

**QUADRO SINOTTICO**

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 186/2017 R.G.E.**

**Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO**

**promossa dai Signori Rita Filomena PINELLI**

**ed Altri otto Soggetti**

**(Avv.ti Fabio FERRARI e Silvio CALVOSA)**



**Custode: Dott. Sante BINI**

**UDIENZA DI RINVIO al 21 febbraio 2024**

**LOTTO UNICO:** L'accesso all'appartamento avviene dall'area esterna pertinenziale (mq 189 circa), che attualmente versa in cattive condizioni di manutenzione, ad uso giardino e parzialmente pavimentata, che affaccia sul viale Giuseppe Verdi. Nel giardino completamente recintato è presente una siepe, un ulivo ed arbusti vari. L'ingresso all'abitazione è protetto da una tettoia al piano terra in legno (abusiva da rimuovere) ed internamente, è articolata in un ampio soggiorno (mq 34,95), una cucina (mq 5,15), un disimpegno (mq 2,40), un bagno (mq 2,35) e un locale tecnico con accesso dall'esterno (mq 3,60). Mediante scala interna si raggiungono i piani interrato (abusivo da tombare) ed i soprastanti livelli ai piani 1° e 2° sottotetto. Al piano 1° è presente un disimpegno (mq 3,55), due camere (mq 14,30 + 18,30), un bagno (mq 5,75), un balcone (mq 6,70) ed un terrazzino (mq 5,10). Al piano 2° sottotetto con esigue altezze utili (max 2,26 m) e solai inclinati, è presente uno spazio (mq 13,50) dotato di lucernario a filo copertura, un bagno (mq 3,80) e tre basse cabine armadio / ripostiglio (mq 2,80 + 1,95 + 3,85).

La complessiva superficie utile interna rilevata (regolare) dell'abitazione è di circa mq 104,00 oltre alle cabine armadio nel sottotetto, al balcone, al terrazzino, al locale tecnico e all'area pertinenziale esterna.

Nel complesso l'abitazione non versa in buone condizioni di manutenzione. È dotata di impianto di riscaldamento autonomo, pavimenti ceramici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati ad esclusione nei bagni e nell'angolo cottura, rifiniti con parziali rivestimenti ceramici. Portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, finestre e porte finestre in legno con vetrocamera dotate di grate o persiane metalliche. L'appartamento non è abitato e necessita di varie opere di manutenzione in quanto sono assenti quasi tutti i cavi elettrici nonché le prese e gli interruttori. Alcuni gradini in peperino della scala interna sono rotti e quindi da riparare, i bagni potrebbero avere problemi relativamente agli scarichi, all'impianto idrico e alle geberit. Gli spazi al piano interrato (mq 43,85 circa) sono abusivi e quindi da tombare e quindi non sono stati considerati nella valutazione. Sono in



parte allo stato rustico ed essendo collocati controterra presentano numerose ed evidenti manifestazioni di umidità proveniente dalla soprastante area pertinenziale scoperta.

**Stato occupazione:** l'immobile è libero e a disposizione.

**Dati catastali:** l'abitazione è distinta **Catasto Fabbricati del Comune di Nepi (VT)**, al **foglio 22** con la **particella n. 871**, viale Giuseppe Verdi n. 58 piano T-1-2, categoria A/2 di classe 4, vani 6, superficie catastale totale 133 mq, escluse aree scoperte 117 mq e rendita di euro 805,67. L'area di sedime del fabbricato e quella pertinenziale è censita nel Catasto Terreni al foglio 22 sempre al foglio 22 con la medesima particella 871, quale Ente Urbano di are 2,58 pari a mq 258.

**Confinanti:** L'abitazione confina frontalmente con via Giuseppe verdi, per i restanti lati con altre abitazioni (particelle n. 869, 870 e 872 del foglio 22).

**Dati urbanistici:** - Permesso di Costruire n. 97 del 13 ottobre 2005, DIA In Variante n. 63/2006 prot. 6859 del giorno 8 maggio 2006, DIA n. 147/2008 prot. 16.841 del giorno 1° ottobre 2008 e Agibilità n. 5 del 27 febbraio 2009.

Dal confronto dei grafici di progetto, in particolare delle planimetrie dello stato finale, rispetto all'attuale stato di fatto, sono emerse varie difformità.

Dalle verifiche operate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi (VT) è emerso che per le difformità nei divisori interni e nelle aperture finestrate sui prospetti esterni, è possibile regolarizzare l'aspetto edilizio – urbanistico, mediante presentazione di una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, mentre al riguardo del piano interrato occorre la tombatura mediante chiusura della porzione del vano scala che ne consente l'accesso, coerentemente a quanto previsto nei grafici dei progetti approvati. Da ultimo occorre la successiva finale variazione catastale docfa di aggiornamento. I costi per la regolarizzazione edilizio – urbanistica, per le conseguenti opere di ripristino e per le finali variazioni d'aggiornamento catastale, sono stati preventivati in complessivi euro 9.300,00 = (novemilatrecento/00) circa.

**Gravami:** Lotto gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 5 maggio 2017 al n. 4.421 di formalità a favore degli otto Creditori procedenti, a carico dell'Esecutato e gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di Consulenza.
  - **Ipoteca volontaria** iscritta a Viterbo il 7 luglio 2010 al numero 2.318 di formalità, per complessivi euro [REDACTED] a favore del Credito Bergamasco S.p.A. sede Bergamo [REDACTED]
  - **Ipoteca volontaria** iscritta a Viterbo il 23 luglio 2013 al numero 994 di formalità, per complessivi euro 366.643,00 a favore del Credito Bergamasco S.p.A. sede Bergamo contro l'Esecutato. Si precisa che la sopra indicata ipoteca iscritta a Viterbo il 7 luglio 2010 al numero 2.318 di formalità, secondo quanto riportato nella certificazione notarile, doveva essere cancellata ai sensi dell'art. 40/bis del Dlgs n. 385/93, giusti accordi intervenuti tra le Parti come citato nell'atto a rogito Notaio Giovanni FLORIDI in Roma, rep. 35.460. Si evidenzia che a margine della stessa formalità ipotecaria non risultano comunicazioni di estinzione parziale e/o totale dell'obbligazione. Detta assenza di annotazioni e restrizioni dell'ipoteca del 7 luglio 2010 è confermata anche dalle recenti visure ipotecarie di controllo eseguite per la Consulenza (all. D.).
- Sul bene pignorato vi sono inoltre i seguenti oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'aggiudicatario, in particolare:
- regolamento di comunione del centro residenziale depositato negli atti del Notaio Ignazio GANDOLFO in Roma con verbale del 14 febbraio 1979, rep. 1.675 e trascritto



- a Viterbo il 24 febbraio 1979 al n. 1.664 di formalità;
- regolamento di condominio con tabelle millesimali, allegato all'atto Notaio Luigi ANNIBALDI in Viterbo del 9 aprile 2008, rep. 65.667.
- L'aggiudicatario inoltre dovrà rispettare anche la convenzione stipulata con il Comune di Nepi (VT) dalla società costruttrice che prevede di *"mantenere le alberature esistenti nel giardino di pertinenza come previsto nelle norme di attuazione delle sopracitate convenzioni (almeno un albero ad alto fusto ogni 250 metri quadrati)".*
- Nell'atto di acquisto l'Esecutato ha acconsentito infine che, per motivi di pubblico interesse, il terreno annesso all'immobile possa essere attraversato da tubazioni, collettori, conduttori ed altri simili da porre sotto terra con il minimo disturbo possibile.
- Oneri "condominiali" non pagati: euro 6.675,72 del Centro Residenziale Belvedere Lydia ed euro 372,26 dell'Amministrazione e condominio Verdi-

**Provenienza:** L'abitazione è pervenuta all'Esecutato il 28 giugno 2013 atto di compravendita Notaio Giovanni FLORIDI in Roma, rep. n. 354.460, trascritto a Viterbo il 12 luglio 2013 al n. 7.149 di formalità (all. F1) a favore dell'Esecutato che acquistava come bene personale [REDACTED].

**Valore:** 145.000,00 = (centoquarantacinquemila/00) già detratti i costi per la regolarizzazione edilizia computati in circa euro 9.300,00 = (novemilatrecento/00).

**Regime IVA:** La cessione è in esenzione IVA.

Vignanello (VT) 5 febbraio 2024

Il C.T.U.  
geom. Vincenzo Minella



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "ING. VINCENZO MINELLA", "COLLEGGIO DEI GEOMETRI DI VITERBO", "VITERBO", "ALBO N° 810".

