

Arch. Leonardo Landi

✉ Via Papa Giovanni XXI n. 23

01100-Viterbo

☎ Tel. 0761253604 - Cell. 3398781749

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AGGIORNAMENTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare N° 244/2021

Promossa da

“YODA SPV Srl/..... “

Custode: Dott. Avv. Andrea Gnignera

Il CTU: Arch. Leonardo Landi

Con disposizione del G.E. del 18/06/2025 nella quale si chiede al CTU di redigere un elaborato riepilogativo e aggiornato che tenga conto di quanto riportato sul provvedimento stesso.

Sciogliendo la riserva che precede,

rilevato che l'ultima relazione demandata all'esperto ha comportato la riduzione del valore di stima del compendio e ritenuto che di ciò vada data comunicazione all'esecutata;
considerato che dalla consultazione del fascicolo non emerge che l'elaborato di stima iniziale sia pervenuto alla predetta parte (risultata irreperibile all'esito della raccomandata in atti);
ritenuta l'esigenza che il quadro sinottico menzioni la convenzione urbanistica con il Comune, trascritta sul compendio con le derivanti conseguenze;
tenuto conto che, peraltro, dalle acquisizioni dell'esperto il compendio pignorato si mostra interessato dalla liquidazione di usi civici (di pascolo, di spigare e ghiandare) e gravato da canoni di natura enfiteutica, non affrancati, di cui va chiarita – per quanto possibile - l'entità e la portata (vi sarebbe anche obbligo di miglioria);
rilevato che, peraltro, la dichiarazione comunale richiamata dall'ausiliario fa riferimento a identificativi catastali alieni (p.lla 213 al paragrafo A) ed è opportuno comprendere se sia affetta da errori;
considerato che, pur in caso di liquidazione degli usi civici, è previsto il permanere di vincoli paesaggistici imposti sui terreni che siano interessati (art. 3, co. 6, della l. 168/2017 e art. 142, co. 1, lett. b del d. lgs. 42/2004) e che, peraltro, il compendio pignorato presenta criticità edilizie non regolarizzate (cfr. quesiti nn. 14 – 15 relazione di stima), sicché occorre comprendere se e come ciò possa ridondare nella fattispecie o sui potenziali acquirenti;
tenuto conto di quanto previsto anche all'art. 173 bis, n. 8) disp. att. c.p.c. e ritenuto di dover valutare nel contraddittorio l'ulteriore istanza di liquidazione di compensi avanzata dall'esperto;

così provvede:

manda all'esperto stimatore il deposito e la comunicazione alle parti, nelle forme di rito, di un elaborato riepilogativo e aggiornato, corredato di quadro sinottico, che tenga conto di quanto sopra;

AGGIORNAMENTO RELAZIONE E STIMA

Di seguito viene riportato l'elaborato di stima nella sua forma completa e integrata sia degli aggiornamenti sopra richiesti che di quelli prodotti in precedenza (1°: relazione iniziale depositata il 13/09/2022 - 2°: integrazione depositata l'01/08/2023 - 3°: integrazione depositata l'08/03/2024 - 4°: integrazione depositata il 14/02/2025).

Onde permettere una lettura selettiva di tutti questi aggiornamenti rispetto all'elaborato iniziale, si sceglie di evidenziarli tramite un riquadro che racchiude integralmente la parte modificata della risposta. Vengono inoltre riportati in calce gli allegati richiamati in tutte le risposte ai quesiti.

Così facendo il presente elaborato va ad accorpate, integrare e sostituire integralmente tutte le precedenti relazioni depositate.

BENI GRAVANTI NELLA ESECUZIONE

I beni e i diritti immobiliari gravanti nella procedura, così come indicato sull'atto di pignoramento, sono i seguenti:

diritti di piena proprietà su villino sito in Nepi (VT) alla via Alessandro Scarlatti n. 21/F, loc. Monte Birbo, distinto col n. interno 6, sviluppatosi su piano seminterrato, terra e primo; locale cantina al piano interrato, collegato al piano terra mediante scala interna, ed annessa area cortilizia di pertinenza esclusiva. Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio n. 22, particella n. 163, subalterno n. 11, cat. A/2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale € 871,52.

RISPOSTA AI 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;

Dall'esame della relazione notarile in atti, redatta dalla Dott.ssa Maria Pantalone Balice, Notaio in Termoli (CB), e della documentazione contenuta nel fascicolo, risulta che la documentazione è completa e copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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;

Sono state e acquisite e riportate in allegato la visura storica catastale della U.I. pignorata, (All. n. 1) e dell'area di sedime del fabbricato (All. n. 2), la Planimetria Catastale dell'appartamento (All. n. 3) e l'estratto di mappa dell'area ove ricade l'immobile (All. n. 4).

Dall'esame della documentazione è stata accertata la correttezza dei dati catastali e l'idoneità degli stessi alla esatta identificazione

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

Dall'esame della ispezione alla Conservatoria RR.II. (All. n. 5), così come risulta dalla documentazione in atti, si evince che i beni oggetto del presente pignoramento sono pervenuti alla debitrice esecutata con il seguente atto:

Nel Ventennio

Come risulta dalla copia dell'atto notarile allegato (All. n. 6), detto immobile è pervenuto alla esecutata dalla signora nata a il 14/03/58 in regime di separazione di beni, con l'atto di compravendita del notaio Marco Pinardi di Roma del 17/01/2012 repertorio n. 23207, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Viterbo il 24/01/2012 ai nn. 1159 registro generale e 902 registro particolare.

Ante ventennio

Alla signora nata a il 14/3/1958, come risulta dalla copia dell'atto notarile allegato (All. n. 7), l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Nepi, all'Indirizzo Lottizzazione Belvedere Lydia distinta al Catasto Urbano al foglio 22 particella 163 sub. 8 natura A, è pervenuta dalla Società per Azioni con sede in Roma codice fiscale 03681620583, con l'atto di compravendita del notaio Ignazio Gandolfo di Roma del 20/12/1991 repertorio 19005, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 13/01/1992 ai nn. 909 registro generale e 857 registro particolare.

Passaggi storico/catastali

DATI IDENTIFICATIVI

Come meglio riportato sulla visura storica allegata (All. n. 1) l'U.I. Foglio 22 P.lla 163 Sub 11 deriva da:

- Dal 13/07/1993 al 28/0/2011

Immobile predecessore

Foglio 22 particella 163 sub 8 – Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani

Dati derivanti da Costituzione in atti dal 13/07/93

- Situazione dal 28/10/2011

Immobile attuale

Foglio 22 particella 163 sub 11 - Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani

Dati derivanti da Variazione del 28/10/2011 Pratica VT 0199533 in atti dal 28/10/2011 AMP-VSI (n.43486.1/2011)

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);

Dall'esame della documentazione in atti, della quale ne è stata preliminarmente rilevata la completezza, attraverso le ispezioni ipotecarie effettuate in conservatoria (All. n. 5), risulta che sugli immobili oggetto del presente pignoramento nell'arco dei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento del 10/12/2021, siano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** del 24/01/2012 Reg. part. 91 Reg. Gen. 1160 - Ipoteca volontaria di euro 382.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158, Domicilio ipotecario eletto Torino - Piazza San Carlo n. 156 contro nata a il 24/05/1956, in virtù di atto notaio Marco Pinardi di Roma del 17/1/2012 repertorio n. 23208. Mutuo di euro 191.000,00 da rimborsare in 20 anni.

- **ISCRIZIONE** del 06/06/2018 Reg. part. 1129 Reg. Gen. 7536 – Ipoteca di euro 136.177,48 a favore Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto in -Viterbo Via Monte Sacro n. 31 contro nata a il 24/5/1956, in virtù di atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 04/06/2018 repertorio n. 2132. A garanzia della somma di € 68.088,74.

- **ISCRIZIONE** del 03/09/2019 Reg. part. 1623 Reg. Gen. 12562 – Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione di € 192.071,52 a favore Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Roma Via Cristoforo Colombo n. 271 contro nata a il 24/5/1956, in virtù atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 02/09/2019 repertorio n. 15482. A garanzia della somma di € 96.035,76.

- **TRASCRIZIONE** del 26/01/2022 Reg. part. 879 Reg. Gen. 1069 - Verbale di pignoramento immobili a favore Yoda Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05111630264, contro nata a il 24/5/1956, in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Viterbo del 29/11/2021 repertorio n. 1865.

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;

Per controllare la corretta identificazione del bene sull'area sono stati acquisiti e riportati in allegato l'estratto di mappa catastale Foglio 22 Particella 163 del comune di Nepi dove è posto l'immobile pignorato (All. n. 4) e l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni del complesso edilizio di cui fa parte l'immobile con l'elenco dei subalterni assegnati (All. n. 8).

Si rileva che su quest'ultimo elaborato catastale (redatto nel 2016) l'U.I. pignorata (Sub 11) è ancora contrassegnata col Sub 8 (particella da cui trae origine con la variazione catastale VT 0199533 del 28/10/2011).

L'elenco dei subalterni risulta invece corretto riportando che il Sub 8 è stato Soppresso e che il Sub 11 è posto in Via A. Scarlatti 21/F.

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);

Sono stati acquisiti e riportati in allegato (All.ti nn. 9 e 10) il Certificato di Stato Libero e il Certificato di Residenza dell'esecutata; dalla consultazione degli stessi risulta che l'esecutata è di stato Libero ed è residente nell'appartamento pignorato.

Successivamente, come richiesto dal G.E. e riportato nella relazione depositata l'01/08/2023 è stato acquisito l'Estratto di riassunto dell'atto di nascita dell'esecutata rilasciato dal Comune di Nicotera (All. n. A/1 (Allegato n. 1 della relazione depositata l'01/08/2023)) risulta che con sentenza del Tribunale di Roma, trascritta nei Registri di Stato Civile del Comune di Nicotera al N. 363-IIC-1989, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra e la debitrice.

- Considerato che l'immobile pignorato è pervenuto alla esecutata con atto di compravendita del notaio Marco Pinardi di Roma del 17/01/2012 repertorio n. 23207, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Viterbo il 24/01/2012 ai nn. 1159 R.G. e 902 R.P.

Si deduce che alla data di acquisto dell'intera quota del diritto Pignorato l'esecutata, non avendo contratto altro matrimonio, era di stato libero.

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;

Operazioni di sopralluogo

Dopo avere effettuato unitamente al Custode (che ne ha curato le convocazioni) due tentativi di accesso andati deserti in data 23/05/2022 e 24/06/2022, il giorno 25/07/2022 è stato possibile effettuare il sopralluogo nell'immobile alla presenza della signora

Durante la visita si è proceduto a prendere visione delle caratteristiche dell'immobile, alla esecuzione di un dettagliato rilievo e delle riprese fotografiche e ad acquisire utili informazioni dall'intervenuta.

In allegato (All. n. 11) si riportano i verbali delle operazioni di sopralluogo.

DATI CATASTALI

Come risulta dalla visura catastale allegata (All. n. 1) i dati catastali dell' U.I. è la seguente:

- Catasto Fabbricati: U.I. F. 22 P.IIa 163 Sub 11

Diritto di piena proprietà appartenente a di immobile ad uso abitazione, distinto al Catasto Urbano del Comune di Nepi (VT) al Foglio 22, P.lla 163 sub. 11 (già particella 163 sub. 8), Via Alessandro Scarlatti N. 21/F, Piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 161 mq., Rendita Euro 871,52.

Confina con particelle distinte al C.F. al Foglio 22 Mappali 163 Sub 7, 163 Sub 12 e 163 Sub 1

I dati catastali dell'area dove è posto il fabbricato di cui l'U.I. pignorata fa parte, sono inoltre i seguenti:

- Catasto terreni F. 22 P.lla 163, Qualità "Area di Enti Urbani" di superficie di are 28.

Descrizione e consistenza immobili

Trattasi di un immobile unifamiliare indipendente con annessa area di pertinenza esclusiva sito nel comune di Nepi in Loc. Monte Birbo compreso nella lottizzazione "Lydia" in Via Alessandro Scarlatti 21/F. L'area risulta interna al centro residenziale denominato "Lydia" posto ad una distanza di circa cinque chilometri dal paese lungo la Via Nepesina e dotato di tutte le principali opere di urbanizzazione quali rete viaria interna asfaltata, aree a verde e parcheggi, impianto di illuminazione e distribuzione della energia elettrica, rete fognaria bianca e nera con relativo depuratore, acquedotto di distribuzione acqua potabile, gas metano, rete telefonica fissa e relativo cablaggio. Il centro residenziale risulta dotato di una Chiesa e di servizio di guardiania, di locali reception di attrezzature sportive a disposizione dei condomini. I costi di gestione delle strutture comuni fanno carico agli stessi condomini secondo quanto previsto dal regolamento di comunione redatto con atto Notaio Ignazio Gandolfo del 14.02.1979 rep. 1675 e trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo in data 24.02.1979 rep part. 1664 (All. n. 12).

L'immobile pignorato, la cui rappresentazione grafica dello stato attuale è riportata nel rilievo allegato (All. n° 13), fa parte di un fabbricato a schiera composto da otto unità immobiliari indipendenti; esso risulta disposto su tre livelli (piano terra, primo e seminterrato) collegati attraverso due distinte scale interne che partono dal soggiorno.

Il piano terra, (della altezza di circa m 2.85 ca) al quale si accede da un porticato su cui è posto un ripostiglio (mq 1,92 ca) è composto da una zona ingresso, dove è posta la cucina a giorno (mq 14.57 ca) e un bagno (mq 4.05 ca), da un salone (mq 27.18 ca) e da una ulteriore zona pranzo (mq 13.18 ca) interamente ricavata nella superficie di un balcone che è stato abusivamente chiuso e che non risulta sanabile; il piano primo (caratterizzato da soffitti inclinati e da una altezza variabile da 2.40 a 3.35 m circa) è composto da una zona notte suddivisa in disimpegno di distribuzione (mq 5.10 ca), una camera matrimoniale (mq 16.97 ca) al cui interno si aggiunge un guardaroba (mq 2.82 ca) e un piccolo soppalco ricavato sul vano scala (mq 1.00 ca), una seconda camera (mq 11.56 ca) e un bagno (mq 4.88 ca); il piano seminterrato ha una altezza di circa due metri ed è composto

da due vani comunicanti destinati a cantina (mq 20.86 e 7.72 ca), da un wc (mq 3 ca) e da una piccola intercapedine ispezionabile (mq 3.28 ca); dal vano più piccolo del piano seminterrato, dove attualmente è presente una zona cucina con mobilio e lavello che dovrà essere rimossa in quanto non compatibile con la destinazione d'uso di cantina, si accede all'area di pertinenza esterna.

Allo stato di fatto, la superficie utile complessiva interna del piano terra e primo (misurata al netto delle murature e comprensiva della parte abusiva da ripristinare a balcone) è di mq 101.21 ca; la superficie del piano seminterrato è di mq 34.86 ca; le superfici non residenziali esterne assommano a mq 11.04 ca.

Col ripristino del balcone avente una superficie di mq 13 ca. che è stato abusivamente chiuso, come evidenziato nell'elaborato grafico allegato di "Raffronto con planimetria autorizzata e individuazione dei lavori da realizzare e delle opere da sanare" (All. n. 14), l'appartamento avrà una consistenza di mq 88.09 ca residenziali utili oltre a mq 24.04 di superficie non residenziale esterna e mq 34.86 di superficie non residenziale interna (Piano seminterrato)

Il terreno di pertinenza che circonda il fabbricato è recintato e dotato di accesso carrabile; esso risulta avere una consistenza di circa 135 mq escluso l'ingombro dell'area di sedime del fabbricato. Nelle arie adiacenti al fabbricato sorgono edifici coevi che presentano caratteristiche di costruzione e di finitura esterna simili.

Caratteristiche immobile

Il fabbricato è stato realizzato circa trent'anni fa con una struttura mista in muratura e cemento armato; la copertura è a falde di tetto rivestite con tegole portoghesi in cotto. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture sono di discreto livello e si presentano in un generale buono stato di conservazione e manutenzione. Esse presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimenti interni: il piano terra è pavimentato con piastrelle in gres ceramico 40x40; il primo piano (ad eccezione del bagno in ceramica) è pavimentato con parquet in legno e il pianico del piano seminterrato è rivestito in laminato;
- le pareti risultano tutte intonacate civilmente e rifinite con tinteggiature in varie colorazioni ad eccezione di quella di una parete del soggiorno che è rivestita in gres.;
- battiscopa in legno;
- pareti bagni e cucina rivestiti in piastrelle ceramiche in vario formato;
- scale interne in muratura rivestite in legno;
- porta d'ingresso a una anta di tipo blindato;
- porte interne in legno tamburato laccato;
- finestre e porte-finestre in legno lucidato dotate di persiane;
- nel soggiorno vi è la presenza di un camino;

- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria funzionante con caldaia a gas ma corredato da un numero insufficiente di elementi radianti nella zona giorno;
- impianto elettrico, telefonico, televisivo e citofonico sottotraccia;

L'area di pertinenza risulta recintata con muretti e/o rete metallica; essa si presenta disposta su tre lati del fabbricato ed è in buona parte lasciata incolta. Sulla fascia laterale è presente una piccola tettoia compresa fra l'U.I. sub 11 e l'U.I. Sub 12.

Si riportano in allegato il rilievo eseguito (All. n. 13), la planimetria di raffronto con quella autorizzata e con l'individuazione dei lavori da realizzare e delle opere da sanare (All. n. 14), la planimetria catastale (All. n. 3) e una serie di fotografie dell'unità immobiliare (All. n. 15).

Problematiche relative all'accesso del compendio pignorato

A seguito dei chiarimenti richiesti dal GE nel dispositivo 23/05/2024 in merito alla titolarità dell'accesso non riportata nell'atto di pignoramento, il sottoscritto provvedeva a depositare in data 14/02/2025 la seguente relazione integrativa.

Come descritto sulle precedenti relazioni e rilevato dal G.E., l'accesso all'immobile pignorato (identificato nel comune di Nepi al F. 22 P.Illa 163 Sub 11) avviene da un'area privata comune a tutte le otto Unità Immobiliari ad uso abitazione edificate sulla particella 163, identificata catastalmente al F. 22 P.Illa 163 Sub 1 di natura BCNC (Bene Comune Non Censibile).

Come si osserva sull'allegato A/2 (allegato 1 della relazione depositata il 14/02/2025), tale superficie risulta già rappresentata sul primo elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni della particella 163 del Foglio 22 presentato in catasto in data 01/02/1991.

Essa non è una strada di lottizzazione, ma è il risultato della sistemazione originaria del lotto edificato in cui sono state costruite le otto unità immobiliari anzidette. Tale area è stata realizzata, come previsto sulla Concessione edilizia n. 13 del 19/04/1989 che autorizzava il progetto di edificazione del lotto (vedi all. n. 17 della CTU), contestualmente alla costruzione delle suindicate unità, per consentirne a tutte l'accesso.

Come si vede dalla planimetria e dalla foto riportata sull'allegato A/3 (allegato n. 2 della relazione depositata il 14/02/2025), l'area comune in questione risulta asfaltata e si affaccia direttamente (senza cancelli o chiusure di delimitazione) sulla strada pubblica denominata via Alessandro Scarlatti, costituendo l'unico percorso che permette alle otto Unità immobiliari di raggiungere la pubblica via.

Considerato che sia nel pignoramento, che nella nota di trascrizione, non si rinvenivano gli identificativi dell'area di BCNC distinta in catasto al F. 22 P.Illa 163 Sub 1, ma si fa riferimento in modo generale al fatto che il pignoramento comprende anche le pertinenze, onde evitare di

trasferire un immobile stante su un fondo intercluso, si ravvisa l'ipotesi di vedere accertata l'esistenza di una servitù per destinazione del padre di famiglia sulla suindicata area di accesso all'immobile.

Pertanto, considerato che:

- l'area corrispondente alla particella 163 Sub 1 ha una consistenza di circa 240 mq e non ha potenzialità diverse da quelle in essere;
- la natura della particella 163 Sub 1, così come classificata in catasto, è un'area di "Beni Comini Non Censibili" appartenente in comune alle otto unità immobiliari disposte sulla particella 163 (compreso anche l'immobile pignorato);
- l'eventuale peso della servitù a carico del fondo servente non muta l'attuale fruibilità del bene in quanto l'area viene già utilizzata da tutti gli altri condomini come strada comune di accesso.

Si ritiene che la determinazione dell'indennità per la costituzione della servitù di passaggio, vista la natura e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, possa essere ragionevolmente determinata a corpo in € 4.500,00 comprensiva delle spese notarili e delle imposte da sostenere.

Si precisa che il medesimo importo sarebbe richiesto anche per la costituzione coattiva di una servitù ex art. 1051 c.c.

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;

Le descrizioni attuali dei beni risultano conformi a quelle contenute nel pignoramento ed individuano correttamente gli immobili.

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 di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

-La descrizione dei beni corrisponde a quella contenuta nel titolo di provenienza, ad eccezione della superficie dell'area cortilizia esclusiva, indicata in mq 70 circa, che risulta inferiore alla superficie effettivamente rappresentata sugli elaborati catastali e di quella dello stato dei luoghi.

-La planimetria catastale, come individuato sulla tavola allegata (All. n. 16) presenta lievi difformità rispetto allo stato di fatto, ad eccezione della superficie del balcone che è stato chiuso abusivamente e che dovrà essere ripristinato, in quanto nella zona di ingresso del piano terra vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, al piano cantina è indicata la presenza di un ripostiglio anziché di un wc e al piano primo non è riportata la presenza di un piccolo soppalco sopra il vano scala.

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;

Gli immobili pignorati non risultano derivare da altri di maggiore consistenza.

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;

Gli immobili pignorati non risultano derivare da altri di maggiore consistenza rispetto al titolo di provenienza.

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;

La planimetria catastale, come individuato sulla tavola allegata (All. n. 15) e come già indicato, presenta lievi difformità rispetto allo stato di fatto autorizzato in quanto nella zona di ingresso del piano terra vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, al piano cantina è indicata la presenza di un ripostiglio anziché di un wc e al piano primo non è riportata la presenza di un piccolo soppalco sopra il vano scala.

Prima di procedere alla variazione catastale, come descritto in seguito nelle risposte ai successivi quesiti, si renderà necessario presentare una pratica di sanatoria edilizia per diversa distribuzione degli spazi interni e per modifiche varie ed effettuare le opere di ripristino per la rimozione degli abusi non sanabili.

Il costo da sostenere per la redazione e presentazione della variazione catastale sarà presumibilmente di € 500,00.

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

Secondo lo strumento urbanistico comunale l'area di sedime del fabbricato è individuata nel vigente PRG in Zona C, sottozona C16 e l'utilizzazione dell'immobile è compatibile con la sua destinazione d'uso abitativo.

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'articolo 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;

Titolo edilizio e agibilità

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico comunale ho potuto accertare quanto segue:

- l'intero edificio, come riportato in allegato (All. n. 17) è stato costruito in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Nepi in data 19 aprile 1989 n. 13 pratica edilizia n. 107.

- Successivamente, come riportato in allegato (All. n. 18), è stata presentata al Comune di Nepi in data 9 novembre 2011, prot. n.19820, Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale del Lazio n. 15/2008 e successive modifiche ed integrazioni, per modifiche interne senza aumento di cubatura; per detta Denuncia di Inizio Attività è stato rilasciato in data 19 dicembre 2011 protocollo n. 22179, Nulla Osta dal Responsabile del Settore I° del Comune di Nepi;

- Successivamente alla pratica del 2011 non è stata richiesta nuova certificazione di Agibilità rispetto a quella già ottenuta in data 16 agosto 1994.

Difformità

Rispetto agli elaborati di progetto della sanatoria del 2011 si riscontrano alcune difformità che riguardano:

1) la chiusura di un balcone del piano terra con un aumento di cubatura di circa 40 mc e di superficie residenziale di circa 12 mq;

- 2) realizzazione di una zona cucina con attacchi idraulici nel piano cantinato;
- 3) realizzazione di un wc in luogo del ripostiglio al piano seminterrato e di un piccolo soppalco soprastante il vano scala al piano primo;
- 4) una diversa distribuzione interna della parte posta all'ingresso e qualche modifica di aperture esterne.

Considerando che dall'esame del progetto approvato per la realizzazione del fabbricato la cubatura residua ancora disponibile sull'intera area dell'edificio risulta essere di 122 mc e che pertanto la cubatura a disposizione per ognuna delle otto U.I. è di 15.25 mc, e considerando che i locali destinati a cantinato non possono essere destinati a cucina e/o spazi residenziali,

le difformità di cui al punto 1) e 2), non rispettando il criterio della doppia conformità per contrasto alle norme urbanistiche comunali, non appaiono sanabili e necessitano al piano terra della messa in ripristino dello stato autorizzato attraverso la riapertura delle pareti esterne del balcone e la ricostruzione della tamponatura con portafinestra apribile e al piano seminterrato dello smantellamento degli attacchi idrici della cucina.

I costi da sostenere per l'esecuzione di tali opere ammontano complessivamente ad € 5.800,00.

Le opere di cui al punto 3) e 4), non risultando in contrasto con le norme urbanistiche, potranno essere sanate previa presentazione di una richiesta di Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR 380/2001 e dell'art. 22 della L.R n.15/2008 e s.m.i..

Considerando che, come riportato in seguito, l'area dove ricade l'immobile risulta interessata alla liquidazione degli usi civici e che, pur in caso di liquidazione degli usi civici, è previsto il permanere di vincoli paesaggistici imposti sui terreni che siano interessati (art. 3, co. 6, della l. 168/2017 e art. 142, co. 1, lett. h del d. lgs. 42/2004), la sanatoria edilizia potrà essere richiesta previo l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria per le opere esterne di modifica sui prospetti. I costi da sostenere per le oblazioni, diritti di segreteria e spese tecniche delle pratiche, ammonteranno presumibilmente a complessivi € 5.000,00 che verranno defalcate dal valore di stima dell'appartamento.

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;

Come risulta dalla certificazione allegata (All. n. 19) rilasciata dagli uffici comunali di Nepi (comunicazione Prot. PEC 13902/2022), l'area dove è posto il fabbricato (F. 22 P.IIIa 163) non è gravata da diritti civici e non ricade nel demanio civico.

Tuttavia, come risulta dalla relazione e dagli atti allegati alla certificazione suindicata, l'area potrebbe risultare gravata da canoni di natura enfiteutica derivante dalla liquidazione degli usi civici, in quanto non risulta che l'area sia stata affrancata precedentemente.

N.B.

A tale proposito si rileva che all'art. 2 dell'atto di provenienza ultraventennale del 1991 (All. n. 7) viene riportato che:..... "eventuali usi civici di ghianda e spiga, se gravanti, verranno affrancati dalla venditrice a sua cura e spese".

A chiarimento di quanto richiesto dal G.E. in data 18/06/2025 in merito all'identificativo catastale (foglio 22 particella 213) riportato sulla decima riga della relazione che compone la certificazione sugli usi civici redatta dal Dottore Forestale Cristiano Miraldi, si riporta che lo stesso tecnico sentito a voce dal sottoscritto mi ha confermato che si è trattato di un errore di scrittura e che l'attestazione è effettivamente relativa, come indicato nell'oggetto ed in altre parti della relazione stessa, alla particella 163 del foglio 22 e non alla particella 213.

Come poi precisato nella relazione depositata l'01/08/2023 si osserva che:

..... dalla relazione del Perito demaniale prodotta si evince che sulla P.lla 163 del F.gl 22:

- gli usi civici da pascolo, sulla corrispondente p.lla 196 della Sez. 5 del Cessato Catasto Rustico del Comune di Nepi, risultano liquidati ai sensi della legge speciale Milella del 1847 con imposizione di canone da versare il 17/10 di ogni anno e obbligo di miglioria, con atto del 17/10/1892, (atto omologato con decisione della Giunta d'Arbitri n. 121/1893).
- l'uso civico di spigare e ghiandare risulta liquidato con imposizione di canone di natura enfiteutica (che potrebbe ancora gravare sulla particella) con Deliberazione della Regione Lazio n. 2503 del 9/04/1991.

In merito ai suindicati gravami, si pone in evidenza che sulla relazione depositata inizialmente è stato evidenziato che all'art. 2 dell'atto di provenienza ultraventennale dell'immobile pignorato stipulato nel 1991, la parte venditrice (Nepesina Spa) indica a favore dell'acquirente che :....."eventuali usi civici di ghianda e spiga, se gravanti, verranno affrancati dalla venditrice a sua cura e spese".

Secondo quanto riferito dal tecnico comunale tale canone non risulterebbe ad oggi affrancato (salvo prova del pagamento); per questo, ho provveduto a richiedere alla Nepesina S.r.l., già Nepesina S.p.a. documenti attestanti l'intervenuto pagamento dei canoni di affrancazione. (ad oggi non ho ricevuto risposta).

Si evidenzia inoltre che, come già riportato nella risposta del quesito 23, il costo di affrancazione del canone enfiteutico è stato calcolato in € 2.500,00, importo poi detratto dal valore di stima dell'immobile.

A chiarimento di quanto richiesto dal G.E. in data 18/06/2025, per quanto riguarda la quota annua gravante sull'immobile per la rispettiva superficie occupata di circa Ha 0.02.50, sulla base del canone annuo enfiteutico complessivo su HA 38.38.60 indicato nella Deliberazione 2503/1991 della Giunta Regionale allegata alla relazione del perito demaniale, essa ammonterebbe presumibilmente in c.t. ad 10,00/anno /anno.

In ultimo, si aggiunge che lo stesso Perito demaniale che ha rilasciato il certificato mi ha voluto informare che da quanto a lui risulta, con Pronuncia della Corte Costituzionale n. 119/2023 depositata il 15/06/2023 la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 3, comma 3, della legge n. 168 del 2017 "nella parte in cui, riferendosi ai beni indicati dall'art. 3, comma 1, non esclude dal regime della inalienabilità le terre di proprietà di privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati".

Considerato che il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento non ricade nel demanio civico, essendo appartenuto alla Nepesina S.p.a., oggi Nepesina S.r.l., sembrerebbe che alla luce della recente pronuncia della Corte Costituzionale, non vi siano preclusioni per la commerciabilità del bene.

In data 08/03/2024, come richiesto dal GE, la certificazione sugli usi civici proveniente dal comune di Nepi è stata depositata nel fascicolo in formato originale eml.

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

A seguito della mia richiesta rivolta all'Amministratore del condominio sig. Emanuele Fratini, lo stesso con mail del 09/09/2022 mi comunicava le seguenti informazioni:

....“ *L'immobile in questione si trova all'interno di un centro residenziale (denominato "Lydia") che in virtù di un regolamento contrattuale obbliga tutti i proprietari al pagamento degli oneri di comunione sulla base delle quote in loro possesso. Nello specifico la comunione Lydia si occupa della gestione e manutenzione di tutto il centro compresi gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile e lo smaltimento dei reflui da essa derivanti. Tutti servizi primari che, insieme alla manutenzione e pulizia delle aree a verde, strade, illuminazione pubblica ed altro, concorrono a formare la rata che ogni singolo comunionista è tenuto a pagare.*

Il costo annuo per l'immobile in questione è stimato (a preventivo) in circa € 920,00 oltre la fornitura idrica conteggiata sulla base dei consumi che saranno rilevati da ogni singolo contatore da installare a cura e spese del proprietario dell'immobile di riferimento.

La quota in capo all'immobile è pari ad 1,450 / 1.000,000 ed il debito rilevato al 30/09/2022 è pari ad € 8.612,20 salvo conguaglio.

*A puro titolo informativo, le comunico che tutto il debito pregresso, come da regolamento di comunione (art.13) allegato alla presente, può essere richiesto dalla comunione Lydia al nuovo proprietario per l'anno in corso **ed a quelli precedenti** in quanto non trattasi di condominio.*

Inoltre, ad oggi non sono stati deliberati interventi straordinari ed è presente un giudizio incardinato dalla Soc.nei confronti del Centro Residenziale, pendente presso il tribunale ordinario di Tivoli, RG n.4941/2020 con prossima udienza fissata al 04/04/2022 per escussione testi. Infatti, all'esito della prima udienza, tenutasi in data 14/04/21, il Giudice ha rigettato la richiesta di provvisoria esecuzione del D.I. opposto per un importo di € 273.245,80 e nelle udienze successive del 10/11/21 e 01/02/22 ha accettato la richiesta di ammissione di mezzi istruttori formulata dal Centro Lydia.”

In sintesi:

-le parti comuni sono regolamentate da un “Regolamento di comunione” redatto con atto Notaio Ignazio Gandolfo del 14.02.1979 rep. 1675 e trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo in data 24.02.1979 rep part. 1664 (All. n. 12).

-I millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato sono 1,450/1000

-Le spese di gestione annue sono stimate a preventivo in € 920,00

-i debiti pregressi dell'esecutata ammontano ad € 8.612,00 salvo conguagli e in virtù dell'art 13 del Regolamento di comunione chi subentra nei diritti di un partecipante alla comunione, è obbligato, solidamente con questo, al pagamento delle quote di contributi da lui dovute relative all'anno in corso ed a quelli precedenti.

-Non sono stati deliberati interventi straordinari

-E' pendente un giudizio incardinato dalla Soc. nei confronti del Centro, pendente presso il tribunale ordinario di Tivoli, RG n.4941/2020.

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;

Trattasi di lotto unico costituito da un unico immobile.

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 conformi 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)

L'appartamento è pignorato per l'intera quota appartenente al debitore esecutato.

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, .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 a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile è abitato dal debitore esecutato.

Come indicato sulla certificazione allegata (All. n. 20) rilasciata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, non risulta l'esistenza di contratti di locazione in essere sull'immobile pignorato.

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, nel quale il debitore ha la residenza, è occupato dallo stesso per le proprie esigenze abitative primarie.

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)

Non ricorre il caso.

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;

Obblighi

Sull'immobile, come meglio indicato all'art. 4 dell'atto di provenienza ultraventennale del notaio Ignazio Gandolfo di Roma del 20/12/1991 repertorio 19005, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 13/01/1992 ai nn. 909 e 857 (All. n 7) a cui si fa riferimento all'art. 5 dell'atto di acquisto della esecutata (All. n. 6), gravano i seguenti obblighi:

1) obblighi derivanti dalle convenzioni edilizie col comune di Nepi stipulate dal notaio Diego Gandolfo del 16/12/72 rep. 202480 trascritto alla Conservatoria RRII di Viterbo il 15/01/73 al n. 1091 di formalità e atto notaio Ignazio Gandolfo del 22/01/79 rep. 1601 trascritto alla Conservatoria RRII di Viterbo il 06/02/79 al n. 1166 di formalità, (Allegati nn. A/4 e A/5 – (Allegati nn. 3 e 4 della relazione depositata l'01/08/2023))

2) obblighi derivanti dal regolamento condominiale trascritto alla Conservatoria RRII di Viterbo il 24/02/79 al n. 1994 di formalità

3) obblighi derivanti dall'autorizzazione concessa a che, “per motivi di interesse pubblico il terreno annesso all'immobile acquistato sia attraversato da tubazioni, collettori, condutture ed altri simili, con il minimo disturbo possibile, ma senza che nulla sia dovuto al riguardo”.

Diritti di affrancazione

-Secondo quanto indicato dalla relazione allegata alla certificazione degli usi civici rilasciata dal Comune di Nepi (All. n. 19) l'area ove sorge l'immobile non è gravata da diritti civici e non ricade nel demanio civico ma risulterebbe gravata da canoni di natura enfiteutica derivanti dalla liquidazione degli usi civici sulla base della “Liquidazione dei Diritti civici di spigare e giandare” e “Liquidazione dei Diritti di Uso civico di pascolo” con imposizione di canoni di natura enfiteutica. Considerando che l'eventuale affrancazione dovrà essere effettuata sulla superficie interessata alla porzione di area di sedime e pertinenza dell'immobile pignorato avente una superficie in c.t. di circa 250 mq, gli oneri di affrancazione enfiteutica suindicati, comprensivi dei costi per l'atto notarile, ammonteranno presumibilmente ad € 2.500,00.

Canone annuo di natura enfiteutica

Considerato che il terreno ove grava l'immobile è interessato alla liquidazione degli usi civici, sulla base del canone annuo enfiteutico complessivo su HA 38.38.60 imposto ed indicato nella Deliberazione 25/03/1991 della Giunta Regionale allegata alla relazione sugli usi civici rilasciata dal comune, il canone annuo enfiteutico relativo all'area di circa 250 mq occupata dall'immobile oggetto di pignoramento ammonterebbe presumibilmente in c.t. ad € 10,00/anno.

Costituzione servitù di passaggio onerosa

Come indicato nel suindicato aggiornamento della risposta al quesito n. 7, considerato che:

- l'accesso all'immobile pignorato avviene da un'area privata comune a tutte le otto Unità Immobiliari ad uso abitazione edificate sulla particella 163, identificata catastalmente al F. 22 P.IIIa 163 Sub 1 di natura BCNC (Bene Comune Non Censibile) che ha sbocco sulla via pubblica.
- sia nel pignoramento, che nella nota di trascrizione, non si rinvergono gli identificativi dell'area di BCNC distinta in catasto al F. 22 P.IIIa 163 Sub 1, ma si fa riferimento in modo generale al fatto che il pignoramento comprende anche le pertinenze.
- l'area corrispondente alla particella 163 Sub 1 ha una consistenza di circa 240 mq e non ha potenzialità diverse da quelle in essere;
- la natura della particella 163 Sub 1, così come classificata in catasto, è un'area di "Beni Comuni Non Censibili" appartenente in comune alle otto unità immobiliari disposte sulla particella 163 (compreso anche l'immobile pignorato).
- l'eventuale peso della servitù a carico del fondo servente non muta l'attuale fruibilità del bene in quanto l'area viene già utilizzata da tutti gli altri condomini come strada comune di accesso

Si ritiene che la determinazione dell'indennità per la costituzione della servitù di passaggio, vista la natura e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, possa essere ragionevolmente determinata a corpo in € 4.500,00 comprensive delle spese notarili e delle imposte da sostenere.

Si precisa che il medesimo importo sarebbe richiesto anche per la costituzione coattiva di una servitù ex art. 1051 c.c.

Vincoli

L'area ove ricade l'immobile, considerando che da quanto appare dalla certificazione sugli usi civici, risulta interessata alla liquidazione degli usi civici, ai sensi dell'art. 3, co. 6, della l. 168/2017 e dell'art. 142, co. 1, lett. h del d. lgs. 42/2004 risulta interessata dalla presenza del vincolo paesaggistico.

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della

stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;

La determinazione del valore è effettuata col metodo della stima sintetico comparativa, che consiste nell'applicare al parametro mq commerciale il più probabile valore di mercato determinato sulla base di indagini compiute in loco presso agenzie immobiliari e attraverso la consultazione delle quotazioni immobiliari delle banche dati ufficiali del territorio opportunamente adattate allo scopo.

Tenuto conto:

- delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e di quanto rilevato e sopra evidenziato;
- dei prezzi al metro quadro indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (1° sem. 2021) che per le abitazioni in villini in normale stato di conservazione variano da € 1.200,00 a € 1.700,00/mq;
- dei prezzi al metro quadro indicati dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo (1° sem. 2020) che per le abitazioni in buono stato abitabili variano da € 1.200,00 a € 1.500,00/mq;
- dei prezzi di vendita riscontrati da indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e in rete per immobili simili a quelli in oggetto;
- dei dati riscontrati sul sito astegiudiziarie.it per immobili posti in vendita sullo stesso territorio;
- della attuale situazione del mercato immobiliare;

Si ritiene congruo per l'appartamento pignorato stabilire che il prezzo di applicazione sia di 1.450,00 €/mq commerciale;

Dal valore ottenuto verranno detratti tutti i costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia, catastale, di affrancazione e per la costituzione della servitù di passaggio, presumibilmente calcolati in complessivi € 18.300,00.

LOTTO UNICO

Appartamento identificato al C.F. del Comune di Nepi al F. 22, P.lla 163 Sub 11

Calcolo della consistenza commerciale e del valore dell'immobile

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, le varie tipologie di superfici utili vengono moltiplicate per dei coefficienti di ragguglio che tengono conto della destinazione, della utilizzazione, delle caratteristiche, della conservazione, ecc.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Sup. utile Mq	Coefficiente di ragguglio	Sup. commerciale Mq
Superficie residenziale utile interna conforme	88.09	1	88.09
Superficie non residenziale esterna (balconi e rip.)	22.04	0.5	12.02
Superficie non residenziale interna (Piano Sem.)	34.86	0.5	17.43
Giardino	134	0.02	2.68
TOTALE			120.22

- Determinazione valore: € 1.450,00 x 120.22 = € 174.319,00

A detrarre Costi da sostenere

- *Lavori di ripristino opere non sanabili:* € 5.800,00

- *Pratica di sanatoria edilizia opere sanabili:* € 5.000,00

- *Variazione Catastale:* € 500,00

- *Affrancazione terreno:* € 2.500,00

- *Oneri per costituzione servitù di passaggio* € 4.500,00

Totale costi da sostenere € 18.300.00 € - 13.800,00

Valore stimato di vendita..... € 156.019,00

Che si arrotonda in c.t. a Euro 156.000,00 (centocinquantaseimila/00)

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;

Considerato quanto indicato, si ritiene che lo stesso abbia discrete prospettive di collocamento sul mercato nel medio/lungo termine.

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;

I beni risultano non sono gravati da contratti di locazione.

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 il termine di cui ai punti successivi, in mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia).

.....

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

La presente consulenza viene inviata alle parti in causa per le osservazioni. A seguito della considerazione del GE posta sul dispositivo del 18/06/2025, copia della relazione iniziale e copia dell'ultima relazione depositata in data 14/02/2025 sono state notificate alla debitrice presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo. Copia delle ricevute di notifica verranno depositate nel fascicolo prima dell'udienza.

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

versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del

25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) alleghi 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;

Oltre a tale documentazione, come richiamati nei vari capitoli, vengono allegati alla CTU una serie di documentazione risultante dall'elenco riportato nella pagina seguente.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Viterbo li 10/09/2025

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Landi

ALLEGATI

- Allegato n° 1: Visura storica C. F. - F. 22 P.IIa 163 sub 11
- Allegato n° 2: Visura storica C. T. – F. 22 P.IIa 163 (Area enti urbani)
- Allegato n° 3: Planimetria catastale U.I. F. 22 P.IIa 16 sub 11 (Appartamento)
- Allegato n° 4: Estratto di mappa Foglio 22 P.IIa 163
- Allegato n° 5: Visure Ipotecarie Conservatoria RR/II
- Allegato n° 6: Atto ventennale di provenienza appartamento
- Allegato n° 7: ~~Atto ultraventennale di provenienza appartamento~~
- Allegato n° 8: Elaborato Planimetrico e elenco subalterni
- Allegato n° 9: Certificato anagrafico di stato libero
- Allegato n° 10: Certificato di Residenza
- Allegato n° 11: Verbali di sopralluogo
- Allegato n° 12: Regolamento di Comunione “Centro residenziale Lydia”
- Allegato n° 13: Rilievo stato di fatto immobile
- Allegato n° 14: Raffronto con planimetria autorizzata e con l’individuazione dei lavori da realizzare e delle opere da sanare
- Allegato n° 15: Elaborato fotografico
- Allegato n° 16: Raffronto planimetria catastale con stato di fatto e con gli interventi edilizi sanabili
- Allegato n° 17: Titolo Edilizio originario C.E. n. 13 del 19/04/89
- Allegato n° 18: D.I.A. in Sanatoria prot. 19820 del 09/11/11
- Allegato n° 19: Certificazione e relazione per Usi Civici e Affrancazione
- Allegato n° 20: Certificazione Agenzia Entrate inesistenza contratti locazione

- | | |
|------------------|---|
| Allegato n° A/1: | Estratto di nascita dell’esecutata rilasciato dal Comune di Nicotera |
| Allegato n° A/2: | Elaborato planimetrico dimostrazione subalterni |
| Allegato n° A/3: | Elaborato grafico sovrapposizione mappe catastali e foto |
| Allegato n° A/4: | Trascrizione atto convenzione edilizia notaio Diego Gandolfo del 16/12/72 |
| Allegato n° A/5: | Trascrizione atto convenzione edilizia notaio Ignazio Gandolfo del 22/01/79 |