda per più dettagliate notizie relative al gravame di Usi Civici al successivo punto n° 16)

(in allegato certificato di destinazione urbanistica in data 17.01.2019 in allegato)

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

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”;*

I sopralluoghi di accesso ai beni pignorato hanno evidenziato alcune variazioni e difformità (non sanate) rispetto ai progetti approvati e/o assentiti dal Comune di Nepi (D.I.A. prot n°18254 del 20.10.2008 - precedente P.di C. n°28/2004 e n°142/2008).

Non è presente la certificazione di agibilità.

(in allegato titoli edilizi e P.U.A. e rilievi fotografici)

Di seguito si descrivono le difformità edilizie riscontrate:

a)-nell'alloggio agriturismo (alloggio del custode):

-è stata rilevata la realizzazione di una tettoia con struttura in legno (dimensioni mt.3.70 x 6.94) che non risulta prevista negli elaborati progettuali approvati; pertanto tale manufatto accessorio è da considerare in difformità dai titoli abilitativi; altra difformità si rileva nella maggiore altezza in gronda della costruzione che risulta di mt. 2,70 mentre dagli elaborati progettuali si evince una altezza minore (mt. 2.20 circa).

Le variazioni rilevate costituiscono “variazioni essenziali “ ai sensi dell’art.17 della L.R. 15/2008.

Tali variazioni al progetto approvato dovranno essere regolarizzate sia urbanisticamente sia relativamente al vincolo sismico (*zona a bassa sismicità*) ; La regolarizzazione urbanistica si ritiene che possa essere ottenuta per la tettoia in legno più convenientemente con la rimozione in quanto tale manufatto accessorio di fatto altera le caratteristiche tipologiche della costruzione e potrebbe essere anche considerato una variazione plano-volumetrica e come tale non sanabile;

-la maggiore altezza del fabbricato che allo stato comporta un aumento volumetrico non consentito potrebbe essere conformata con la realizzazione delle sistemazioni esterne peraltro previste in progetto tale da portare l'altezza in gronda sul prospetto frontale a mt. 2,20.

Inoltre altra regolarizzazione necessaria è quella conseguente l’omesso deposito del progetto alla competente area del Genio Civile prima dell’inizio dei lavori per tramite dello sportello unico del Comune; tale sub-procedimento è prescritto dall’art. 93 del DPR 380/2001 ; La violazione potrà essere regolarizzata inviando il progetto in sanatoria anche all’Area Genio Civile di Viterbo che effettuerà il controllo di competenza.

b)-nel ristorante agriturismo:

sono state rilevate modeste variazioni di sagoma rispetto al progetto approvato dell’ordine di alcuni decimetri, probabilmente causati dagli spessori dei rivestimenti esterni (dimensioni in pianta del fabbricato realizzato mt.15,90 x 10,85=mq 172,51)mentre dai progetti approvati le dimensioni sono le seguenti (mt 15,88 x 10,80=mq 171,50) ne consegue una superficie coperta maggiore di quella approvata di mq. 1,01.Si osserva tuttavia che la costruzione è stata realizzata con una altezza in gronda leggermente inferiore a quella prevista per cui le modeste variazioni di sagoma rilevate non comportano aumenti di cubatura o variazioni essenziali a quanto approvato;

-esternamente alla sagoma del ristorante e precisamente sotto il terrazzo è stata rilevata una intercapedine ispezionabile di altezza mt.1,66 per una superficie di circa mq 97 non prevista in progetto; considerato che tale spazio chiuso ancorché accessibile dall’esterno presenta un'altezza non praticabile si ritiene che detta difformità non costituisca variazione essenziale al progetto approvato; infatti l’art. 17 della L.r. n° 15/2008 non elenca tale tipologia di difformità tra le variazioni essenziali, inoltre al comma 3 dello stesso articolo si precisa “Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici ..”;

-il terrazzo sopra descritto a copertura della intercapedine si erge dal piano di campagna di mt 1,60 mentre sul progetto tale dislivello è di mt.1,00; tale variazione può essere assorbita con opportune sistemazioni del piano di campagna definitivo prima della formale dichiarazione di fine lavori;

-altra intercapedine accessibile non prevista in progetto è presente nel lato opposto e presenta per tutta la lunghezza del fabbricato (mt.15,90) una ampiezza di mt.3,35 e una altezza di mt. 2,00. questa intercapedine allo stato rustico è dotata di impianto di illuminazione e viene utilizzata come magazzino e locale di sgombero;

-Non è stata realizzata la rampa per disabili prevista in progetto per l'accesso alla sala di ristorazione; tale arbitraria modifica contrasta con il rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, obbligatorie in tali insediamenti fruibili dal pubblico; dovrà pertanto essere realizzata la rampa prevista o altra sistemazione idonea allo scopo;

Le variazioni al progetto approvato dovranno essere regolarizzate sia urbanisticamente sia relativamente al vincolo paesistico che sismico (zona a bassa sismicità) ; si ritiene che i locali intercapedine non previsti in progetto possano essere sanati urbanisticamente con la procedura di "accertamento di conformità" (art. 36 del DPR 380/2001 e art.22 L.R. n° 15/2008) e con pagamento di sanzione amministrativa; inoltre andrà acquisita l'autorizzazione paesistica in sanatoria mediante "accertamento di compatibilità paesaggistica" ai sensi dell'art.167 commi 4 e 5 del D.Lgs 24.03.2006 n.157; tale procedura prevede tra l'altro la determinazione del danno ambientale di cui all'art.1 comma 36, 1-ter e 1-quater, della L. 308/2004 e s.m.i.;

infine altra regolarizzazione necessaria è quella conseguente l'omesso deposito del progetto alla competente area del Genio Civile prima dell'inizio dei lavori per tramite dello sportello unico del Comune; tale sub-procedimento è prescritto dall'art. 93 del DPR 380/2001 ; La violazione potrà essere regolarizzata inviando il progetto in sanatoria anche all'area genio civile di Viterbo che effettuerà il controllo di competenza

e)- Nelle adiacenze dei due fabbricati principali:

si è rilevata la presenza di alcuni manufatti precari quali un box in legno di dimensioni mt. 2,50 x 2,50 altezza mt.1,80 utilizzato per ricovero dei cani e altro manufatto prefabbricato a struttura metallica è costituito da un box del tipo utilizzato per i cantieri edili; il sig. Di Vittorio dichiarava in occasione del primo accesso, che detto manufatto aveva carattere provvisorio e che verrà rimosso. Per entrambi i manufatti non risulta rilasciata alcuna autorizzazione comunale;

Tali manufatti non risultano sanabili oltre che per ragioni urbanistiche, anche per il vincolo paesaggistico, non rientrando nella fattispecie regolarizzabile con l'art. 167 del D.lgs 42/2004; pertanto si ritiene che questi manufatti dovranno essere rimossi.

E' stato rilevato inoltre l'inizio di alcuni lavori edilizi per il consolidamento di alcune grotte ubicate nella parete tufacea retrostante ai fabbricati e posta a monte dell'alveo del fosso che attraversa l'azienda; tali lavori che non risultano specificatamente autorizzati dovranno essere asseverati nelle forme di legge ai fini della sicurezza da professionista abilitato.

N.B. Sull'area è anche presente il vincolo idrogeologico pertanto il progetto in sanatoria per i manufatti sanabili dovrà ottenere il N.O. in sanatoria da parte della Provincia.

RISPOSTA AL QUESITO N°15:

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 obbligazioni 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";

Non risultano agli atti del Comune istanze di Condono edilizio per le difformità urbanistiche evidenziate nel precedente punto n. 14

Gli illeciti edilizi riscontrati negli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni di sanabilità 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, in quanto eseguiti successivamente alle leggi sul condono edilizio (Legge n. 47/1985- Legge 724/1994-Legge326/2003).

Risulta tuttavia possibile regolarizzare dal punto di vista amministrativo alcune modeste difformità presenti mediante la procedura di "accertamento di conformità urbanistica ai sensi degli artt. 36-37 del

DPR 380/2001” da attivare presso il Comune e previa acquisizione presso le amministrazioni competenti delle autorizzazioni in sanatoria per i vincoli.

Per alcuni manufatti pertinenziali ed accessori, ancorchè precari, non sanabili è prevista la demolizione.

Il costo relativo alla sanatoria con la procedura di “accertamento di conformità” è stabilito attualmente in base all’art. 22 dalla Legge Regionale n. 15/2008;

Il costo complessivo per la regolarizzazione amministrativa è quantificabile come segue:

-Per la regolarizzazione amministrativa dei locali intercapedine ubicati a quota di seminterrato; regolarizzazione della pratica sismica e idrogeologica, sanzioni amministrative ai sensi dell’art.22 LR 15/2008 - pratiche per regolarizzazione catastale e certificato di agibilità (si stima in via presuntiva un costo complessivo di **euro 30.000,00**)

-Per i lavori di rimozione e smaltimento dei manufatti non autorizzati (n°2 box con relativi basi di appoggio, tettoia in legno annessa all’alloggio) a corpo **euro 3.500,00**

RISPOSTA AL QUESITO N° 16:

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

Il quesito sopra riportato si intende integrato con quanto disposto successivamente dal Giudice con verbale di udienza del 16 ott. 2019 :”..che l’esperto provveda ad acquisire per ciascuna particella, ulteriore documentazione inerente gli usi civici evidenziando la natura del diritto (bene demaniale ovvero terre gravate da usi civici”

Il Compendio Pignorato come appresso identificato catastalmente, dalla documentazione acquisita presso il Comune di Nepi e dai chiarimenti ottenuti dal Perito Demaniale incaricato dal Comune non risulta sottoposto a vincolo di Uso civico di natura Demaniale.

Fabbricati:

-Foglio 33 particelle 580 e 581

Terreni:

-Foglio 33 particelle 40 - 69 -70- 579- 582- 583- 580 (ente urbano) - 581 (ente urbano)

*N.B. particelle di cui al foglio 33 nn 579 e 580 (particella originaria n. 41)
particelle nn 581-582-583 (particella originaria . 115)
particelle nn 40-69-70 (originarie).*

Il Comune di Nepi su richiesta del sottoscritto rilasciava il (Certificato di Destinazione Urbanistica” prot. 1244/2019) dove attestava per l’intero compendio che “ il terreno non risulta gravato da usi civici”.

Tuttavia da precedente certificazione lo stesso Comune attestava relativamente alle sole particelle 583 e 581/parte, la presenza di uso civico (“Certificato di Destinazione Urbanistica” prot. 1065/2009).

Al fine di avere esatta contezza della eventuale presenza e qualità dei gravami di uso civico, vista le attestazioni discordanti, il sottoscritto CTU ha richiesto al Comune ulteriori precisazioni. A seguito delle richieste con nota prot. 18376/2019 del 02 sett. 2019 il Comune attestava:

“le riferiamo che le particelle di terreno di cui al foglio 33 num. 579 e580 (particella originaria n. 41), num.581-582-583 (particella originaria num. 115) e num 40-69-70 (originarie), risultano attualmente gravate da diritto di uso civico di spigare e ghiandale da parte della collettività. Tale uso civico non risulta liquidato con canone compensativo, sulla base della verifica demaniale del perito agrario Alessandro Alebardi , pubblicata il 29.05. 1996”

Il Comune riferiva inoltre che è in corso una nuova e più completa verifica demaniale necessaria per l'aggiornamento della situazione.

Con successiva nota comunale prot. 21561/2019 del 09.10.2019 venivano forniti i seguenti ulteriori chiarimenti:

"...le proposte di liquidazione , avanzate sulla base della verifica demaniale del perito agrario A. Alebardi pubblicata il 29.05.1996, sono annullate a seguito di una sentenza della Corte di Cassazione sul ricorso di una dei proprietari interessati. Tra questa è inclusa anche la proposta prot. 4015 del 23.03.2005 notificata alla signora"

Da incontri informativi ed corrispondenza avuti con il Perito demaniale attualmente incaricato Dott. Cristiano Miraldi, si può attestare in via prudenziale, sulla base della documentazione acquisita che i terreni compresi nel **compendio pignorato non risulta essere "Bene Demaniale"**, tuttavia i terreni sono da considerare **"Terre private gravate da uso civico"** per i quali il costo di liquidazione non è ad oggi ancora definito.

E' utile procedere ad una breve digressione storica per quanto attiene il gravame di Usi Civici sul territorio del Comune di Nepi:

-Nel 1846 fu emanata dallo stato Pontificio una legge speciale (Mons. Milella) per la liquidazione dell'uso civico di pascolo su tutto il Territorio di Nepi;

-Di seguito a questa legge furono effettuate liquidazioni dell'uso civico di pascolo su quasi tutto il territorio a partire dal 1850 fino al 1910 con atti del Segretario Comunale; tra questi ad oggi ancora non è stato reperito l'atto relativo alla località Grezzano dove è compreso il compendio pignorato.;

-Nel 1961 fu eseguito un progetto di liquidazione riguardante atri usi civico dal perito demaniale De Luca;

-Nel 1995 con successiva progetto, il perito considerò gravati i terreni in loc. Grezzano e propose un progetto di liquidazione;

-A seguito di ricorso avverso il suddetto progetto (ricorso sig. Coccia) ci furono varie Sentenze sia del Commissariato per gli Usi Civici, sia della Corte di Appello sia della Corte di Cassazione che deliberarono l'assenza di gravame da Usi Civici perchè gli stessi furono già liquidati a partire dal 1850 fino al 1910;

-La più recente disposizione legislativa (Legge 20 nov. 2017 n.168 all'art. 3, comma 1, lett. d), di carattere maggiormente conservativo, rispetto alle precedenti leggi in materia di Usi Civici, definisce come "beni collettivi" anche le terre di proprietà di soggetti privati sulle quali i residenti del comune esercitano usi civici non ancora liquidati.

Bisogna porre pertanto molta attenzione al comma 3 dello stesso art. 3 dove dispone che *"il regime giuridico dei beni di cui al comma 1 resta quello dell'inalienabilità e dell'indivisibilità..."*;

Pertanto alla luce delle recenti disposizioni legislative(Legge 20 nov. 2017 n.168) si ritengono indispensabili per una corretta determinare i costi di liquidazione di un "eventuale" gravame,l'esito delle eventuali indagini che sta conducendo il perito Demaniale incaricato per conto del Comune di Nepi. A maggior ragione per quanto concerne l'ipotesi di inalienabilità dei terreni dove risultano usi civici non liquidati.

In via del tutto prudenziale si ritiene di considerare un eventuale costo di liquidazione pari ad 1/6 del valore di stima del compendio pignorato, rimandando tuttavia la corretta definizione della presenza o meno del vincolo alle competenze del Perito Demaniale o ad un Perito Istruttore.

(in allegato le attestazioni comunali sopra richiamate)

RISPOSTA AL QUESITO N° 17

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":

In risposta al quesito, si riferisce che l'immobile pignorato non è subordinato all'Amministrazione di Condominio pertanto non sono presenti spese di natura condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO N°18

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”;

L’immobile deve essere venduto in unico lotto per le considerazioni che seguono:

Il compendio pignorato è costituito da terreni agricoli asserviti alla realizzazione ed alla ristrutturazione dei fabbricati per uso agrituristico e pertanto **costituiscono un insieme non divisibile**. L’eventuale frazionamento della proprietà al fine di procedere a alienazioni parziali contrasterebbe con l’impegno di asservimento dei terreni alle costruzioni sia per considerazioni di natura urbanistica sia affinché non sia alterato il rapporto di complementarietà del reddito derivato dalla produzione agricola con quello derivato dall’attività agrituristica.

Altra considerazione da fare è quella relativa agli obblighi assunti dal titolare dei titoli edilizi e P.U.A. ai quali fanno riferimento le Convenzioni ed Atti d’obbligo nei confronti del Comune; pertanto eventuali acquirenti sono vincolati alle stesse seguenti condizioni:

- ad effettuare gli interventi del Piano di Utilizzazione Aziendale;
- A non modificare la destinazione d’uso agricola delle costruzioni per 10 anni dalla ultimazione dei lavori;
- A non alienare separatamente dalle costruzioni previste dal P.U.A. il fondo di cui alla capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;

infatti le agevolazioni e le deroghe urbanistiche per la realizzazione dell’agriturismo scaturiscono da necessità di miglioramento della produttività dell’azienda agricola ; l’eventuale acquirente sarà assoggettato agli stessi obblighi. I vincoli a suo tempo sottoscritti con Convenzione rep. 1654 raccolta 7322 del 05.05.2004 Notaio Federico Tedeschi Porceddu e successivamente per variante progettuale con Atto unilaterale d’obbligo del 27.06.2008 notaio Dr. Federico Tedeschi Porceddu e la Convenzione con il Comune di Nepi relativa al Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) rep. 5394 del 02.07.2008, debbono intendersi ancora operanti in quanto era previsto il mantenimento della destinazione d’uso per un periodo di 10 anni dal fine dei lavori;

Per quanto riguarda nello specifico la conclusione dei lavori si fa presente che da quanto rilevato con l’accesso agli atti comunali (vedi la risposta al precedente quesito n°4), non possono ritenersi regolarmente conclusi, sia per i vizi riscontrati nella comunicazione di fine lavori, sia per l’assenza di un collaudo finale, sia in quanto non eseguite alcune opere indispensabili previste in progetto come la rampa per il superamento delle barriere architettoniche, alcune sistemazioni esterne e la regolarizzazione amministrativa dei manufatti.

RISPOSTA AL QUESITO N°19

*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”;*

In risposta al quesito, si riferisce che l’immobile risulta pignorato per intero e lo stesso non risulta divisibile in natura.

L’immobile non è pignorato “solo pro quota”, pertanto si procederà alla stima dell’intero.

Richiamando quanto già espresso al punto precedente si esprime giudizio di indivisibilità del bene in quanto i fabbricati autorizzati e la destinazione degli stessi è dal punto di vista urbanistico strettamente connessa con i terreni agricoli asserviti; in tal senso si richiamano le disposizioni contenute nella L.R. 38/99 art.57 e l’atto unilaterale d’obbligo.

RISPOSTA AL QUESITO N°20

*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”;

L’immobile è attualmente in possesso agli eredi del sig. (la moglie e i due figli come sopra generalizzati) e non risultano registrati presso l’Ufficio del Registro atti privati contratti di locazione, fatto salvo il contratto di affitto terreni sottoscritto in data 01.11.2002 (in data anteriore al pignoramento) per uso agricolo al sig. per complessivi ettari 09.24.40, distinti al catasto terreni al foglio 33 co le particelle 40-41-69-70-115; detti terreni sono asserviti all’attività agrituristica

(in allegato copia contratto di affitto terreni rilasciato dall’Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Viterbo in data 18 dic. 2018

RISPOSTA AL QUESITO N° 21

*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”;*

L’immobile destinato ad alloggio agriturismo identificato con la partic. n°580 risultava occupato al momento dell’accesso dal nucleo familiare del sig. mentre la residenza anagrafica dello stesso risultava a Mazzano Romano (RM) in via; il ristorante agriturismo identificato con la partic. 581 non risultava all’epoca del precedente accesso ancora utilizzato e tuttora non risulta utilizzato;

Attualmente risultano residenti internamente al compendio pignorato la signora (vedova di

e i due figli minorenni come risulta dalle attestazioni rilasciate dall’Ufficio Anagrafe del Comune di Nepi.

Lo stesso Ufficio ha rilasciato l’estratto di matrimonio dal quale risulta che e hanno contratto matrimonio il 02.04.2011 e dall’atto non risultano annotazioni.

(in allegato certificazioni rilasciate dall’Ufficio anagrafe e Stato Civile del Comune di Nepi)

RISPOSTA AL QUESITO N° 22

22) “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)”

In risposta al quesito, si riferisce che al momento delle operazioni peritali gli immobili pignorati risultavano occupati esclusivamente dagli eredi dell’esecutato..

RISPOSTA AL QUESITO N° 23

*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”;*

I Vicoli gravanti sugli immobili sono i seguenti:

-**Vincolo paesaggistico** ai sensi dell'art.136 del D.Lvo 42/2004; la normativa del PRG risulta modificata e integrata dalla normativa del P.T.P. "ambito territoriale n.4 "Valle del Tevere" e dal P.T.P.R. adottato dalla G.R. con Del n.556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007;

-Le particelle 40-69-70-579/p-580-581-582-583, ricomprese nella **fascia di rispetto di ml.150 dal fosso** (art.142, comma1 lett.c del D.L.vo 42/2004);

-Le particelle 40/p-69/p-70/p579/p-580-581-582-583 (**aree boscate**) ;**vincolo paesaggistico** (art.142, comma 1 lett g del D.Lvo 42/2004);

-**Vincolo Idrogeologico** a norma della Legge n. 3267 del 30.12.1923;

-**Zona Sismica (bassa sismicità)** art.93 D.P.R 380/2001;

-**Terreni di natura privata gravati da Usi Civici di "ghiandale" e "spigare"**;

La liquidazione di detti usi civici ed il relativo atto di affrancazione saranno a carico dei proprietari come risulta dall'atto di compravendita Notaio Giovanni Vicini di Roma rep. 206079 del 26.07.2005.

(si rimanda a quanto riferito più specificatamente nella risposta al quesito n° 16);

-**Convenzioni con il Comune e atti d'obbligo:**

Convenzione rep. 1654 raccolta 7322 del 05.05.2004 Notaio Federico Tedeschi Porceddu;

-Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Nepi del 27.06.2008 Notaio Dr. Federico Tedeschi Porceddu;

-Convenzione con il Comune di Nepi relativa al Piano di Utilizzazione Aziendale rep.5394 del 2.07.08

RISPOSTA AL QUESITO N° 24 (Stima del Valore degli Immobili)

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";

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale in comune commercio degli immobili pignorati, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato. Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, ha permesso di formare un'adeguata scala di prezzi, alla quale raffrontare il bene da stimare, pertanto si ritiene che il **metodo più idoneo da utilizzare sia quello sintetico**, fondato sulla comparazione di valori per beni assimilabili compravenduti in zona. Con opportuna indagine di mercato presso le agenzie immobiliari e i valori indicati nei borsini immobiliari dell'Agenzia delle entrate si sono individuati i prezzi di vendita degli immobili al fine di procedere alla stima dei vari immobili per comparazione.

Al fine di tenere nel dovuto conto le caratteristiche specifiche del bene occorre applicare a questo valore dei coefficienti correttivi determinati sulla base dell'intrinseca specificità del cespite e della destinazione delle superfici.

Recenti e più puntuali approfondimenti sul mercato immobiliare per il comprensorio in esame presso le agenzie immobiliari e presso il Comune di Nepi hanno fornito utili notizie per la definizione del valore di mercato del compendio pignorato; Un deprezzamento del bene rispetto alle iniziali valutazioni è dovuto a situazioni di

progressivo degrado, abusivismo ed edilizia spontanea di bassa qualità che hanno notevolmente compromesso il valore del compendio, tanto da indurre il Comune di Nepi ad adottare una Variante speciale di Recupero ai sensi della L.R. 28/1980) riferita al nucleo abusivo che confina con il compendio pignorato (**al nucleo abusivo cui fa riferimento la Delib.Consiglio Comunale n°4 del 10.02.2010 in allegato**).

Inoltre è presente a circa 900 metri una cava di basalto attualmente inattiva ma che potrebbe in futuro essere riattivata, con notevole impatto sui terreni vicini, ulteriore circostanza che deprezza i beni oggetto di stima.

La determinazione del valore è stata effettuata mediante procedimento “diretto” o “sintetico” attraverso la comparazione di prezzi noti di beni analoghi. I criteri di stima sono stati attinti da “*Principi di Economia ed Estimo*” Aut. Carlo Forte –Baldo de Rossi.

I dati storici sono stati reperiti da fonti del mercato immobiliare attingendo oltre che direttamente da operatori presenti nel territorio in esame, anche dalla banca dati delle Quotazioni Immobiliari che viene pubblicato dall’Agenzia del Territorio e dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo” pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e agricoltura della Provincia di Viterbo.

Si è proceduto pertanto mediante una indagine preventiva ove sono stati raccolti i dati necessari alla comparazione, a tale fase è seguita la operazione estimativa vera e propria ove si sono adottati criteri di sintesi e di comparazione della media dei vari valori.

Al compendio in argomento fu attribuito nell’anno 2005 in occasione della compravendita il prezzo a corpo di Euro 330.000,00 per l’intera superficie di ettari 9 , are 24, centiare 40 con soprastante rudere agricolo (poi trasformato).

Il valori dei terreni agricoli nel comprensorio di Nepi risultava alquanto elevato per la vicinanza e la facile accessibilità da Roma con la SS Cassia a scorrimento veloce (Cassia Bis) e per la notevole presenza nell’arco di pochi chilometri di località che presentano un notevole interesse turistico come Calcata, Campagnano Romano., il Lago di Bracciano, Nepi stessa ecc.

Dalle attuali indagini di mercato svolte i valori di beni analoghi risultano i seguenti:

-Edilizia residenziale o residenziale-turistica presenta valori variabili a seconda delle specifiche peculiarità (da Euro 1.500/mq -ad Euro 1.800/mq -Gli immobili di tipo commerciale o turistico-commerciale come nella tipologia dell’agri ristoro possono variare a seconda delle caratteristiche e delle specifiche peculiarità (da euro 1.350/mq a Euro 2.200/ mq. Tuttavia nel comprensorio in esame (loc. Grezzano-Via dei Poeti) il mercato immobiliare locale (Tecnocasa-Toscana) suggeriscono prezzi notevolmente inferiori (dai 700 ai 900 euro a mq. Tali prezzi per le motivazioni sopra indicate si ritengono al momento quelli più attendibili, atteso che l’ultimo esperimento di vendita del 18.11.2017 fu effettuato su una base di 130.600,00 euro..

Per la determinazione del valore dell’immobile si è provveduto a determinare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) cioè la somma delle superfici ponderate che compongono l’immobile, che rappresenta un parametro oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

I parametri utilizzati sono individuabili nelle tabelle che seguono:

SUPERFICI PRINCIPALI

<i>DESCRIZIONE</i>	<i>INCIDENZA</i>	<i>ANNOTAZIONI</i>
<i>Superficie netta calpestabile</i>	<i>100%</i>	
<i>Muri perimetrali</i>	<i>100%</i>	<i>Calcolare fino allo spessore max di</i>

		50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e locali seminterrati abitabili	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI DI ORNAMENTO

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi	10%	
Portici e patii	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e cortili	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini ed aree di pertinenza (appartamento)	15%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini ed aree di pertinenza (ville e villini)	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, intercapedini, (non collegati direttamente ai vani principali)	10%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	Dimensioni tipo posto auto 2,50 x 5,00= 2,50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Per la determinazione del valore complessivo (il compendio pignorato non si ritiene divisibile) si sono presi in esame i seguenti elementi :

1-ALLOGGIO AGRITURISTICO (F. 33, particella 580 cat. Catastale D 10)

DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICI UTILI	INCIDENZA	SUPERFICI RAGGUAGLIATE
Camera	15,90	100%	15,90

Wc	4,40	100%	4,40
Soggiorno/cucina e disimpegno	26,80	100%	26,80
Muri perimetrali e interni	9,40	100%	10,80
TOTALE			MQ 57,90

Si ottiene pertanto una Superficie commerciale pari a mq 57,90, che moltiplicata per un valore di mercato di medio pari a euro 880,00, si ottiene:
mq 57,90 x 880,00 euro/mq = euro 50.952,00

2-RISTORANTE AGRITURISTICO (F.33, paricella 581 cat.catastale D 10)

DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICI UTILI	INCIDENZA	SUPERFICI RAGGUAGLIATE
Sala	87,69	100%	87,69
Servizi igienici	24,40	100%	24,40
Cucina	39,37	100%	39,37
Muri perimetrali e interni	14,00	100%	14,00
Intercapedini	137	10%	13,70
terrazzi	137	10%	13,70
TOTALE			MQ 192,86

Si ottiene pertanto una Superficie commerciale pari a mq 192,86, che moltiplicata per un valore di mercato di medio pari a euro 900,00, si ottiene:
mq 192,86 x 900 euro/mq= euro 173.574,00

3-TERRENI AGRICOLI (F.33 particelle 40-69-70-579-582-583)

I terreni agricoli hanno una superficie complessiva di mq 92.440 di cui mq 52.744 costituiti da bosco ceduo, andato a taglio culturale nell'anno 2008 e per la restante parte di mq 30.696 seminativo e pascolo cespugliato; al terreno attualmente appare assai degradato rispetto a quanto rilevato nella perizia depositata il 3 febr. 2010, si attribuisce attualmente un valore di euro 26.372,00 alla porzione a bosco e di euro 59.544,00 alla porzione non boschiva.

Valore complessivo dei terreni agricoli euro 85.916,00 per quanto desumibile dall'osservatorio dei valori immobiliari della C.C.I.A. di Viterbo e dai valori agricoli medi forniti dalla Agenzia delle Entrate relativi al 2° sem. 2017 e da interpolazioni con le valutazioni del mercato immobiliare locale;

Non si ritiene considerare il valore economico di alcune grotte presenti sul fondo un quanto prive dei requisiti per l'agibilità.

4- OPERE VARIE DI COMPLETAMENTO E SISTEMAZIONI ESTERNE

Le sistemazioni esterne hanno un carattere di complementarietà con il resto (recinzioni, muretti, zone pavimentate, cancello di ingresso, illuminazione esterna, ponticello sul fosso ecc. ; in considerazione dello stato di manutenzione attuale si è attribuito a questi manufatti il valore complessivo di **euro 15.000,00**;

Totale (1+2+3+4) Euro 325.442,00

Si ritiene infine per una corretta e realistica valutazione del valore di mercato mediare il suddetto valore di Euro 325.442,00 con quello dell'ultimo esperimento di vendita pari a euro 130.600,00 : (euro 325.442,00+130.600,00) : 2 = euro 228.021,00

DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA:

-lavori per la rimozione dei manufatti non autorizzati (n°2 box con relativi basi di appoggio, tettoia in legno annessa all'alloggio) a corpo **euro 3.500,00**

-Regolarizzazione amministrativa dei locali intercapedine ubicati a quota di seminterrato; realizzazione rampa per disabili prevista in progetto e regolarizzazione della pratica sismica e idrogeologica, sanzioni amministrative ai sensi dell'art.22 LR 15/2008-pratiche per regolarizzazione catastale e certificato di agibilità (si stima in via presuntiva un costo complessivo di **euro 30.000,00**)

-La rete fognante comunale è assente e i fabbricati ricompresi nel compendio pignorato sono muniti di fossa biologica che necessita di adeguamento con installazione di una fossa tipo "Imhoff" ispezionabile con relative canalizzazioni costo di fornitura materiali euro 4.000,00 oltre a messa in opera, euro 3660 (**Totale costi per l'adeguamento sistema fognante euro 7.660**)

-installazione impianto di potabilizzazione dell'approvvigionamento idrico da pozzi, **euro 2.500**

-Totale decurtazioni Euro 43.660,00

Valore stimato per l'intero compendio: Euro 228.021,00 a detrarre le decurtazioni per euro 43.600,00 = Euro 184.421,00

N.B. da tale importo andrà sottratto il costo per la liquidazione degli usi civici al momento non determinato ma ipotizzabile per un valore di circa 1/6 del compendio stimato (euro 30.700,00)

Valore finale di stima euro 153.721,00
(euro centocinquantatremilasettecentoventuno/00)

RISPOSTA AL QUESITO N° 25

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";

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale in comune commercio degli immobili pignorati, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato. Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, ha permesso di formare un'adeguata scala di prezzi, alla quale raffrontare il bene da stimare, pertanto si ritiene che il **metodo più idoneo da utilizzare sia quello sintetico**, fondato sulla comparazione di valori per beni assimilabili compravenduti in zona. Con opportuna indagine di mercato presso le agenzie immobiliari e i valori indicati nei borsini immobiliari dell'Agenzia delle entrate si sono individuati i prezzi di vendita degli immobili al fine di procedere alla stima dei vari immobili per comparazione.

Al fine di tenere nel dovuto conto le caratteristiche specifiche del bene occorre applicare a questo valore dei coefficienti correttivi determinati sulla base dell'intrinseca specificità del cespite e della destinazione delle superfici.

Per la determinazione del valore dell'immobile si è provveduto a determinare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) cioè la somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, che rappresenta un parametro oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare le stime sintetica per comparazione, si è provveduto ad assumere le seguenti fonti utilizzate per la determinazione del più probabile valore di mercato:

- Agenzia delle entrate-Osservatorio Mercato Immobiliare
- Borsino Immobiliare
- Immobiliare.it
- Astalegale.net

(in allegato indagine di mercato)

RISPOSTA AL QUESITO N° 26

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";

Si ritiene che le prospettive di collocamento, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile pignorato, e della potenzialità produttiva agrituristica, la prossimità a strade di comunicazione di rilievo regionale, possano favorire una discreta possibilità di collocazione sul mercato immobiliare

RISPOSTA AL QUESITO N° 27

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";

Non sono presenti contratti di locazione dell'immobile pignorato

Allegati alla perizia:

- documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato
- la planimetria del bene;
- le visure catastali attuali;
- i titoli di provenienza;
- copia dei titoli edilizi, convenzioni urbanistiche e atto d'obbligo;
- verbali d'accesso
- visure ipotecaria aggiornate (trascrizioni + iscrizioni)
- Mappe e Planimetrie Catastali
- Attestazioni Anagrafe e Stato Civile
- Indagini di mercato

- Relazione Peritale in versione privacy
- Onorario e ricevute spese sostenute
- Quadro Sinottico

Il sottoscritto ritiene con la presente, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice per qualsiasi chiarimento.

IL CTU
Arch. Mario Dimarelli