

Tribunale di Viterbo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n° 348/17

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
dott. Antonino Geraci**

**C.T.U.
geom. Iolanda Ritonnale**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

UBI Banca S.p.A.

contro

[REDACTED]

Immobili ubicati in Fabrica di Roma (VT)

Gennaio 2021



Premessa

La sottoscritta geom. Iolanda Ritonnale con studio in Vetralla – Piazza della Rocca, 12 , iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laurati della Provincia di Viterbo al n° 1248 , all'udienza del 8.3.18 è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe. IN DATA 8.5.2018 il Giudice dell'esecuzione su istanza depositata dal precedente, sospendeva il processo fino all' 8.5.2020, successivamente in data 10.7.2020, vista l'istanza di riassunzione del creditore precedente, il Giudice invitata gli ausiliari già nominati a comparire in cancelleria per l'assunzione dell'incarico.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

- 1) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti;
- 2) effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato 2 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.);
- 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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
- 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;**
- 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 relativi al bene pignorato;**
- 18) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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 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)

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 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 ;

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 120 dal giuramento;

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 quarantacinque 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, **completo di tutti gli allegati di seguito indicati**, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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 comprese) 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, 5
- 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Previo esame dei fascicoli, dei documenti in atti ed ei registri catastali presso i competenti uffici, il CTU in accordo con il custode Dott. Marianna Francesca Cima, la quale predispondeva l'invio degli avvisi di convocazione delle parti fissavano l'accesso di rito per il giorno 11.4.2018 alle ore 15.30.

Il giorno 11.4.2018 alle ore 15.30 il CTU insieme al Custode si recava in Fabbrica di Roma in Via San Gratiliano, 1378 per accedere al compendio immobiliare oggetto di pignoramento ed alla presenza del signor [REDACTED] dava inizio alle operazioni peritali eseguendo i rilievi necessari ed una dettagliata documentazione fotografica. (allegato A)

Successivamente eseguiva nuovo accesso, dopo la sospensione e la riassunzione del processo in data 6.8.2020 alle ore 10.30 alla presenza [REDACTED] al fine di verificare l'eventuale modifica dello stato dei luoghi. (allegato B)



RISPOSTA AI QUESITI

Il CTU, si recava presso gli uffici comunali – Tecnico ed Anagrafe, da un accurato controllo della documentazione in possesso (titolo di provenienza – documentazione urbanistica – documentazione catastale – atto di pignoramento), sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., con tutti i rallentamenti dovuti all'emergenza sanitaria per il Covid-19, presenta la propria relazione tecnica.

QUESITO N° 1

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

Il CTU prima di iniziare le operazioni peritali ha accertato la completezza della documentazione in possesso (*estratto del catasto e certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*) ed ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della redazione della presente relazione (*allegato C e C/bis*).

In merito alla relazione notarile si fa presente che è erroneamente indicato nella provenienza – atto del 5.6.2002 rep. 30897/11144 il rogante Notaio Togandi Fabiana invece del Notaio Giuliani Pietro Lelio.

QUESITO N° 2

Effettuati 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;

Ho provveduto ad eseguire le visure catastali, in particolare visura storica degli immobili (*Allegato D – D/bis*) – estratto di mappa con individuazione degli immobili (*allegato E*) e la planimetria delle unità immobiliari urbane depositate al Catasto Fabbricati (*allegato F-F/bis*); verificando l'esattezza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Gli immobili risultano attualmente così censiti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- Fabbricato nel Comune di Fabrica di Roma – Loc. Pian di Cava, snc – P.S1 - T- 1° - foglio n° 26 - p.lla n° 1111- in corso di costruzione intestata per 1/1 a [REDACTED] senza reddito;
- Fabbricato nel Comune di Fabrica di Roma – Via San Gratiliano, snc – P.S1 - T- foglio n° 26 - p.lla n° 1194 – categ. A/7 – cl. 1 – consistenza vani 7 - R.C. 524,28 intestata per 1/1 a [REDACTED]

Catasto Terreni con i seguenti dati:

- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 1110 – qualità seminativo arborato- cl. 3 – superficie 4607 mq. - R.D. € 19,03 – R.A € 10,71 intestato per 1/1 a [REDACTED]
- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 1111 – qualità ENTE URBANO – superficie 328 mq. – senza reddito e senza intestati
- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 1193 – qualità seminativo arborato – cl. 3 - superficie 2324 mq. - R.D. € 9,60 – R.A € 5,40 intestato per 1/1 a [REDACTED]
- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 1194 – qualità ENTE URBANO – superficie 196 mq. – senza reddito e senza intestati



QUESITO N° 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;

Ho provveduto ad eseguire le ispezioni ipotecarie verificando tutte le iscrizioni e trascrizioni sino alla data anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (14.11.2017).

Il primo titolo di provenienza per tutti gli immobili, che precede la notifica del pignoramento è:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO GIULIANI PIETRO LELIO – REPERTORIO 30897/11144 DEL 5.6.2002 A FAVORE DI [REDACTED] PER LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' – TRASCRIZIONE DEL 26.6.2002 – REGISTRO PARTICOLARE 7295 – REGISTRO GENERALE 9204**
(allegato G)

- **ATTO DI RETTIFICA IDENTIFICAZIONE CATASTALE NOTAIO FABIANA TOGANDI – REPERTORIO 8142 DEL 28.6.2011 - TRASCRIZIONE DEL 6.7.2011 – REGISTRO PARTICOLARE 7594 – REGISTRO GENERALE 11303**
(allegato G/bis)

CATASTO FABBRICATI - FOGLIO N. 26 - P. ILLA 1111

Dalla visura storica per immobile presso l'Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali risulta che all'attualità il bene pignorato è così identificato:

- Fabbricato nel Comune di Fabrica di Roma piani S1 – T - 1° - foglio n° 26 - p.lla n° 1111 – categoria F/3 in corso di costruzione – senza reddito – **COSTITUZIONE DEL 23.1.2009 PROT. N° VT0008790 in atti dal 23.1.2009**

L'unità immobiliare non ha subito variazioni.

CATASTO FABBRICATI - FOGLIO N. 26 - P. ILLA 1194

Dalla visura storica per immobile presso l'Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali risulta che all'attualità il bene pignorato è così identificato:

- Fabbricato nel Comune di Fabrica di Roma - Via San Gratiliano, snc - piani S1 – T - foglio n° 26 - p.lla n° 1194 – categ. A/7 – cl. 1 – consistenza vani 7 - R.C. 524,28 **VARIAZIONE DEL 9.11.2015 – INSERIMENTO IN MAPPA DEI DATI DI SUPERFICIE**

L'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni:

- Fabbricato nel Comune di Fabrica di Roma - Via San Gratiliano, snc - piani S1 – T - foglio n° 26 - p.lla n° 1194 – categ. A/7 – cl. 1 – consistenza vani 7 - R.C. 524,28 **VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 23.1.2014 – PROT. n. VT 0007592 in atti dal 23.1.2014**
- Fabbricato nel Comune di Fabrica di Roma - Via San Gratiliano, snc - piani S1 – T - foglio n° 26 - p.lla n° 1194 – categ. A/7 – cl. 1 – consistenza vani 7 - R.C. 524,28 **VARIAZIONE nel CLASSAMENTO DEL 5.10.2013 – PROT. n. VT 0090718 in atti dal 5.10.2013**



- Fabbricato nel Comune di Fabrica di Roma - Via San Gratiliano, snc - piani S1 - T - foglio n° 26 - p.lla n° 1194 - categ. A/7 - cl. 1 - consistenza vani 7 - R.C. 524,28 **COSTITUZIONE DEL 5.10.2013 PROT. N° VT0140716 in atti dal 5.10.2013**

CATASTO TERRENI - FOGLIO N. 26 - P.LLA 1111

Dalla visura storica per immobile presso l'Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali risulta che all'attualità il bene pignorato è così identificato:

- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 1111 - qualità ENTE URBANO - superficie 328 mq. - senza reddito e senza intestati - **TIPO MAPPALE DEL 15.1.2009 PROT. N° VT0002417 IN ATTI DAL 15.1.2009 (DERIVA DALLA PARTICELLE N° 324)**

L'immobile ha subito le seguenti variazioni:

- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 324 - qualità seminativo arborato cl. 3 - superficie 4935 mq. - R.D. € 20,39 - R.A € 11,47 - **TABELLA DI VARIAZIONE DEL 15.1.2009 PROT. N° VT0002417 IN ATTI DAL 15.1.2009**
- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 324 - qualità seminativo arborato cl. 3 - superficie 2465 mq. - R.D. € 10,18 - R.A € 5,73 - **FRAZIONAMENTO DEL 7.12.1968 IN ATTI DAL 10.7.1970 N. 2670**

CATASTO TERRENI - FOGLIO N. 26 - P.LLA 1110

Dalla visura storica per immobile presso l'Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali risulta che all'attualità il bene pignorato è così identificato:

- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 1110 - qualità seminativo arborato- cl. 3 - superficie 4607 mq. - R.D. € 19,03 - R.A € 10,71 - **TIPO MAPPALE DEL 15.1.2009 PROT. N° VT0002417 IN ATTI DAL 15.1.2009 (DERIVA DALLA PARTICELLE N° 324)**

L'immobile ha subito le seguenti variazioni:

- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 324 - qualità seminativo arborato cl. 3 - superficie 4935 mq. - R.D. € 20,39 - R.A € 11,47 - **TABELLA DI VARIAZIONE DEL 15.1.2009 PROT. N° VT0002417 IN ATTI DAL 15.1.2009**
- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 324 - qualità seminativo arborato cl. 3 - superficie 2465 mq. - R.D. € 10,18 - R.A € 5,73 - **FRAZIONAMENTO DEL 7.12.1968 IN ATTI DAL 10.7.1970 N. 2670**

CATASTO TERRENI - FOGLIO N. 26 - P.LLA 1193

Dalla visura storica per immobile presso l'Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali risulta che all'attualità il bene pignorato è così identificato:

- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 1193 - qualità seminativo arborato- cl. 3 - superficie 2324 mq. - R.D. € 9,60 - R.A € 5,40 - **TIPO MAPPALE DEL 7.9.2012 PROT. N° VT0127676 IN ATTI DAL 7.9.2012 (DERIVA DALLA PARTICELLE N° 325)**



L'immobile ha subito le seguenti variazioni:

- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 325 – qualità seminativo arborato cl. 3 – superficie 2520 mq. – R.D. € 10,41 – R.A € 5,86 - **TABELLA DI VARIAZIONE DEL 7.9.2012 PROT. N° VT0127676 IN ATTI DAL 7.9.2012**
- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 325 – qualità seminativo arborato cl. 3 – superficie 2436 mq. – R.D. € 10,06 – R.A € 5,66 - **VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 25.10.2001 PROT. N° 182570 IN ATTI DAL 25.10.2001 N. 1679.1**
- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 325 – qualità seminativo arborato cl. 3 – superficie 2436 mq. – R.D. € 10,06 – R.A € 5,66 - **TABELLA DI VARIAZIONE DEL 4.2.1986 PROT. N° 156096 IN ATTI DAL 14.9.2001 – MOD. 26 F.R. N. 10110**
- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 325 – qualità seminativo arborato cl. 3 – superficie 2520 mq. – R.D. € 10,41 – R.A € 5,86 - **FRAZIONAMENTO IN ATTI DAL 18.1.1989 N. 2678.F01**
- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 325 – qualità seminativo arborato cl. 3 – superficie 2570 mq. – R.D. € 10,62 – R.A € 5,97 - **FRAZIONAMENTO DEL 7.12.1968 IN ATTI DAL 10.7.1970 N. 2670**

CATASTO TERRENI - FOGLIO N. 26 – P.LLA 1194

Dalla visura storica per immobile presso l'Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali risulta che all'attualità il bene pignorato è così identificato:

- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 1194 – qualità ENTE URBANO – superficie 196 mq. – senza reddito e senza intestati - **TIPO MAPPALE DEL 7.9.2012 PROT. N° VT0127676 IN ATTI DAL 7.9.2012 (DERIVA DALLA PARTICELLE N° 325)**

L'immobile ha subito le seguenti variazioni:

- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 325 – qualità seminativo arborato cl. 3 – superficie 2520 mq. – R.D. € 10,41 – R.A € 5,86 - **TABELLA DI VARIAZIONE DEL 7.9.2012 PROT. N° VT0127676 IN ATTI DAL 7.9.2012**
- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 325 – qualità seminativo arborato cl. 3 – superficie 2436 mq. – R.D. € 10,06 – R.A € 5,66 - **VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 25.10.2001 PROT. N° 182570 IN ATTI DAL 25.10.2001 N. 1679.1**
- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 325 – qualità seminativo arborato cl. 3 – superficie 2436 mq. – R.D. € 10,06 – R.A € 5,66 - **TABELLA DI VARIAZIONE DEL 4.2.1986 PROT. N° 156096 IN ATTI DAL 14.9.2001 – MOD. 26 F.R. N. 10110**



- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 325 – qualità seminativo arborato cl. 3 – superficie 2520 mq. – R.D. € 10,41 – R.A € 5,86 - **FRAZIONAMENTO IN ATTI DAL 18.1.1989 N. 2678.F01**
- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 325 – qualità seminativo arborato cl. 3 – superficie 2570 mq. – R.D. € 10,62 – R.A € 5,97 - **FRAZIONAMENTO DEL 7.12.1968 IN ATTI DAL 10.7.1970 N. 2670**

QUESITO N° 4

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

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Visura per immobile – Catasto Fabbricati - Comune di Fabrica di Roma – foglio n. 26 – p.lla n. 1111**
 - **Visura per immobile – Catasto Terreni - Comune di Fabrica di Roma – foglio n. 26 – p.lla n. 1111**
 - **Visura per immobile – Catasto Terreni - Comune di Fabrica di Roma – foglio n. 26 – p.lla n. 1110**
1. **ISCRIZIONE** del 9.4.2009- Registro Particolare 1115 – Registro Generale 6389
Pubblico Ufficiale DOMINICI GIUSEPPE – repertorio 77474/22162 del 8.4.2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 2. **TRASCRIZIONE** del 14.11.2017 – registro Particolare 11504 – Registro Generale 15415
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – repertorio 1663 del 12.10.2017
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Visura per immobile – Catasto Fabbricati - Comune di Fabrica di Roma – foglio n. 26 – p.lla n. 1194**
1. **ISCRIZIONE** del 16.4.2013- Registro Particolare 483 – Registro Generale 4964
Pubblico Ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO – repertorio 30192/16862 del 15.4.2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 2. **ISCRIZIONE** del 29.4.2013- Registro Particolare 536 – Registro Generale 5442
Pubblico Ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO – repertorio 30192/16862 del 15.4.2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 3. **ISCRIZIONE** del 24.10.2016- Registro Particolare 2072 – Registro Generale 14506
Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA – repertorio 1089/12516 del 21.10.2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
 4. **TRASCRIZIONE** del 14.11.2017 – registro Particolare 11504 – Registro Generale 15415
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – repertorio 1663 del 12.10.2017
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



- **Visura per immobile – Catasto Terreni - Comune di Fabrica di Roma – foglio n. 26 – p.IIa n. 1194**
 1. **ISCRIZIONE** del 16.4.2013- Registro Particolare 483 – Registro Generale 4964
Pubblico Ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO – repertorio 30192/16862 del 15.4.2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 2. **ISCRIZIONE** del 29.4.2013- Registro Particolare 536 – Registro Generale 5442
Pubblico Ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO – repertorio 30192/16862 del 15.4.2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **Visura per immobile – Catasto Terreni - Comune di Fabrica di Roma – foglio n. 26 – p.IIa n. 1193**
 1. **ISCRIZIONE** del 16.4.2013- Registro Particolare 483 – Registro Generale 4964
Pubblico Ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO – repertorio 30192/16862 del 15.4.2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 2. **ISCRIZIONE** del 29.4.2013- Registro Particolare 536 – Registro Generale 5442
Pubblico Ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO – repertorio 30192/16862 del 15.4.2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 3. **TRASCRIZIONE** del 14.11.2017 – registro Particolare 11504 – Registro Generale 15415
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – repertorio 1663 del 12.10.2017
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N° 5

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

L'immobile è correttamente riportato sulle mappe censuarie (estratto di mappa con individuazione dell'immobile **(allegato E)** e sulla planimetria delle unità immobiliari urbane ed elaborato planimetrico depositate al Catasto Fabbricati **(allegato F- F/bis)**;

QUESITO N° 6

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

Per quanto riguarda lo stato civile dell'esecutato, l'ufficio dello stato civile del comune di Civita Castellana ha rilasciato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che l'esecutato sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio [REDACTED] - Annotazioni:

Con provvedimento del Tribunale di Viterbo n. 1347/2016 in data 14.12.2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. (Allegato)

Con sentenza del Tribunale di Viterbo n. 840/2018 in data 13.12.2018 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

I beni pignorati risultano bene personali dell'esecutato come da atti di provenienza.



QUESITO N° 7

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

Gli immobili pignorati sono situati nel Comune di Fabrica di Roma in Loc. Pian di Cava e Via S. Gratiliano nella campagna posta a circa 4 km dal centro di Fabrica di Roma più vicini alla frazione di Faleri.

Il compendio pignorato ricade in zona agricola E/1c (**Allegato I - CDU**)

Il contesto in cui si trovano i cespiti è di tipo agricolo caratterizzato dalla sporadica presenza di edifici residenziali di tipo rurale. Nella zona, che dista pochi chilometri dal centro cittadino, scarseggiano sia i servizi di tipo commerciale che quelli pubblici, come solitamente accade nelle zone a vocazione agricola. Carenti risultano anche i collegamenti con le principali arterie di traffico urbano ed extraurbano.

Premesso che sul bene in argomento è stato effettuato sopralluogo interno ed esterno si riporta di seguito una descrizione delle evidenze rilevate e degli elementi desunti dalla documentazione fornita dalla committenza, di quella depositata in comune e di quella catastale e agli atti di quest'Ufficio. Il compendio immobiliare oggetto di valutazione risulta, come precedentemente esposto, essere costituito da due corpi di fabbrica con scoperto di pertinenza e da appezzamenti di terreno.

Sono stati creati due lotti trattandosi di due unità immobiliari già completamente indipendenti e redditualmente autonome, con annesse relative aree di pertinenza.

LOTTO 1

L'immobile risulta attualmente censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

■ Fabbricato nel Comune di Fabrica di Roma – Via San Gratiliano, snc – P.S1 - T - foglio n° 26 - p.lla n° 1194 – categ. A/7 – cl. 1 – consistenza vani 7 - R.C. 524,28 intestata per 1/1 a ■

Catasto Terreni con i seguenti dati:

■ Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 1193 – qualità seminativo arborato – cl. 3 - superficie 2324 mq. - R.D. € 9,60 – R.A € 5,40 intestato per 1/1 a ■

- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 1194 – qualità ENTE URBANO – superficie 196 mq. – senza reddito e senza intestati

Trattasi di un villino unifamiliare che si articola su un piano terra ed un piano interrato, presenta struttura portante in elevazione in muratura di blocchetti di tufo e malta di calce e pozzolana, solaio di copertura con orditura e tavolato in legno a vista nella zona notte, con controsoffitto nella zona giorno e sovrastante manto di tegole in cotto.

Il fabbricato presenta le facciate intonacate e tinteggiate, tranne che per il piccolo forno esterno. Il portico che precede l'ingresso presenta anch'esso copertura con orditura e tavolato in legno e



sovrastante manto di tegole in cotto, mentre il portico posto sul lato sud del fabbricato presenta struttura portante in ferro con sovrastante ondulina in lamiera.

Lo stato di conservazione è buono.

L'abitazione articolata sull'intero piano terra è composta dalla zona giorno che presenta un locale soggiorno con angolo cottura ed un bagno di servizio e dalla zona notte costituita da n° 4 camere ed altro bagno a servizio della stessa.

Annesso alla zona giorno è presente un portico costituito da pilastri in pietra e copertura con orditura in legno e sovrastante manto di tegole in cotto.

L'altro portico in ferro è posto a ridosso dell'abitazione ma vi si accede solo dall'esterno così come per il forno posto adiacente il bagno a servizio della zona giorno.

Da una scala interna in muratura di tufo da rifinire si accede al locale deposito posto al piano interrato il quale risulta privo di ogni finitura compresi gli impianti e precisamente muratura di blocchetti di tufo al grezzo, battuto di cemento a terra, solaio in latero cemento non intonacato. Non è stato possibile fotografare in quanto privo di illuminazione.

L'immobile presenta rifiniture di tipo medio civile: pavimenti e rivestimenti in gres, pareti tinteggiate, infissi delle finestre in legno con vetro singolo, persiane in legno, porte interne in legno tamburato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico ed elettrico, l'impianto di riscaldamento autonomo è assicurato con caldaia a GPL e termocamino presente nel soggiorno.

Il piano terra ha una superficie utile complessiva di mq. 116.12 e presenta altezza di ml. 2.70 nella zona giorno e altezza media di ml. 3.50 nella zona notte.

Gli accessori hanno una superficie pari a:

portici – mq. 47.05

forno – mq. 4.24

deposito p.s1 – mq. 37.68

Internamente l'abitazione è in buono stato di manutenzione, abbisogna di opere di manutenzione ordinaria inerenti la tinteggiatura delle pareti e la sostituzione degli infissi di finestre e persiane che risultano deteriorate dagli agenti atmosferici e con prestazioni energetiche molto basse data la loro epoca di installazione.

E' annessa al fabbricato l'area circostante di superficie complessiva tra coperto e scoperto mq. 2.520 adibita a giardino dell'abitazione, recintata su tre lati con muro di recinzione sulla Via San Gratiliano dalla quale al civico 1378 si accede alla proprietà e con pali di cemento e rete metallica negli altri due lati; non risulta materializzata la recinzione con la p.lla n° 1110 della stessa proprietà.

L'intero compendio confina con Via San. Gratiliano

(Allegato L – planimetria con indicazione delle superfici)

Sono presenti sull'area scoperta di cui alla p.lla n° 1193 una piscina interrata delle dimensioni di ml. 10x5, due manufatti prefabbricati in lamiera delle dimensioni 5.20 x 3, tettoia in ferro delle dimensioni ml. 4.50 x 4.50 ed altro prefabbricato in lamiera adiacente il muro di recinzione posto sulla Via San Gratiliano delle dimensioni di ml. 2.30 x 7.00, per i quali non è stato mai richiesto alcun titolo abilitativo edilizio.



LOTTO 2

L'immobile risulta attualmente censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- Fabbricato nel Comune di Fabrica di Roma – Loc. Pian di Cava, snc – P.S1 - T- 1° - foglio n° 26 - p.lla n° 1111- in corso di costruzione intestata per 1/1 a [REDACTED] senza reddito;

Catasto Terreni con i seguenti dati:

- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 1110 – qualità seminativo arborato- cl. 3 – superficie 4607 mq. - R.D. € 19,03 – R.A € 10,71 intestato per 1/1 a [REDACTED]
- Terreno nel Comune di Fabrica di Roma - foglio n° 26 - p.lla n° 1111 – qualità ENTE URBANO – superficie 328 mq. – senza reddito e senza intestati

Trattasi di un villino unifamiliare in corso di costruzione, che si articola su due piani fuori terra ed uno interrato, presenta struttura portante in elevazione costituita da pilastri in c.a. e muratura di poroton, solai piani in latero-cemento e solaio di copertura a falde inclinate con orditura e tavolato in legno a vista con sovrastante manto di tegole in cotto; sono inoltre presenti le tramezzature degli ambienti interni realizzati in muratura di forati parzialmente intonacate ed il foro per l'ubicazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il primo.

Il fabbricato presenta le facciate esterne intonacate. Il portico che precede l'ingresso presenta anch'esso copertura con orditura e tavolato in legno e sovrastante manto di tegole in cotto.

Sono state realizzate le predisposizioni degli impianti idrico elettrico e termico ed i cretonati.

Sono presenti i canali di gronda nella sola copertura del piano primo, mancano nelle altre falde così come i discendenti.

Il fabbricato risulta allo stato grezzo, il cui stato di conservazione è buono.

L'abitazione articolata ai piani terra e primo come da ultimo titolo edilizio rilasciato è composta da, soggiorno, cucina quattro camere ed un bagno al piano terra e da una camera al piano primo.

Annesso alla zona giorno è presente un portico costituito da pilastri in c.a. e copertura con orditura in legno e sovrastante manto di tegole in cotto.

Dall'esterno si accede al piano interrato composto di due grandi locali oltre gli spazi tecnici (intercapedine).

L'immobile è privo di finiture essendo allo stato grezzo.

L'abitazione ha una superficie utile complessiva di mq. 130.01 e presenta altezza di ml. 2.70 .

Gli accessori hanno una superficie pari a:

Portici – mq. 38.61

Magazzini/garage p.s1 – mq. 143.25

Internamente il compendio allo stato grezzo, abbisogna di tutte le opere di finitura per renderlo fruibile come abitazione quali:

- realizzazione degli impianti idrico elettrico e termico;
- realizzazione degli intonaci dei soffitti e definizione degli intonaci sulle pareti interne;
- realizzazione dei massetti;
- acquisto e posa in opera dei pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina;
- acquisto e posa in opera infissi di finestre esterni e delle porte interne;
- acquisto e posa in opera dei canali e dei discendenti delle falde di copertura del piano terra;



E' annessa al fabbricato l'area circostante di superficie complessiva tra coperto e scoperto mq. 4935 con sovrastante piante di olivo e di nocciolo in stato di abbandono, recintata su tre lati con pali di legno e rete metallica di epoca non recente. Si accede al lotto dalla Via Santa Felicissima ; non risulta materializzata la recinzione con la p.lla n° 1193 della stessa proprietà.
L' intero compendio confina con Via Santa Felicissima

(Allegato L/bis – planimetria con indicazione delle superfici)

QUESITO N° 8

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

La descrizione attuale del bene risulta essere conforme a quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N° 9

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

La descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza corrisponde a quanto emerge dalla documentazione catastale, nonché le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi .

QUESITO N° 10

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove 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;

Non si evidenziano porzioni aliene, o comuni o comunque non pignorate ulteriori a quella descritta e rappresentata nella planimetria catastale.

QUESITO N° 11

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

Caso non ricorrente per l'unità oggetto di pignoramento.

QUESITO N° 12

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità



immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;

Caso non ricorrente per l'unità oggetto di pignoramento.

QUESITO N° 13

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

L'immobile ricade in zona agricola E/1c – Zona agricola normale con aree caratterizzate da preesistenze insediative.

La zona è regolamentata dalla L.R. 38/1999 e successive modifiche ed integrazioni.

L'utilizzazione abitativa dell'immobile in oggetto è prevista sia dalle norme tecniche del P.R.G. vigente sia dalla L.R. 38/1999.

QUESITO N° 14

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

Il CTU dopo controlli e verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrica di Roma ha reperito i vari titoli abilitativi relativi ai due fabbricati:

LOTTO 1 (Villino unifamiliare - P.S1 - T - foglio n° 26 - p.lla n° 1194)

Il fabbricato realizzato abusivamente è stato oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. n° 841/86, la cui Concessione Edilizia in sanatoria è stata rilasciata il 21.7.2000 con il n° 77.

Successivamente è stato ampliato e variata la destinazione d'uso da magazzino a vani d'abitazione con domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/03 – prot. n° 9336/2004 il cui Permesso di Costruire in sanatoria è stato rilasciato il 26.6.2017 con il n° 17. (allegato K)

Con DIA prot. n° 8431 del 5.9.2012 veniva assentita la realizzazione del portico nel lato est del fabbricato. (allegato K – bis)

In data 31.5.2017 veniva presentata DIA al prot. n° 7522 con la quale era prevista la realizzazione del portico già assentito nella DIA prot. n° 8431/2012 nonché opere sul fabbricato di cui alla p.lla n° 1111 ed un ampliamento riguardante la realizzazione di un fabbricato isolato, il quale risulta mai realizzato. (allegato K - ter)

Il fabbricato risulta conforme ai titoli abilitativi edilizi summenzionati.

Non esiste alcun certificato di agibilità relativo all'immobile.

Sull'area circostante censita con altra particella catastale – la n° 1193 del F. 26 sono presenti dei manufatti in lamiera non assentiti da alcun titolo abilitativo edilizio, nonché una piscina interrata priva anch'essa di titolo abilitativo, i quali non trovano possibilità di legittimazione in base alla normativa vigente, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.



LOTTO 2 (Villino unifamiliare in corso di costruzione – P.S1 - T- 1° - foglio n° 26 - p.lla n° 1111)

Il fabbricato è stato assentito con Concessione Edilizia n° 186 del 19.12.2001 – costruzione di un fabbricato da destinare ad abitazione unifamiliare, con voltura n° 62 del 17.7.2002 (allegato J)

In data 31.5.2017 veniva presentata DIA al prot. n° 7522 con la quale veniva assentita la chiusura dello stenditoio per la realizzazione di una camera al piano primo, nonché opere sul fabbricato di cui alla p.lla n° 1194 ed un ampliamento riguardante la realizzazione di un fabbricato isolato, il quale risulta mai realizzato. (allegato K - quater)

Il fabbricato risulta non conforme ai titoli abilitativi edilizi summenzionati, in particolare:

- **ampliamento del piano interrato tramite la chiusura di un portico e realizzazione dell'intercapedine di dimensioni maggiori di quella assentita;**
- **lievi modifiche della sagoma del fabbricato, modifiche prospettiche ed interne in tutti i piani.**

E' possibile presentare SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 34 comma 2 bis del D.P.R. 380/01 per la chiusura del portico al piano interrato e per le lievi modifiche della sagoma, le modifiche prospettiche ed interne che rientrano nelle tolleranze costruttive elencate nel comma 2 dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, dovrà essere invece resa impraticabile l'intercapedine ove supera i 100 cm. di larghezza.

Non esiste alcun certificato di agibilità relativo all'immobile.

QUESITO N° 15

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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;

Le istanze di condono sul fabbricato risultano definite con il rilascio del titolo edilizio in sanatoria. Vi sono talune opere difformi in entrambi i lotti:

LOTTO 1 – Manufatti in lamiera non assentiti e piscina interrata priva anch'essa di titolo abilitativo, i quali non trovano possibilità di legittimazione in base alla normativa vigente, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi – costo € 6.000,00.

LOTTO 2 – Ampliamento del piano interrato tramite la chiusura di un portico e realizzazione dell'intercapedine di dimensioni maggiori di quella assentita - lievi modifiche della sagoma del fabbricato, modifiche prospettiche ed interne in tutti i piani.

E' possibile presentare SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 34 comma 2 bis del D.P.R. 380/01 per la chiusura del portico al piano interrato e per le lievi modifiche della sagoma, le modifiche prospettiche ed interne che rientrano nelle tolleranze costruttive elencate nel comma 2 dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, dovrà essere invece resa impraticabile l'intercapedine ove supera i 100 cm. di larghezza – costo € 5.300,00.

Certificazione comune di Fabbrica di Roma (allegato Y)

QUESITO N° 16

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

I beni pignorati non sono gravati da uso civico (allegato I-CDU).



QUESITO N° 17

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

Considerato che trattasi di fabbricati isolati, non esistono parti comuni che prevedano la redazione delle tabelle dei millesimi né tantomeno è presente la gestione di un Amministratore.

QUESITO N° 18

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

I beni pignorati sono stati divisi in due lotti in quanto trattasi di due unità immobiliari con annesse aree di pertinenza completamente indipendenti e redditualmente autonome :

LOTTO 1 – Villino unifamiliare – S1- T - foglio n° 26 - p.lla n° 1194 con area di sedime e pertinenza foglio n° 26 - p.lla n° 1194 e p.lla 1193.

LOTTO 2 – Villino unifamiliare in corso di costruzione – piano S1-T-1 – foglio n° 26 - p.lla n° 1111- con area di sedime e pertinenza foglio n° 26 - p.lla n° 1111 e p.lla 1110.

QUESITO N° 19

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'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;

L'immobile è pignorato per intero e non solo pro quota.

Trattasi di due cespiti già completamente indipendenti e redditualmente autonomi, con annesse relative aree di pertinenza.

QUESITO N° 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;

LOTTO 1 – Villino unifamiliare

Occupato dal debitore e dal proprio nucleo familiare quale residenza così composto:



(allegato Z)

LOTTO 2 – Villino unifamiliare in corso di costruzione

A disposizione del debitore non suscettibile di utilizzazione.



QUESITO N° 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;

LOTTO 1 – Villino unifamiliare

Occupato dal debitore e dal proprio nucleo familiare quale residenza.

LOTTO 2 – Villino unifamiliare in corso di costruzione

A disposizione del debitore non suscettibile di utilizzazione.

QUESITO N° 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)

Caso non ricorrente per le unità oggetto di pignoramento.

QUESITO N° 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;

Non insistono sugli immobili vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Nel P.T.P.R. adottato (Piano Territoriale Paesistico Regionale) classifica la zona come Paesaggio agrario di Valore di cui all' art. 25 delle N.T.A del P.T.P.R.

Non gravano sull'immobile usi civici.

QUESITO N° 24

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

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici accessorie dell'immobile ponderate. La superficie commerciale è calcolata in base ai criteri di computo stabiliti dall'allegato C del D.P.R. 138/98 e dalle norme UNI 10750.

La superficie utilizzata è la SIN – superficie interna netta.



LOTTO 1

Villino unifamiliare – S1- T - foglio n° 26 - p.lla n° 1194 con area di sedime e pertinenza foglio n° 26 - p.lla n° 1194 e p.lla 1193.

Superficie principale (vani abitativi piano terra) =	mq. 116.12
Superficie accessoria portici = mq. 47.05 x 25%=	mq. 11.76
Superficie accessoria forno = mq. 4.24 x 25% =	mq. 1.06
Superficie accessoria deposito p.s1 = mq. 37.68 x 50% =	mq. 18.84
Totale superficie commerciale =	mq. 147.78

SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO = 147.78 mq. arrotondato a 148.00 mq.
SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENO = 2520 mq.

Per determinare il valore del **LOTTO 1**, ho ritenuto opportuno adottare il criterio della stima sintetico-comparativa, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella zona, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un elevato numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato.

Sono stati effettuati dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Fabrica di Roma, nonché visionata la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al primo semestre 2020, e quella della Camera di Commercio di Viterbo aggiornate al primo semestre 2019

Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni in ville e villini a Fabrica di Roma in zona extraurbana agricola, con uno stato normale di conservazione oscilla tra un valore min. di 900 euro e 1300 euro per l'OMI dell'Agenzia delle Entrate e tra un valore min. di 1200-1300 per abitazione nuove o ristrutturate per l'osservatorio della Camera di Commercio.

Il valore in euro/mq per terreni agricoli è presente solo nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio per la provincia di Viterbo ed oscilla tra un valore di 3 ad un valore di 4 euro/mq.

Pertanto il valore medio per l'abitazione in villino adottato di beni similari in condizioni ordinarie è pari a €/mq. 1.200.

Il valore medio per i terreni agricoli è pari ad €/mq. 3,50.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene descritte in precedenza vengono applicati i seguenti adeguamenti e correzioni alla stima:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	0.90	
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	----	VED. DETRAZIONI
STATO D'USO E MANUTENZIONE	0.90	BUONO (tranne gli infissi da sostituire)
STATO DI POSSESSO	0.95	OCCUPATO DAL PROPRIETARIO
VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	----	NON DOVUTI
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	----	NON DOVUTE

Coefficiente correttivo = $(0.90 \times 0.90 \times 0.95) = 0.77$



VALORE MEDIO ADOTTATO ADEGUATO E CORRETTO = (€ 1.200 x 0.77) = €/MQ. 924,00

DETRAZIONI

	OBLAZIONE (€)	ONERI (€)	SPESE PROFESSIONALI (€)	SPESE LAVORI (€)
RIMOZIONE MANUFATTI IN LAMIERA DEMOLIZIONE E REINTERRO DELL'AREA OCCUPATA DALLA PISCINA				€ 6.000,00
TOTALE				€ 6.000,00

VALORE IMMOBILE:

LOTTO 1:

- VILLINO UNIFAMILIARE – P.S1-T – VIA SAN GRATILIANO 1378

MQ. 148.00 X €/mq. 924,00 = € 136.752,00

- TERRENO AGRICOLO TRA COPERTO E SCOPERTO

MQ. 2520 x €/mq. 3,50 = € 8.820,00

TOTALE VALORE LOTTO 1 = 145.572,00

A DETRARRE **DETRAZIONI PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI** = 6.000,00

(145.572,00 – 6.000,00) = € 139.572,00

CHE SI ARROTONDA A € **139.000,00 (CENTOTRENTANOVEMILA/00 euro)**

LOTTO 2

Villino unifamiliare in corso di costruzione – S1-T-1 - foglio n° 26 - p.lla n° 1111 con area di sedime e pertinenza foglio n° 26 – p.lla n° 1111 e p.lla 1110

Superficie principale (vani abitativi piano terra e primo) =	mq. 130.01
Superficie accessoria portici = mq. 38.61 x 25%=	mq. 9.65
Superficie accessoria magazzino/garage = mq. 143.25 x 50% =	mq. 71.62
Totale superficie commerciale =	mq. 211.28

SUPERFICIE COMMERCIALE = mq. 211.28 arrotondato a 211.00 mq.

Per determinare il valore del **LOTTO 1**, ho ritenuto opportuno adottare il criterio della stima sintetico-comparativa, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche simili esistenti nella zona, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un elevato numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato.

Sono stati effettuati dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Fabrica di Roma, nonché visionata la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al primo semestre 2020, e quella della Camera di Commercio di Viterbo aggiornate al primo semestre 2019



Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni in ville e villini a Fabrica di Roma in zona extraurbana agricola, con uno stato normale di conservazione oscilla tra un valore min. di 900 euro e 1300 euro per l'OMI dell'Agenzia delle Entrate e tra un valore min. di 1200-1300 per abitazione nuove o ristrutturate per l'osservatorio della Camera di Commercio.

Il valore in euro/mq per terreni agricoli è presente solo nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio per la provincia di Viterbo ed oscilla tra un valore di 3 ad un valore di 4 euro/mq.

Pertanto il valore medio per l'abitazione in villino adottato di beni similari in condizioni ordinarie è pari a €/mq. 1.200,00.

Il valore medio per i terreni agricoli è pari ad €/mq. 3,50.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene descritte in precedenza vengono applicati i seguenti adeguamenti e correzioni alla stima:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	0.90	
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	----	VED. DETRAZIONI
STATO D'USO E MANUTENZIONE	0.50	IN CORSO DI COSTRUZIONE
STATO DI POSSESSO	0.95	A DISPOSIZIONE DEL PROPRIETARIO
VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	----	NON DOVUTI
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	----	NON DOVUTE

Coefficiente correttivo = $(0.90 \times 0.50 \times 0.95) = 0.427$

VALORE MEDIO ADOTTATO ADEGUATO E CORRETTO = $(€ 1.200 \times 0.427) = €/\text{MQ. } 512,40$

DETRAZIONI

	OBLAZIONE (€)	ONERI (€)	SPESE PROFESSIONALI (€)	SPESE LAVORI (€)
CHIUSURA PORTICO PIANO INTERRATO-MODIFICHE INTERNE, PROSPETTICHE E LIEVI MODIFICHE ALLA SAGOMA			SCIA IN SANATORIA ART. 34 comma 2 bis DPR 380/01 2.000,00	
SPESE AMMINISTRATIVE DIRITTI. SANZIONI ECC.	SANZIONE 1000,00	ONERI COMUNALI 100,00		
				LAVORI CHIUSURA INTERCAPEDINE 2.200,00
TOTALE				5.300,00



VALORE IMMOBILE:

LOTTO 2

- VILLINO UNIFAMILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE – VIA SANTA FELICISSIMA – PIANO S1
- T – 1°

MQ. 211,00 X €/MQ 512,40 = 108.116,40

- TERRENO AGRICOLO TRA COPERTO E SCOPERTO

MQ. 4935 x €/mq. 3,50 = € 17.272,50

TOTALE VALORE LOTTO 2 = 125.388,90

A DETRARRE **DETRAZIONI** = 5.300,00

(125.388,90 – 5.300,00) = € 120.088,90

CHE SI ARROTONDA A € 120.000,00 (CENTOVENTIMILA/00 euro)

QUESITO N° 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;

Per la determinazione del valore dell'immobile, ho ritenuto opportuno adottare il criterio della stima sintetico-comparativa – la più idonea per il caso in oggetto, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e tenendo conto dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per transazioni aventi per oggetto unità immobiliari con caratteristiche simili e comparando gli stessi con i valori indicati dall'Agenzia delle Entrate – O.M.I. e considerando i Codici internazionali di Valutazione.

Considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare della zona è stata esclusa la valutazione analitica.

Il metodo di stima usato consiste nell'applicare al parametro metro quadrato un valore unitario empiricamente determinato attraverso i sopramenzionati ponderati elementi di comparazione.

Le fonti utilizzate sono:

1. Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari – 1° semestre 2020
ABITAZIONI in ville e villini – stato di conservazione normale - valore compreso tra €/mq. 900,00 ed € 1.300,00
2. Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo – C.C. I.A.A. – 1° semestre 2019
ABITAZIONI nuove o ristrutturate - valore compreso tra €/mq. 1200,00 ed € 1.300,00
3. Sito astegiudiziarie.it – non vi sono beni comparabili per il Comune di Fabrica di Roma – vi è un bene similare in una procedura del 2012 la n. 459 che riporta un prezzo al mq. per fabbricato in corso di costruzione pari a € 800,00 (periodo temporale diverso e stato di avanzamento non descritto)
4. Agenzie immobiliari della zona Affiliato Tecnocasa Fabrica di Roma S.r.l. -
ABITAZIONI nuove o ristrutturate - valore compreso tra €/mq. 900,00 ed € 1.200,00
ABITAZIONI in corso di costruzione - valore compreso tra €/mq. 400,00 ed € 600,00

I valori scaturiti dalle fonti sopramenzionate sono stati rapportati e ponderati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare – allo stato di conservazione e manutenzione.

QUESITO N° 26

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



Le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato ovviamente non possono prescindere dall'attuale momento storico di crisi generalizzata, in particolare il mercato immobiliare negli ultimi anni ha subito una cospicua contrazione evidenziando uno scenario di un mercato con una forte offerta ed una minima domanda.

Il LOTTO 1 nel suo insieme, considerato il buono stato di manutenzione, la consistenza dell'abitazione che se pur isolata presenta una superficie non eccessiva, ha buone possibilità di immissione nel mercato immobiliare.

Il LOTTO 2 nel suo insieme, considerato lo stato in corso di costruzione, la consistenza dell'abitazione non eccessiva ma con vani accessori di grandi dimensioni ha buone discrete possibilità di immissione nel mercato immobiliare.

QUESITO N° 27

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

Non ci sono contratti di locazione in essere.

PUNTI NN. 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35

In riferimento alla tipologia di relazione redatta, modalità e tempi di invio, intervento, deposito, allegati e segnalazioni, si informa che sono state rispettate le indicazioni espresse nei punti dal 28 al 35 quali compiti dell'esperto ex art. 173 bis c.p.c.

Allegati:

- A - VERBALE PRIMO ACCESSO**
- B - VERBALE SECONDO ACCESSO**
- C- VISURA IPOTECARIA LOTTO 1**
- C-bis - VISURA IPOTECARIA LOTTO 2**
- D - VISURA CATASTALE STORICA LOTTO 1**
- D-bis - VISURA CATASTALE STORICA LOTTO 2**
- E- ESTRATTO DI MAPPA**
- F - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1**
- F-bis ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 2**
- G - ATTO DI PROVENIENZA DEL DEBITORE ESECUTATO - COMPRAVENDITA**
- G bis - ATTO DI PROVENIENZA DEL DEBITORE ESECUTATO - RETTIFICA**
- H - ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI**
- K - P.d.C. in sanatoria n° 17/2017**
- K-bis - DIA prot. n° 8431/2012**
- K- ter - DIA prot. n° 7522/2017**
- J - C. E n° 186/2001**
- Y - CERTIFICAZIONE COMUNE DI FABRICA DI ROMA - SANABILITA' E COSTI OPERE DIFFORMI**
- I - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- L - PLANIMETRIA LOTTO 1 CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI**
- L/bis - PLANIMETRIA LOTTO 2 CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI**
- M - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1**
- M/bis - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2**
- N- QUADRO SINOTTICO LOTTO 1**
- N/bis - QUADRO SINOTTICO LOTTO 2**
- Z- STATO DI FAMIGLIA STORICO PER RESIDENZA**

Su foglio a parte è stata redatta la 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.



Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

La presente relazione è stata inviata alle parti in data 31.1.2021;

- Dott.sa Francesca Marianna Cima – CUSTODE – tramite PEC
- Studio Legale – Via della Camilluccia, 19 – 00135 Roma – PROCURATORE CREDITORE PROCEDENTE – tramite PEC
- Sig. ██████████ - DEBITORE ESECUTATO – tramite raccomandata A/R con ricevuta di ritorno – Via San Gratiliano, 1378 – 01034 – Fabrica di Roma

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Vetralla, 10.2.2021

IL CTU
Geom. Iolanda Ritonnale



TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n° 348/2017

UBI Banca S.p.A. c/o Menichelli Mauro

LOTTO 1 – RELAZIONE ESPLICATIVA RIGUARDANTE L'ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – NOTAIO TOGANDI Fabiana del 28.6.2011 rep. 8142

RELAZIONE:

In seguito ad ulteriori chiarimenti riguardo la provenienza del lotto 1 – p.lle n° 1193 e 1194 del f. 26 del Comune di Fabrica di Roma, la sottoscritta espone quanto segue:

La p.lla n° 680 del foglio n° 26 del Comune di Fabrica di Roma, oggetto di atto di identificazione catastale per errore materiale del Notaio F. Togandì del 28.6.2011, deriva dalla p.lla n° 260, la quale ha generato le particelle:

n° 324 – che ha poi generato le p.lle n° 1110 e 1111 (LOTTO2)

n° 325 – che ha poi generato le p.lle n° 1193-1194 (LOTTO1)

Nell'atto di compravendita , to Notaio Giuliani Pietro Lelio del 5.6.2002 – rep. 30897, veniva trasferito un appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati rurali riportando all'art. 1 le prescritte menzioni ai sensi dell'art. 40 della L.47/85 e precisamente la C.E. in sanatoria n° 77/2000 che riguardava proprio l'attuale immobile compreso nel LOTTO 1 della presente perizia.

Appare chiaro che l'identificazione catastale del bene non è stata corretta per pura dimenticanza.

Si riporta quanto già specificato ai fini di una corretta comprensione:

-la p.lla n° 680 del foglio n. 26 costituita con tabella di variazione del 4.2.1986 n. 156096, è entrata in atti dal 14.9.2001, pertanto alla data di stipula del suddetto atto 5.6.2002, per pura dimenticanza non è stata riportata nell'atto di compravendita.

-si è pertanto proceduto, vista l'evidenza di una mera omissione di tale identificativo, ad un atto di identificazione catastale per errore materiale relativo all'esatta identificazione catastale degli immobili trasferiti con l'atto Notaio Giuliani Pietro Lelio del 5.6.2002 – rep. 30897.

- la particella n° 680 del foglio n. 26 ricompresa nei confini della p.lla n° 325 stesso foglio, è infatti stata poi soppressa e unita alla particella n° 325 con TIPO MAPPALÉ prat. n. VT 0127676 del 7.9.2012, originando le attuali particelle n° 1193 e 1194 che costituiscono il LOTTO 1.

Riguardo la provenienza della stessa si riporta quanto già menzionato:

- Atto di divisione Notaio G. Togandì di 9.4.1986 – rep. 29190 con il quale i signori scioglievano la comunione dei beni, assegnando a l'intera proprietà sul terreno agricolo con sovrastanti fabbricati rurali della superficie complessiva di mq. 2520 – foglio n. 26 – p.lle n° 325 (2520 mq.)

Precedentemente pervenuto con :



- *Atto di compravendita Notaio G. Togandi del 12.6.1979 – rep. 12232 da
- terreno agricolo della superficie
complessiva di mq. 5035 - foglio n. 26 – p.lle n° 69 (mq. 2465) e n° 325 (mq. 2570)*

Si precisa che la p.lla n° 680 del foglio n. 26 costituita con tabella di variazione del 4.2.1986 n. 156096, è entrata in atti dal 14.9.2001 e che pertanto alla data di stipula del suddetto atto 9.4.1986, la superficie di mq. 2520 della particella n. 325 comprendeva anche la superficie della p.lla n° 680

Allegati alla presente:

- estratto di mappa attuale;
- estratto di mappa all'impianto del Catasto;
- copia stato assentito dalla C.E. in sanatoria n° 77/2000 allegato al P.D.C. n°17/2017, dalla quale si evince nell'estratto di mappa allegato proprio la p.lla n° 680;
- stralcio art. 1 atto Notaio Giuliano Pietro Leliò del 5.6.2002 ultima provenienza dell'esecutato.

Vetralla, 20.6.2022

IL CTU
Geom. Iolanda Ritonnale

