

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 27/21
DEBITORI: OMISSIS, OMISSIS
CREDITORE PROCEDENTE: GUBER BANCA S.P.A.
CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. PURI GIANCARLO
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ANTONINO GERACI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 27/21 il G.E. dott. Antonino Geraci vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Alessandra Bianchi, con studio in Viterbo, Via G. Donizetti n° 12, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 487 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza il giorno 10/06/2021 prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai quesiti di seguito riportati indicati nell'incarico:
- 1) **verific**hi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
 - 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del 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 la 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 di esproprio, segnalando anche i lavori e 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 alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'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 legittimamente in 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 del bene locativo 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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del pignoramento 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 e 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 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 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazione al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente 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. 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) **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 su 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 sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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 in triplice copia,
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

c) che il sottoscritto CTU, contattato il 28/06/2021 dal Custode dell'esecuzione Dott. Giancarlo Puri per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, faceva presente che trattandosi di quattro fabbricati in corso di costruzione e quindi privi di planimetrie catastali non era possibile procedere allo svolgimento delle operazioni peritali senza reperire preventivamente gli elaborati planimetrici di progetto depositati presso il Comune di Bassano Romano, già richiesti mezzo PEC in data 16/06/2021 e non ancora pervenuti e che in data 07/09/2021, viste le difficoltà riscontrate nel reperire la suddetta documentazione la scrivente depositava una istanza di proroga di 90 giorni al G.E.;

d) che in data 16/08/2021 veniva recapita mezzo raccomandata la documentazione richiesta dalla scrivente all'ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bassano Romano e che il giorno 16/09/2021 alle ore 9:30 la scrivente si è recata unitamente al Custode presso gli immobili del compendio pignorato situati nel Comune di Bassano Romano, per svolgere le operazioni peritali che hanno avuto regolarmente inizio con il sopralluogo durante il quale il sottoscritto CTU ha preso visione dei beni e delle loro caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e, dopo la

firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1), alle ore 11:30 si sono concluse le operazioni peritali;

e) che la procedura citata in oggetto colpisce i seguenti immobili:

- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1227, Subalterno 2, Categoria F/3, Via della Stazione snc, piano S1-T-1;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1227, Subalterno 4, Categoria F/3, Via della Stazione snc, piano S1-T-1;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1227, qualità ente urbano, superficie ha 00.13.49;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1250, Subalterno 4, Categoria F/3, Via della Stazione snc, piano S1-T-1;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1250, qualità ente urbano, superficie ha 00.11.20;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1226, qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie ha 00.00.10, Reddito dominicale 0,08 euro - agrario 0,03 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1228, qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie ha 00.02.27, Reddito dominicale 1,82 euro - agrario 0,70 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1230, qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie ha 00.00.34, Reddito dominicale 0,43 euro - agrario 0.19 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1232, qualità vigneto, Classe 1, Superficie ha 00.02.52, Reddito dominicale 3.19 euro - agrario 1.43 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1235, qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie ha 00.00.70, Reddito dominicale 0.56 euro - agrario 0.22 euro;

- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1236, qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie ha 00.01.13, Reddito dominicale 0.90 euro - agrario 0.35 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1239, qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie ha 00.00.14, Reddito dominicale 0.11 euro - agrario 0.04 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1241, qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie ha 00.00.09, Reddito dominicale 0.07 euro - agrario 0.03 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1243, qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie ha 00.00.12, Reddito dominicale 0.10 euro - agrario 0.04 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1245, qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie ha 00.00.24, Reddito dominicale 0.19 euro - agrario 0.07 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1247, qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie ha 00.00.23, Reddito dominicale 0.18 euro - agrario 0.07 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Bassano Romano, Foglio 2, Particella 1249, qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie ha 00.00.33, Reddito dominicale 0.26 euro - agrario 0.10 euro;

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze nel modo che segue:

QUESITO N.° 1

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (certificazione notarile relativa agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e ne ha accertato la completezza.

QUESITO N.° 2

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate degli immobili pignorati presso l'Ufficio del Catasto (All. 2) e dall'analisi di questi documenti ha accertato che i dati attuali identificativi dei beni oggetto dell'Atto di pignoramento Rep. n. 23 redatto il 19/01/2021 su istanza della GUBER BANCA S.P.A. nella qualità di procuratrice speciale di FUTURA 2019 S.R.L. e trascritto al Reg. Gen n. 2733 e Reg. Part. n. 2168 di formalità in data 25/02/2021 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene.

QUESITO N.° 3

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, riscontrando quanto segue:

- IMMOBILE CENSITO A BASSANO ROMANO AL Fgl. 2 P.lla 1127 Sub. 2 e 4
- IMMOBILE CENSITO A BASSANO ROMANO AL Fgl. 2 P.lla 1250 Sub. 4
 - **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (25/02/2021) è costituito dall'Atto di donazione e divisione del 30/08/1979 rogato dal notaio Giuseppe Togandi di Orte, Rep. n. 12.767 e Racc. n. 7.666, trascritto a Viterbo il 14/09/1979 al n. 6.691/8047 di formalità, con il quale la Sig.re OMISSIS dona i beni colpiti dal pignoramento ai figli i Sig.ri OMISSIS (quota di 1/1 part.183c, 183i e quota indivisa di 1/4 part.lle 183/parte e 258/parte, successivamente identificate con part.lle 562, 568, 183/parte pari a 417mq), OMISSIS (quota di 1/1 part.183d, 183f e quota indivisa di 1/4 part.lle 183/parte e 258/parte, successivamente identificate con part.lle 563,565,183/parte), OMISSIS (quota di 1/1 part.258/a, 183b,183g e quota indivisa di 1/4 part.lle 183/parte e 258/parte, successivamente identificate con part.lle 561,566,258/a e 183/parte), OMISSIS (quota di 1/1 part. 258/b, 183e, 183h e quota indivisa di 1/4 part.lle 183/parte e 258/parte pari successivamente identificate con part.lle 560,564,567, 183/parte mq 417) (All. 3);

- **i passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono elencati di seguito:
- Atto di Denuncia di Successione registrato all'Ufficio del Registro di Roma in data 04/07/1985, al n. 10887, Vol. n. 44, per causa di morte del Sig. OMISSIS in qualità di proprietario per la quota di 1/1 di proprietà (quota di 1/1 part. 258/b, 183e, 183h e quota indivisa di 1/4 part. lle 183/parte e 258/parte pari a 415mq), in favore delle Sig.re OMISSIS e OMISSIS, rispettivamente moglie e figlia del de cuius, ciascuno per la quota di proprietà di 1/2. Detta eredità è stata tacitamente accettata in forza di atto in data 11/04/2007 del notaio Luigi Annibaldi Rep. n. 63.750 e Racc. n. 35.424, trascritto a Viterbo il 05/03/2020 al n. 3.170 Reg. Gen. e n. 2.430 Reg. Part. di formalità (All. 3).
- Atto di Compravendita del 11/04/2007 rogato dal notaio Luigi Annibaldi, Rep. n. 63.750 e Racc. n. 35.424, trascritto presso l'Ufficio del Registro di Viterbo in data 05/03/2020 al n. 3.170 Reg. Gen. e n. 2.430 Reg. Part. di formalità, in favore del Sig. OMISSIS contro i Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (All.3)
- Atto di Denuncia di Successione registrato all'Ufficio del Registro di Viterbo in data 25/05/2010, al n. 1296, Vol. n. 9990, per causa di morte del Sig. OMISSIS in qualità di proprietario per la quota di 1/1 di proprietà del compendio pignorato, in favore dei Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS figli del de cuius rinunciatari di detta eredità e della Sig.ra OMISSIS moglie del de cuius che accettava tacitamente in eredità il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili devoluti a suo favore in forza dell'atto del notaio Dominici Giuseppe Rep. n. 79183 e Racc. n. 23367, trascritto a Viterbo il 30/06/2010 al n. 11.221 Reg. Gen. e n. 7.550 Reg. Part. di formalità. (All. 3).
- IMMOBILI CENSITI A BASSANO ROMANO AL Fgl. 2 P.lle 1226, 1228,1230,1232, 1235, 1236,1239,1241,1243,1245,1247 e 1249
- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (25/02/2021) è costituito dall'Atto di donazione e divisione del 30/08/1979 rogato dal notaio Giuseppe Togandi di Orte, Rep. n. 12.767 e Racc. n. 7.666, trascritto a Viterbo il 14/09/1979 al n. 6.691/8047 di formalità, con il quale la Sig.re OMISSIS dona

i beni colpiti dal pignoramento ai figli i Sig.ri OMISSIS (quota di 1/1 part.183c, 183i e quota indivisa di 1/4 part.lle 183/parte e 258/parte, successivamente identificate con part.lle 562, 568, 183/parte pari a 417mq), OMISSIS (quota di 1/1 part.183d, 183f e quota indivisa di 1/4 part.lle 183/parte e 258/parte, successivamente identificate con part.lle 563,565,183/parte), OMISSIS (quota di 1/1 part.258/a, 183b,183g e quota indivisa di 1/4 part.lle 183/parte e 258/parte, successivamente identificate con part.lle 561,566,258/a e 183/parte), OMISSIS (quota di 1/1 part. 258/b, 183e, 183h e quota indivisa di 1/4 part.lle 183/parte e 258/parte pari successivamente identificate con part.lle 560,564,567, 183/parte mq 417) (All. 3);

- **i passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono elencati di seguito:
- Atto di Denuncia di Successione registrato all'Ufficio del Registro di Roma in data 04/07/1985, al n. 10887, Vol. n. 44, per causa di morte del Sig. OMISSIS in qualità di proprietario per la quota di 1/1 di proprietà (quota di 1/1 part. 258/b, 183e, 183h e quota indivisa di 1/4 part.lle 183/parte e 258/parte pari successivamente identificate con part.lle 560,564,567, 183/parte mq 417), in favore delle Sig.re OMISSIS e OMISSIS, rispettivamente moglie e figlia del de cuius, ciascuno per la quota di proprietà di 1/2. Detta eredità è stata tacitamente accettata in forza di atto in data 11/04/2007 del notaio Luigi Annibaldi Rep. n. 63.750 e Racc. n. 35.424, trascritto a Viterbo il 05/03/2020 al n. 3.170 Reg. Gen. e n. 2.430 Reg. Part. di formalità (All. 3 – nota trascrizione).
- Atto di Compravendita del 11/04/2007 rogato dal notaio Luigi Annibaldi, Rep. n. 63.750 e Racc. n. 35.424, trascritto presso l'Ufficio del Registro di Viterbo in data 05/03/2020 al n. 3.170 Reg. Gen. e n. 2.430 Reg. Part. di formalità, in favore del Sig. OMISSIS contro i Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (All.3)
- Atto di Denuncia di Successione registrato all'Ufficio del Registro di Viterbo in data 25/05/2010, al n. 1296, Vol. n. 9990, per causa di morte del Sig. OMISSIS in qualità di proprietario per la quota di 1/1 di proprietà del compendio pignorato, in favore dei Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS figli del de cuius rinunciatari di detta eredità e della

Sig.ra OMISSIS moglie del de cuius che accettava tacitamente in eredità il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili devoluti a suo favore in forza dell'atto del notaio Dominici Giuseppe Rep. n. 79183 e Racc. n. 23367, trascritto a Viterbo il 30/06/2010 al n. 11.221 Reg. Gen. e n. 7.550 Reg. Part. di formalità. (All. 3- nota di trascrizione).

- Atto di Compravendita del 16/01/2013 rogato dal notaio Fabrizio Fortini, Rep. n. 49.808 e Racc. n. 30.474, trascritto presso l'Ufficio del Registro di Viterbo in data 17/01/2013 al n. 650 Reg. Gen. e n. 520 Reg. Part. di formalità, in favore del Sig.re OMISSIS contro la Sig.ra OMISSIS, con il quale vengono vendute le part.lle 1226,1228,1230,1232,1235,1236,1239,1241,1243,1245,1247,1249 derivanti dalla soppressione delle particelle 560,562,563,564,565,566,567,568,183/parte,258) (All.3)

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto i beni pignorati vengono individuati con l'esame delle risultanze delle visure storiche catastali che sono allegare alla relazione peritale (All. 2); tutti gli immobili pignorati sono stati catastalmente generati dalle originarie particelle di terreno identificate con il numero 183 e 258, rispettivamente di 2530 mq e 760 mq:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1227 Sub. 2**
 - a) Variazione del 02/12/2016, protocollo n. VT0125384, in atti dal 02/12/2016 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 62770.1/2016);
 - b) Costituzione del 14/08/2012, protocollo n. VT0120527, in atti dal 14/08/2012 – COSTITUZIONE (n. 3845.1/2012).
- **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1227 Sub. 4**
 - a) Variazione del 02/12/2016, protocollo n. VT0125386, in atti dal 02/12/2016 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 62772.1/2016);
 - b) Costituzione del 14/08/2012, protocollo n. VT0120527, in atti dal 14/08/2012 – COSTITUZIONE (n. 3845.1/2012).
- **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1250 Sub. 4**

- a) Variazione del 02/12/2016, protocollo n. VT0125390, in atti dal 02/12/2016 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D’UFFICIO (n. 62776.1/2016);
- b) Costituzione del 14/08/2012, protocollo n. VT0120520, in atti dal 14/08/2012 – COSTITUZIONE (n. 3843.1/2012).

Si evidenzia, al solo scopo di completezza di informazione, che nella indicazione dei dati catastali contenuti nelle visure storica dei beni nella individuazione della Categoria Catastale compare la sigla “*in corso di costruz.*”. Questa espressione, che corrisponde alla dicitura *in corso di costruzione*, ovvero Categoria F/3 si tratta, più che di un vero e proprio accatastamento, di rispondere, ad una richiesta di identificazione catastale in previsione, possibilmente, di cessione di edifici al grezzo o addirittura alle sole strutture portanti.

Nuovo Catasto Terreni:

▪ **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1226**

- a) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – FRAZIONAMENTO (n. 97596.1/2012). Con questa variazione viene costituita la attuale particella 1226 di 10 mq dalla soppressione della precedente particella di 417 mq identificata con il mappale 183;
- b) Variazione del 23/03/1978, in atti dal 08/06/1998 – FRAZIONAMENTO TIPO 10/81 (n. 26031.1/1977). Con questa variazione la superficie della particella di terreno 183 viene ridotta dai precedenti 2530 mq a 417 mq;
- c) Inserimento in data 01/10/1971 della particella di terreno 183 nell’impianto meccanografico.

▪ **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1227**

- a) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – TIPO MAPPALÉ (n. 97596.2/2012). Con questa variazione la superficie della particella 1227 viene ampliata dai precedenti 137 mq agli attuali 1349;
- b) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – TIPO MAPPALÉ (n. 97596.1/2012). Con questa variazione la qualità della particella 1227 precedentemente destinata a seminativo arboreo viene modificata in ente urbano per via dell’edificazione del fabbricato soprastante;

- c) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – FRAZIONAMENTO (n. 97596.1/2012). Con questa variazione viene costituita la attuale particella 1227 di 137 mq dalla soppressione della precedente particella di 417 mq identificata con il mappale 183;
- d) Variazione del 23/03/1978, in atti dal 08/06/1998 – FRAZIONAMENTO TIPO 10/81 (n. 26031.1/1977). Con questa variazione la superficie della particella di terreno 183 viene ridotta dai precedenti 2530 mq a 417 mq;
- e) Inserimento in data 01/10/1971 della particella di terreno 183 nell'impianto meccanografico.

▪ **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1228**

- a) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – FRAZIONAMENTO (n. 97596.1/2012). Con questa variazione viene costituita la attuale particella 1228 di 227 mq dalla soppressione della precedente particella di 417 mq identificata con il mappale 183;
- b) Variazione del 23/03/1978, in atti dal 08/06/1998 – FRAZIONAMENTO TIPO 10/81 (n. 26031.1/1977). Con questa variazione la superficie della particella di terreno 183 viene ridotta dai precedenti 2530 mq a 417 mq;
- c) Inserimento in data 01/10/1971 della particella di terreno 183 nell'impianto meccanografico.

▪ **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1230**

- a) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – FRAZIONAMENTO (n. 97596.1/2012). Con questa variazione viene costituita la attuale particella 1230 di 34 mq dalla soppressione della precedente particella di 375 mq identificata con il mappale 258;
- b) Variazione del 30/08/1979, in atti dal 08/10/1985 – FRAZIONAMENTO (n. 509979). Con questa variazione la superficie della particella di terreno 258 viene ridotta dai precedenti 760 mq a 375 mq;
- c) Inserimento in data 01/10/1971 della particella di terreno 258 nell'impianto meccanografico.

▪ **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1232**

- a) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – FRAZIONAMENTO (n. 97596.1/2012). Con questa variazione viene costituita la attuale particella 1232 di 385 mq dalla soppressione della precedente particella di 375 mq identificata con il mappale 560;
- b) Variazione del 30/08/1979, in atti dal 08/10/1985 – FRAZIONAMENTO (n. 509979). Con questa variazione la superficie della particella di terreno 560 viene ridotta dai precedenti 760 mq identificati con la particella 258 ai 385 mq della particella 560;
- c) Inserimento in data 01/10/1971 della particella di terreno 258 nell'impianto meccanografico.

▪ **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1235**

- a) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – FRAZIONAMENTO (n. 97596.1/2012). Con questa variazione viene costituita la attuale particella 1235 di 70 mq dalla soppressione della precedente particella di 552 mq identificata con il mappale 562;
- b) Variazione del 23/03/1978, in atti dal 08/06/1998 – FRAZIONAMENTO TIPO 10/81 (n. 26031.1/1977). Con questa variazione viene variata la particella di terreno 562 che viene ridotta dai precedenti 2530 mq della particella di terreno 183 ai 552 mq della particella 562;
- c) Inserimento in data 01/10/1971 della particella di terreno 183 nell'impianto meccanografico.

▪ **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1236**

- a) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – FRAZIONAMENTO (n. 97596.1/2012). Con questa variazione viene costituita la attuale particella 1236 di 113 mq dalla soppressione della precedente particella di 553 mq identificata con il mappale 563;
- b) Variazione del 23/03/1978, in atti dal 08/06/1998 – FRAZIONAMENTO TIPO 10/81 (n. 26031.1/1977). Con questa variazione viene soppressa la particella di terreno 183 di 2530 mq e costituita la particella di terreno 563 di 553 mq;

c) Inserimento in data 01/10/1971 della particella di terreno 183 nell'impianto meccanografico.

▪ **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1239**

a) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – FRAZIONAMENTO (n. 97596.1/2012). Con questa variazione viene costituita la attuale particella 1239 di 14 mq dalla soppressione della precedente particella di 163 mq identificata con il mappale 564;

b) Variazione del 23/03/1978, in atti dal 08/06/1998 – FRAZIONAMENTO TIPO 10/81 (n. 26031.1/1977). Con questa variazione viene costituita la particella di terreno 564 di 163 mq dalla soppressione della precedente particella 183 di 2530 mq;

c) Inserimento in data 01/10/1971 della particella di terreno 183 nell'impianto meccanografico.

▪ **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1241**

a) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – FRAZIONAMENTO (n. 97596.1/2012). Con questa variazione viene costituita la attuale particella 1241 di 9 mq dalla soppressione della precedente particella di 163 mq identificata con il mappale 564;

b) Variazione del 23/03/1978, in atti dal 08/06/1998 – FRAZIONAMENTO TIPO 10/81 (n. 26031.1/1977). Con questa variazione viene costituita la particella di terreno 564 di 163 mq dalla soppressione della particella di terreno 183 di 2530 mq;

c) Inserimento in data 01/10/1971 della particella di terreno 183 nell'impianto meccanografico.

▪ **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1243**

a) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – FRAZIONAMENTO (n. 97596.1/2012). Con questa variazione viene costituita la attuale particella 1243 di 12 mq dalla soppressione della precedente particella di 150 mq identificata con il mappale 565;

- b) Variazione del 23/03/1978, in atti dal 08/06/1998 – FRAZIONAMENTO TIPO 10/81 (n. 26031.1/1977). Con questa variazione viene costituita la particella di terreno 565 di 1502 mq dalla soppressione della particella di terreno 183 di 2530 mq;
 - c) Inserimento in data 01/10/1971 della particella di terreno 183 nell'impianto meccanografico.
- **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1245**
- a) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – FRAZIONAMENTO (n. 97596.1/2012). Con questa variazione viene costituita la attuale particella 1245 di 24 mq dalla soppressione della precedente particella di 155 mq identificata con il mappale 566;
 - b) Variazione del 23/03/1978, in atti dal 08/06/1998 – FRAZIONAMENTO TIPO 10/81 (n. 26031.1/1977). Con questa variazione viene costituita la particella di terreno 566 di 155 mq dalla soppressione della particella 183 di 2530 mq;
 - c) Inserimento in data 01/10/1971 della particella di terreno 183 nell'impianto meccanografico.
- **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1247**
- a) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – FRAZIONAMENTO (n. 97596.1/2012). Con questa variazione viene costituita la attuale particella 1247 di 23 mq dalla soppressione della precedente particella di 155 mq identificata con il mappale 567;
 - b) Variazione del 23/03/1978, in atti dal 08/06/1998 – FRAZIONAMENTO TIPO 10/81 (n. 26031.1/1977). Con questa variazione viene costituita la particella di terreno 567 di 1552 mq dalla soppressione della particella di terreno 183 di 2530 mq;
 - c) Inserimento in data 01/10/1971 della particella di terreno 183 nell'impianto meccanografico.
- **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1249**
- a) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – FRAZIONAMENTO (n. 97596.1/2012). Con questa variazione viene costituita la attuale

particella 1249 di 33 mq dalla soppressione della precedente particella di 210 mq identificata con il mappale 568;

- b) Variazione del 23/03/1978, in atti dal 08/06/1998 – FRAZIONAMENTO TIPO 10/81 (n. 26031.1/1977). Con questa variazione viene costituita la particella di terreno 568 di 210 mq dalla soppressione della particella 183 di 2530 mq;
- c) Inserimento in data 01/10/1971 della particella di terreno 183 nell'impianto meccanografico.

▪ **Immobile censito a Bassano Romano (VT) al Fgl. 2 P.lla 1250**

- a) Variazione del 27/09/2019, protocollo n. VT0049780, in atti dal 27/09/2019 – TIPO MAPPALE PER AMPLIAMENTO (n. 49780.1/2019);
- b) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – TIPO MAPPALE (n. 97596.2/2012). Con questa variazione la superficie della particella 1250 viene ampliata dai precedenti 175 mq agli attuali 1120;
- c) Variazione del 22/06/2012, protocollo n. VT0097596, in atti dal 22/06/2012 – TIPO MAPPALE (n. 97596.1/2012). Con questa variazione viene costituita la particella 1250 di 175 mq, precedentemente identificata con la particella di terreno 561 di 175 mq con destinazione seminativo arboreo, e assume qualità ente urbano per via dell'edificazione del fabbricato soprastante;
- d) Variazione del 23/03/1978, in atti dal 08/06/1998 – FRAZIONAMENTO TIPO 10/81 (n. 26031.1/1977). Con questa variazione viene costituita la particella di terreno 561 con superficie di 175 mq dalla particella di terreno 183 di 2530 mq;
- e) Inserimento in data 01/10/1971 della particella di terreno 183 nell'impianto meccanografico.

QUESITO N.° 4

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 4) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Immobile censito a Bassano Romano al Fgl. 2 P.lla 1227 Sub. 2 (ex p.lla di terreno 183)**
- **Immobile censito a Bassano Romano al Fgl. 2 P.lla 1227 Sub. 4 (ex p.lla di terreno 183)**

▪ **Immobilе censito a Bassano Romano al Fgl. 2 P.lla 1250 Sub. 4 (ex p.lla di terreno 561)**

- a) **Iscrizione** del 30/06/2010 Registro Generale 11222 - Registro Particolare 2159 - Pubblico Ufficiale Domini Giuseppe - Rep. 79183/23367 del 24/06/2010 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** –
- ANNOTAZIONI all'iscrizione: con una serie di scritte private autenticate (annotazione del 24/01/2013 Reg. Gen. 919, Reg. Part. 121, scrittura privata Dott. Fortini Fabrizio Rep. 49807/30473 del 16/01/2013; annotazione del 20/03/2014 Reg. Gen. 3886, Reg. Part. 350, scrittura privata Dott. Pensato Massimiliano Rep. 3105/2472 del 18/03/2014; annotazione del 28/01/2014 Reg. Gen. 1020, Reg. Part. 109, scrittura privata Dott. Dominici Giuseppe Rep. 83131/26062 del 27/12/2013; annotazione del 07/07/2016 Reg. Gen. 9635, Reg. Part. 10649, scrittura privata Dott. Dominici Giuseppe Rep. 85405/27595 del 24/06/2016; annotazione del 19/05/2014 Reg. Gen. 6331, Reg. Part. 621, scrittura privata Dott. Dominici Giuseppe Rep. 83461/26285 del 24/04/2014), viene effettuata la *Restrizioni dei beni* rispettivamente sugli immobili identificati al N.C.E.U. al Foglio 2, Part. 1250 Sub. 1-2-3 e Foglio 2, Part. 1227, Sub. 1-3 su cui viene cancellata l'ipoteca. Questi immobili non sono quelli coinvolti nel presente procedimento.
- b) **Iscrizione** contro del 09/09/2016 Registro Generale 12291 - Registro Particolare 1662 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo - Rep. 1196 del 13/07/2015 - **Ipoteca giudiziale** derivante da **Sentenza di Condanna** – Immobili siti in Bassano Romano (VT)
- c) **Trascrizione** del 15/03/2018 Registro Generale 3262 - Registro Particolare 2389 - Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo - Rep. 285 del 22/02/2018 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** –
- d) **Trascrizione** del 25/02/2021 Registro Generale 2733 - Registro Particolare 2168 - Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo - Rep. 23 del 19/01/2021 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** –

▪ **Immobilе censito a Bassano Romano al Fgl. 2 P.lla 1226 (ex p.lla di terreno 183)**

▪ **Immobilе censito a Bassano Romano al Fgl. 2 P.lla 1228 (ex p.lla di terreno 183)**

- Immobilе censito a Bassano Romano al Fgl. 2 P.lla 1230 (ex p.lla di terreno 258)
- Immobilе censito a Bassano Romano al Fgl. 2 P.lla 1232 (ex p.lla di terreno 560)
- Immobilе censito a Bassano Romano al Fgl. 2 P.lla 1235 (ex p.lla di terreno 562)
- Immobilе censito a Bassano Romano al Fgl. 2 P.lla 1236 (ex p.lla di terreno 563)
- Immobilе censito a Bassano Romano al Fgl. 2 P.lla 1239 (ex p.lla di terreno 564)
- Immobilе censito a Bassano Romano al Fgl. 2 P.lla 1241 (ex p.lla di terreno 564)
- Immobilе censito a Bassano Romano al Fgl. 2 P.lla 1243 (ex p.lla di terreno 565)
- Immobilе censito a Bassano Romano al Fgl. 2 P.lla 1245 (ex p.lla di terreno 566)
- Immobilе censito a Bassano Romano al Fgl. 2 P.lla 1247 (ex p.lla di terreno 567)
- Immobilе censito a Bassano Romano al Fgl. 2 P.lla 1249 (ex p.lla di terreno 561)

a) **Iscrizione** del 30/06/2010 Registro Generale 11222 - Registro Particolare 2159 - Pubblico Ufficiale Domini Giuseppe - Rep. 79183/23367 del 24/06/2010 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** –

– ANNOTAZIONI all'iscrizione: con una serie di scritture private autenticate (annotazione del 24/01/2013 Reg. Gen. 919, Reg. Part. 121, scrittura privata Dott. Fortini Fabrizio Rep. 49807/30473 del 16/01/2013; annotazione del 20/03/2014 Reg. Gen. 3886, Reg. Part. 350, scrittura privata Dott. Pensato Massimiliano Rep. 3105/2472 del 18/03/2014; annotazione del 28/01/2014 Reg. Gen. 1020, Reg. Part. 109, scrittura privata Dott. Dominici Giuseppe Rep. 83131/26062 del 27/12/2013; annotazione del 07/07/2016 Reg. Gen. 9635, Reg. Part. 10649, scrittura privata Dott. Dominici Giuseppe Rep. 85405/27595 del 24/06/2016; annotazione del 19/05/2014 Reg. Gen. 6331, Reg. Part. 621, scrittura privata Dott. Dominici Giuseppe Rep. 83461/26285 del 24/04/2014), viene effettuata la *Restrizioni dei beni* rispettivamente sugli immobili identificati al N.C.E.U. al Foglio 2, Part. 1250 Sub. 1-2-3 e Foglio 2, Part. 1227, Sub. 1-3 su cui viene cancellata l'ipoteca. Questi immobili non sono quelli coinvolti nel presente procedimento.

b) **Trascrizione** del 15/03/2018 Registro Generale 3262 - Registro Particolare 2389 - Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo - Rep. 285 del 22/02/2018 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** –

- c) **Trascrizione** del 25/02/2021 Registro Generale 2733 - Registro Particolare 2168 - Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo - Rep. 23 del 19/01/2021 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** –

QUESITO N.º 5

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione del bene sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa (All.2). Non è stato possibile reperire le planimetrie delle unità immobiliari urbane individuate al foglio 2 con la particella 1227 sub. 2 e 4 e particella 1250 sub. 4, in quanto essendo in corso di costruzione (categoria catastale F/3) non sono ancora state depositate nella banca dati catastale.

I certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima sono stati acquisiti dalla scrivente e vengono allegati alla presente relazione (All.11).

QUESITO N.º 6

Il CTU ha consultato gli uffici di stato civile dei Comune di Ronciglione e Bassano Romano, dove gli esecutati risultano residenti, ed ha fatto istanza di copia di certificato di matrimonio con annotazioni a margine ovvero certificato di stato libero.

Il Comune di Ronciglione ha rilasciato i certificati di matrimonio di OMISSIS e OMISSIS, i quali vengono allegati alla presente relazione (All.5). Dall'indagine è risultato che entrambi gli esecutati sono in regime di separazione dei beni. OMISSIS è coniugato dal 09/08/2014 ed in regime di separazione dei beni come da annotazione al margine del certificato, mentre OMISSIS coniugata dal 11/01/1969 quindi prima della riforma del 1 settembre 1975.

QUESITO N.º 7

La proprietà degli esecutati oggetto del procedimento è costituita da tre fabbricati attualmente allo stato grezzo con annessi terreni siti in Via della Stazione n. 86 a Bassano Romano (VT). Gli immobili si trovano all'interno di un piccolo complesso residenziale costituito da quattro blocchi di villini bifamiliari (All. 6 foto 1-2-3-4).

Le prime due porzioni aventi destinazione d'uso residenziale fanno parte del villino bifamiliare sito a sud della lottizzazione, sono censite al N.C.E.U. al Foglio n. 2, P.lla 1227, Sub. 2 e 4 e allo stato attuale si trovano allo stato grezzo e non risultano ultimate (All. 6 foto dalla 5 alla 21). Entrambe sono accessibili da Via della Stazione e sono composte da un Piano Interrato, un Piano Terra e un Piano Primo collegati da una scala interna e provviste di un'area di giardino indipendente rispettivamente di 106 mq e 456,75 mq.

La struttura portante dell'immobile in esame risulta essere in pilastri e travi in cemento armato con murature perimetrali di tamponamento in laterizio poroton di spessore 30 cm. Tutti i solai interpiano sono in travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. La copertura è a doppia falda inclinata con manto discontinuo in tegole ed è dotata di canali di gronda, ma priva di tubi pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche (All. 6 foto 5-13). Entrambe le unità immobiliari sono intonacate esternamente e dotate di massetti interni, ma sono sprovviste di infissi esterni ed oscuranti. Solo l'unità immobiliare d'angolo, ovvero quella identificata al F. 2, P.lla 1227, Sub. 4, risulta dotata di tramezzature interne mentre l'altra unità, censita al F. 2, P.lla 1227, Sub. 2, appare priva di tramezzature. Entrambe le unità immobiliari risultano essere dotate degli impianti tecnologici solo in parte e per garantire il funzionamento e il soddisfacimento delle normative vigenti le installazioni impiantistiche devono essere ultimate.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare identificata con Sub. 2 è di circa 145,09 mq di cui 18,94 destinati a balconi (un balcone si trova al piano terra esposto a nord est, altri due al piano primo uno ad angolo esposto a est, nord est, l'altro esposto a sud ovest), 6,95mq destinati al portico del piano terra e 16,92 mq alla legnaia al piano seminterrato, mentre quella dell'unità immobiliare identificata con Sub. 4 è di 129,95 mq di cui 18,94 mq destinati a balconi (un balcone si trova al piano terra esposto a nord est, altri due al piano primo uno ad angolo esposto a est, nord est, l'altro esposto a sud ovest) e 6,95 mq a portico.

L'altezza libera interna in tutti i piani ha un valore di 270 cm in entrambi i villini.

La terza unità avente destinazione d'uso residenziale, fa parte del villino bifamiliare sito a nord della lottizzazione, censita al N.C.E.U. al Foglio n. 2, P.lla 1250, Sub. 4, è composta da Piano Interrato, Piano Terra e Piano Primo ed è accessibile da Via della Stazione (All. 6 foto dalla 22 alla 29). L'accesso dalla strada avviene unicamente dal piano interrato ed è possibile accedere ai

piani soprastanti tramite una scala di collegamento interna. Una scala esterna non realizzata dovrebbe collegare il piano terra al giardino che costituisce una pertinenza esclusiva del fabbricato sviluppandosi in piano lungo il lato nord e poi leggermente in declivio lungo il lato sud per un totale di 295,17 mq.

La struttura portante dell'immobile risulta essere in pilastri e travi in cemento armato con murature perimetrali di tamponamento in laterizio poroton di spessore 30 cm. Tutti i solai interpiano sono in travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. La copertura è a doppia falda inclinata con manto discontinuo in tegole ed è dotata di canali di gronda, ma priva tubi pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

L'unità immobiliare è intonacata esternamente e dotata di massetti interni, ma sprovvista di tramezzature, infissi ed oscuranti. Gli impianti tecnologici sono realizzati solo in parte.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è di circa 121,15 mq di cui 20,40 mq destinati a balconi (un balcone al piano terra a nord est e altri due balconi al piano primo, di cui uno ad angolo è esposto a est, nord est, e l'altro è esposto a sud ovest) e l'altezza libera interna nei tre piani ha un valore di 270 cm.

I terreni colpiti dal pignoramento sono costituiti da aree private adibite a strada per una superficie di circa 670 mq e posti auto scoperti per circa 151 mq a servizio di tutti gli immobili del complesso residenziale e non specificatamente assegnati a nessuna delle unità immobiliari che costituiscono il blocco di quattro villini bifamiliari. Di conseguenza queste aree, completamente asfaltate, costituiscono una servitù di fatto, sebbene non costituita formalmente, in quanto rappresentano l'unica via per accedere alle varie unità immobiliari comprese quelle aliene alla procedura esecutiva (All. 6 foto 1-2-4).

QUESITO N.° 8

I dati contenuti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione dei beni.

QUESITO N.° 9

La descrizione dei cespiti contenuta negli atti di provenienza dei beni non risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale, sia perché l'acquisto prevedeva la compravendita dei soli terreni su cui poi sono stati edificati i fabbricati e quindi alla data a cui risalgono le compravendite non erano stati fatti ancora i frazionamenti finalizzati all'attuazione del progetto di lottizzazione avente ad oggetto l'edificazione dei fabbricati, sia perché non essendo state ultimate le lavorazioni previste dal progetto, le unità immobiliari non risultano ancora accatastate come unità abitative (bensì in corso di costruzione) e sono prive di planimetria e visura catastale dei beni contenente rispettivamente la descrizione morfologico-distributiva ed i dati di classamento.

Per quanto è possibile desumere dal sopralluogo effettuato nel compendio pignorato, allo stato attuale le unità immobiliari abitative si trovano allo stato grezzo e la parte edificata risulta conforme allo stato autorizzato, sebbene trattasi di conformità parziale in quanto ad esempio nelle unità immobiliari censite al N.C.E.U. al foglio 2, part. 1227 sub. 2 e part. 1250 sub.4 mancano le tramezzature interne e quindi appaiono costituite da un unico ambiente per piano in cui la distribuzione degli spazi risulta inesistente.

La parziale conformità rispetto ai progetti, determinata dalla mancata ultimazione delle opere, interessa anche i terreni sui quali è stata realizzata la viabilità privata in quanto in catasto risultano ancora censiti con destinazione seminativo arboreo e vigneto. Per la stessa ragione queste particelle di terreno, che sarebbero dovute diventare un bene condominiale del blocco di quattro villini bifamiliari in seguito all'ultimazione dei progetti, risultano ancora intestati agli esecutati.

QUESITO N.° 10

Gli identificativi degli immobili individuano esclusivamente i beni pignorati, non includono e non debordano su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

QUESITO N.° 11

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento non provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella poi pervenuta ai debitori e vincolata con il pignoramento. Sono stati effettuati alcuni frazionamenti che hanno interessato le particelle di terreno originarie, alcune delle quali sono state successivamente edificate, ma la consistenza della proprietà è rimasta invariata.

QUESITO N.° 12

Le planimetrie delle unità immobiliari pignorate di proprietà degli esecutati non risultano presenti al N.C.E.U. in quanto l'edificazione dei fabbricati, che risultano censiti nella categoria provvisoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione), non è stata ancora ultimata e l'inserimento del loro stato finale nella banca dati catastale non effettuato. Il sottoscritto CTU, sebbene la categoria F/3 sia solo provvisoria, ha valutato di non procedere ad eseguire l'aggiornamento catastale, in quanto gli immobili si trovano allo stato grezzo (due dei tre beni sono privi di tramezzature interne), e di conseguenza ha ritenuto utile che la loro rappresentazione grafica attraverso il deposito delle planimetrie nella banca dati catastale venga effettuata al termine delle lavorazioni previste quando le unità immobiliari saranno abitabili e risulteranno conformi allo stato rilasciato descritto nel titolo abilitativo edilizio. Il costo dell'accatastamento è stato tuttavia quantificato in **500,00 euro** e verrà detratto dal valore stimato dei beni.

QUESITO N.° 13

Le unità immobiliari oggetto della perizia situate a Bassano Romano sono individuate nella tavola 14, *Zonizzazione Capoluogo*, Scala 1:2000, del Piano Regolatore Generale del Comune di Bassano Romano (All. 7), adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 98 del 11/12/2000 ed approvato con Deliberazione G. R. n. 438 del 30/09/2011, e ricade all'interno della Zona B – Completamento, sottozona B4 – *Saturazione e sostituzione edilizia*. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'art.li 25-29-33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che viene allegato alla Relazione (All. 7).

Gli immobili risultano avere una utilizzazione allineata con gli strumenti urbanistici vigenti.

QUESITO N.° 14

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e la documentazione relativa agli immobili reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Bassano Romano. La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti (All. 8) dalla quale è emerso che nell'archivio comunale risultano essere presenti le seguenti pratiche edilizie, che riguardano le unità immobiliari con destinazione abitativa di proprietà degli esecutati:

- IMMOBILE CENSITO A BASSANO ROMANO AL Fgl. 2 P.IIIa 1250 Sub. 4
 - Permesso di Costruire n. 73/2008 presentata in data 08/05/2009, con prot. n. 5014 del 05.05.2009, su istanza del sig. OMISSIS a firma del Ing. OMISSIS, avente ad oggetto il *progetto per la realizzazione di un edificio residenziale in località "Il Procoio"*;
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 46/2013 con prot. n. 7155 del 29/07/2013, su istanza dell'esecutata OMISSIS, in qualità di legale rappresentante della OMISSIS di OMISSIS, per i lavori *in variante al PdC 73/08 per la realizzazione di un edificio residenziale in località "Il Procoio" - FABBRICATO A.*

- IMMOBILE CENSITO A BASSANO ROMANO AL Fgl. 2 P.IIIa 1227 Sub. 2 e 4
 - Permesso di Costruire n. 94/2008 presentata in data 08/05/2009, con prot. n. 5362 del 16.05.2009, su istanza del sig. OMISSIS a firma del Ing. OMISSIS, avente ad oggetto il *progetto per la realizzazione di un edificio residenziale in località "Il Procoio"*;
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 45/2013 con prot. n. 7156 del 29/07/2013, su istanza dell'esecutata OMISSIS, in qualità di legale rappresentante della OMISSIS di OMISSIS, per i lavori *in variante al PdC 94/08 per la realizzazione di un edificio residenziale in località "Il Procoio" - FABBRICATO B.*

Per i fabbricati sopra indicati non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità in quanto sono ancora in corso di costruzione.

QUESITO N.° 15

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Bassano Romano non risulta essere mai stata presentata alcuna istanza di condono avente ad oggetto gli immobili pignorati.

QUESITO N.° 16

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Bassano Romano per la certificazione degli usi civici ed è emerso che gli immobili del compendio pignorato non risultano gravati da usi civici. Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

QUESITO N.° 17

Dall'analisi di tutta la documentazione raccolta e considerata anche la tipologia a schiera degli immobili oggetti di stima non risulta l'esistenza di un condominio costituito.

QUESITO N.° 18

Il compendio pignorato comprende tre fabbricati in corso di costruzione ed alcuni terreni completamente asfaltati (821 mq), che rappresentano l'unica via d'accesso per quattro villini bifamiliari, di cui solo tre unità immobiliari risultano colpiti dalla procedura esecutiva. Questi terreni sono destinati a viabilità (669,59 mq) e parcheggi scoperti (151,41 mq) privati e sono interessati di fatto sia da una servitù di passaggio, pedonale e carrabile, sia da una servitù dovuta all'attraversamento delle condotte di adduzione e di scarico delle acque della rete idrica, dei cavidotti dell'elettricità e del gas. Considerato che il pignoramento non può costituire diritti minori rispetto a quelli di cui gli esecutati risultano titolari e che la strada oggetto di pignoramento è di fatto interessata da servitù di passaggio, anche a favore di proprietà aliene rispetto alla procedura, per consentire la vendita dei lotti si procederà ad associare queste particelle di terreno ad uno dei tre beni tenendo anche in considerazione nella stima dei beni la presenza della servitù coattiva.

Valutata la differente conformazione dei beni, la loro autonomia e le specifiche caratteristiche di ciascuna unità immobiliare, si ritiene che ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati, senza la necessità di identificare nuovi confini e provvedere alla redazione del frazionamento:

- LOTTO 1: bene immobile situato a Bassano Romano in Via Della Stazione n. 86, piano interrato, piano terra e piano primo, censito al N.C.E.U. al Fgl. 2 P.lla 1227 Sub. 2 con diritto di proprietà 100%;
- LOTTO 2: bene immobile situato a Bassano Romano in Via Della Stazione n. 86, piano interrato, piano terra e piano primo, censito al N.C.E.U. al Fgl. 2 P.lla 1227 Sub. 4 con diritto di proprietà 100% e terreni distinti al N.C.T. al Fgl. 2, P.lle 1226 -1228-1230-1232-1235-1236-1239-1241-1243-1245-1247-1249 con diritto di proprietà complessivamente pari al 100% (pignorati per una quota di proprietà pari a 7/8 all'esecutato e per una quota di proprietà pari ad 1/8 all'esecutata);
- LOTTO 3: bene immobile situato a Bassano Romano in Via Della Stazione n. 86, piano interrato, piano terra e piano primo, censito al N.C.E.U. al Fgl. 2 P.lla 1250 Sub. 4 con diritto di proprietà 100%.

QUESITO N.° 19

I diritti di proprietà dei fabbricati oggetto del procedimento, identificati al N.C.E.U. al Foglio 2, P.lla 1227 Sub. 2 e 4 e P.lla 1250 Sub. 4, sono di proprietà dell'esecutato e sono stati pignorati per l'intera quota, mentre i diritti di proprietà dei terreni identificati al N.C.T. al Foglio 2, P.lle 1226 -1228-1230-1232-1235-1236-1239-1241-1243-1245-1247-1249, sono stati pignorati per l'intera quota, ma sono di proprietà dell'esecutato per una quota pari a 7/8 e di proprietà dell'esecutata per la restante quota di 1/8. Si ritiene che i beni pignorati siano divisibili in natura senza necessità di identificare nuovi confini e redigere un frazionamento attraverso la formazione dei singoli lotti separati individuati nel quesito 18, per ciascuno dei quali può essere indicato il valore in funzione della quota di proprietà di ciascun esecutato.

QUESITO N.° 20

Durante il sopralluogo, come riportato nel verbale del 16/09/2021 (All. 1), è emerso che gli immobili pignorati sono liberi.

QUESITO N.° 21

Gli immobili residenziali non sono occupati dai debitori per esigenze primarie proprie. Considerato lo stato grezzo non abitabile in cui si trovano gli immobili si ritiene che non sia possibile quantificare un valore locativo mensile per questi beni.

QUESITO N.° 22

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge della debitrice.

QUESITO N.° 23

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici. Considerata la tipologia a schiera degli immobili oggetto di stima non sussistono oneri di natura condominiale.

Gli immobili oggetto di pignoramento rientrano nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, così come rappresentato nelle Tavole del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) e **pertanto risultano sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004.**

QUESITO N.° 24

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per gli immobili, qualora fossero stati ultimati, sia:

1100,00 € per metro quadro per gli immobili con destinazione abitativa;

La superficie commerciale per gli immobili è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 *“Norme Tecniche per la determinazione della superficie*

catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale dei beni della proprietà esecutata, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

LOTTO 1

Destinazione	Sup.	Coeff. %	Sup .comm.
Residenza PT	40,95	100%	40,95
Residenza P1	36,13	100%	36,13
Taverna S1	44,22	50%	22,11
Legnaia	24,61	50%	12,31
Balconi scoperti	21,60	25%	5,40
Portico	7,88	35%	2,76
Giardino	106,00	10%	10,6
Superficie totale commerciale			130,26

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

$$130,26 \text{ mq} \times 1100,00 \text{ €/mq} = 143.286,00 \text{ €}$$

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto sia il costo derivato dalle somme necessarie per ultimare le opere del fabbricato, attualmente allo stato grezzo, come da progetto approvato, quantificate in 400,00 euro/mq, sia di quelle indispensabili per concludere l'accatastamento del bene, stimate, come già indicato nel quesito 12, in 500,00 euro, sia il deprezzamento dovuto all'indennità da riconoscere al proprietario del fondo servente per l'esistenza delle servitù di passaggio pedonale, carrabile e impiantistico (attraversamento delle condotte di adduzione e di scarico delle acque della rete idrica, dei cavidotti dell'elettricità e del gas).

Costi necessari per completamento opere:

130,26 mq x 400,00 €/mq = 52.104,00 € (costo completamento opere edilizie)

Al fine di considerare lo stato grezzo in cui si trova l'immobile, al valore di stima, calcolato come se fosse abitabile, vengono detratti i costi del completamento delle opere edilizie.

A questa cifra vanno ulteriormente detratte le spese da sostenere per la variazione catastale ad opere ultimate:

143.286,00 € - (52.104,00 € + 500,00 €) = 143.286,00 € - 52.604,00 € = 90.682,00 € (valore al netto dei costi di accatastamento)

Deprezzamento per indennità di servitù di passaggio:

Per la determinazione di questa indennità non si deve solo considerare il valore della superficie di terreno adibita a viabilità privata assoggettata a servitù, ma si deve valutare ogni altro pregiudizio subito dal fondo servente a causa del transito di persone e veicoli (p.e. le maggiori spese di manutenzione) od eventuali ulteriori danni arrecati al fondo. La determinazione dell'indennità può essere effettuata con la seguente formula:

$$\text{Ind} = V + Fp + Vs + \text{Imp}/r + D$$

secondo la quale l'indennità è uguale al valore dell'area occupata dalla servitù (V), più i frutti pendenti (Fp), il valore del soprassuolo (Vs), la capitalizzazione delle imposte (Imp/r) e gli eventuali danni arrecati al fondo (D).

In questo caso specifico il valore dei frutti pendenti e quello del soprassuolo risultano nulli, così come il danno arrecato al fondo, mentre il valore dell'area occupata dalla viabilità privata (strada e parcheggi) su cui incombe la servitù viene stimata sulla base del valore del terreno comprensivo dei costi sostenuti per la realizzazione dei lavori stradali.

Il terreno occupato dalla viabilità corrisponde dalle particelle 1226-1228-1235-1236-1239-1241-1243-1245-1247-1249 e 1230-1232, rispettivamente destinate a seminativo arboreo e vigneto, per un totale di 821 mq (somma delle rispettive superfici desunte dalle visure catastali), il cui prezzo unitario in base al valore agricolo medio è stato quantificato per entrambe le destinazioni in € 1,50 per metro quadrato:

$$821 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = 1.231,50 \text{ €}$$

Il valore della viabilità privata viene determinato in base al valore di costruzione del corpo stradale per il quale si fa riferimento a un computo metrico estimativo basato sulle tariffe dell'elenco prezzi per le opere edili approvato dalla regione Lazio aggiornate all'ultima pubblicazione (BURL 18 gennaio 2022), incrementati del valore Iva, che comprendono le lavorazioni descritte nella successiva tabella:

Scavo a sezione aperta per sbancamento e splateamento in rocce di qualsiasi natura e consistenza compreso il taglio e la rimozione di radici, ceppaie, pietre e trovanti di roccia compreso lo spianamento e la configurazione del fondo eseguito con mezzi meccanici (costo unitario 4,68 €/mc)	2.305,37 €
Carico e trasporto discarica e/o impianto autorizzato di materiale proveniente da demolizione e scavi, compreso il carico, esclusi gli oneri di discarica (costo unitario 8,42 €/t)	4.147,69 €
Compenso alle discariche autorizzate o impianto di recupero, comprensivo di tutti gli oneri, tasse e contributi (costo unitario 20,87 €/t)	10.280,56 €
Formazione di rilevato secondo le sagome prescritte con materiali idonei, provenienti sia dagli scavi che dalle cave di prestito, che dagli impianti di riciclaggio, con fornitura di materiale (costo unitario 12,76 €/mc)	3.142,79 €
Compattazione del piano di posa della fondazione stradale (sottofondo), compresi gli eventuali inumidimenti od essiccamenti necessari (costo unitario 0,34 €/mq)	279,14 €
Fondazione stradale in misto granulare stabilizzato o granulato riciclato con cemento tipo 325 compresa la fornitura dei materiali, prove di laboratorio, lavorazione e costipamento dello strato realizzato con misto granulare riciclato conforme alla norma UNI (costo unitario 61,45 €/mc)	5.045,05 €
Fornitura e posa di conglomerato bituminoso per strato di base con bitume tradizionale (costo unitario €/mc € 183,48)	4.519,11 €
Fornitura e posa di mano d'attacco con emulsione bituminosa fra bitume e inerti (costo unitario €/mq € 1,85)	1.518,85 €
Fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso per strato di collegamento (binder), con bitume tradizionale (costo unitario €/mc € 201,96)	8290,46 €
Fornitura e posa di mano d'attacco con emulsione bituminosa fra bitume e inerti (costo unitario €/mq € 1,85)	1.518,85 €
Fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso per strato di usura, con bitume tradizionale (costo unitario €/mq 8,24)	6.765,04 €
Totale	47.812,91 €
Iva sui lavori (10%)	4.781,29 €
Totale valore del corpo stradale	52.594,20 €

Il valore complessivo dell'area occupata dalla servitù risulta dalla somma del valore del terreno e dei costi sostenuti per la realizzazione del corpo stradale in esso insistente:

$$1.231,50 \text{ €} + 52.594,20 \text{ €} = 53.825,70 \text{ €}$$

La capitalizzazione delle imposte è stata calcolata considerando il valore del terreno agricolo desumibile dalla destinazione attribuitagli nella banca dati catastale detratto del valore delle

imposte dovute (Imu, Irpef e le addizionali tasse annuali che si pagano sui terreni), che sono state calcolate stimando i redditi dei vari terreni e le aliquote del Comune di Bassano Romano aggiornate al 2022 che ammontano complessivamente a 100,00 euro. Si avrà:

$$1.231,50 \text{ €} - 100,00 \text{ €} = 1.131,50 \text{ €}$$

Sostituendo i valori indicati nella formula per il calcolo dell'indennità attraverso il calcolo sarà possibile determinare il suo valore di deprezzamento:

$$\text{Ind} = 53.825,70 \text{ €} + 1.131,50 \text{ €} = 54.957,20 \text{ €}$$

L'indennità da riconoscere al fondo servente così calcolata viene quantificata in quota in quanto la stessa viabilità è a servizio di tutte le unità immobiliari del complesso costituito dai quattro blocchi di villini bifamiliari per un totale di 8 unità immobiliari e viene pertanto ripartita tra tutti i lotti. Considerato che uno dei lotti in vendita della procedura comprende la proprietà dei terreni gravati dalla servitù, la quota spettante al Lotto 1 risulta pari a 1/7:

$$\text{Ind} = 54.957,20 \text{ €} \times 1/7 = 7.851,03 \text{ €}$$

Deprezzamento per indennità di servitù impiantistiche:

Le servitù impiantistiche consistono nel diritto di far passare le condutture idriche, fognarie, elettriche e del gas, comprese tutte le attrezzature tecnologiche ad esse connesse, attraverso un fondo altrui. In base ai criteri di stima il l'indennità dovuta a questo tipo di servitù viene quantificata con la seguente formula:

$$\text{Ind} = (V_1 + \text{Imp}/r) + \frac{1}{2} (V_2 + \text{Imp}/r) + D + Fp$$

secondo la quale l'indennità è uguale al valore dell'area occupata dalle infrastrutture maggiorata di una zona di rispetto (V_1) al lordo delle imposte, più un mezzo del valore (V_2) al lordo delle imposte del terreno necessario al passaggio dei cavi, più i danni (D) di ogni specie che l'intero fondo subisce per l'imposizione della servitù più i frutti pendenti (Fp).

In questo caso specifico, poiché la servitù riguarda il solo passaggio dei cavidotti interrati, il valore di V_1 risulta essere nullo, così come i danni arrecati al fondo e i frutti pendenti e la determinazione dell'indennità si ottiene calcolando un mezzo del valore del terreno necessario al passaggio dei cavi al lordo delle imposte. Si ritiene di attribuire al valore dell'area occupata dalle servitù dovute alle dotazioni impiantistiche un valore analogo a quello attribuito all'area occupata dalla servitù di passaggio, in quanto non avendo a disposizione un progetto delle

urbanizzazioni e trattandosi di una strada privata con sezione ridotta, si ipotizza, anche a tutela dell'aggiudicatario, che la porzione di superficie occupata dai cavidotti e dalle attrezzature tecnologiche sia pressoché assimilabile a quella di passo, tenuto altresì in considerazione il vantaggio complessivo ottenuto dai privati per la realizzazione delle dotazioni impiantistiche. Sostituendo i valori indicati nella formula per il calcolo dell'indennità attraverso il calcolo sarà possibile determinare il suo valore di deprezzamento:

$$\text{Ind} = \frac{1}{2} \times (53.825,70 \text{ €} + 1.131,50) \text{ €} = 27.478,60 \text{ €}$$

$$\text{Ind} = 27.478,60 \text{ €} \times \frac{1}{7} = 3.925,51 \text{ €}$$

Premesso quanto sopra la stima del valore totale dell'immobile pignorato sarà data dal valore del bene al netto dei deprezzamenti calcolati:

$$90.682,00 \text{ €} - (7.851,03 + 3.925,51) \text{ €} = 90.682,00 \text{ €} - 11.776,54 = 78.905,46 \text{ €} \sim 78.905,00 \text{ €}$$

LOTTO 2

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Residenza PT	40,95	100%	40,95
Residenza P1	36,13	100%	36,13
Taverna S1	53,95	50%	22,11
Balconi scoperti	21,60	25%	5,40
Portico	7,88	35%	2,76
Giardino	131,03	10%	13,13
(quota ulteriore)	325,72	2%	6,51
Superficie totale commerciale			126,99

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, qualora fosse stato ultimato, è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

$$126,99 \text{ mq} \times 1100,00\text{€/mq} = 139.689,00 \text{ €}$$

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il costo derivato dalle somme necessarie per ultimare le opere del fabbricato, attualmente allo stato grezzo, come da progetto

approvato, quantificate in 400,00 euro/mq, e di quelle indispensabili per concludere l'accatastamento del bene, stimate, come già indicato nel quesito 12, in 500,00 euro.

Costi per completamento opere:

126,99 mq x 400,00 €/mq = 50.796,00 € (costo completamento opere edilizie)

Al fine di considerare lo stato grezzo in cui si trova l'immobile, al valore di stima, calcolato come se fosse abitabile, vengono detratti i costi del completamento delle opere edilizie.

A questa cifra vanno ulteriormente detratte le spese da sostenere per la variazione catastale ad opere ultimate:

139.689,00 € - (50.796,00 € + 500,00 €) = 134.915,00 € - 51.296,00 € = 88.393,00 € (valore al netto dei costi di completamento e accatastamento)

A questo valore va aggiunto quello stimato per i terreni corrispondenti alle particelle 1226 - 1228-1235-1236-1239-1241-1243-1245-1247-1249 e 1230-1232, catastalmente destinate a seminativo arboreo e vigneto per una superficie totale di 821 mq, ma realmente occupate da una viabilità privata costituita dall'unica strada di accesso ai quattro villini bifamiliari che costituiscono il complesso residenziale e dai posti auto scoperti che insistono lungo la strada.

Il valore del corpo stradale è stato determinato in base al valore di costruzione della strada e dei posti auto scoperti secondo le modalità descritte in questo stesso paragrafo per la stima del lotto 1 ed è stato quantificato in complessivi 53.825,70 Euro.

Nell'effettuare la stima del bene si deve infine tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la costituzione della servitù di passaggio e di quella dovuta alle dotazioni impiantistiche, vale a dire la redazione e la trascrizione dell'atto notarile, che considerato il valore minimo delle servitù, sono state quantificate in circa 3.000,00 euro.

La stima del valore totale dei beni pignorati sarà data dal valore dei beni al netto dei deprezzamenti calcolati:

88.393,00 € + 53.825,70 € - 3.000,00 € = 139.218,70 € ~ 139.219,00 €

LOTTO 3

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Residenza PT	40,95	100%	40,95
Residenza P1	36,81	100%	36,81
Taverna S1	51,11	50%	22,11
Balconi scoperti	15,20	25%	3,80
Balconi coperti	7,86	35%	2,76
Giardino	128,87	10%	12,89
(quota ulteriore)	166,30	2%	3,33
Superficie totale commerciale			122,65

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, qualora fosse stato ultimato, è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

$$122,65 \text{ mq} \times 1100,00 \text{ €/mq} = 134.915,00 \text{ €}$$

Alla stima del bene si applicano gli stessi deprezzamenti già indicati per il lotto 1, in quanto per i due lotti sussistono le medesime condizioni:

– *Costi per completamento opere e accatastamento*

$$(122,65 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq}) + 500,00 \text{ €} = 49.560,00 \text{ euro}$$

– *Deprezzamento per indennità di servitù di passaggio*

$$\text{Ind} = 54.957,20 \text{ €}$$

– *Deprezzamento per indennità di servitù di passaggio per le dotazioni impiantistiche:*

$$\text{Ind} = 27.478,60 \text{ €}$$

Anche in questo caso le indennità da riconoscere al fondo servente così calcolate vengono quantificate in quota parte nella misura di 1/7 in quanto la stessa viabilità e le dotazioni impiantistiche sono a servizio anche delle altre unità immobiliari appartenenti al complesso immobiliare che usufruiscono delle servitù e vengono pertanto quantificate come segue:

$$\text{Ind} = (54.957,20 + 27.478,60) \text{ €} \times 1/7 = 11.776,54 \text{ €}$$

La stima del valore totale del compendio pignorato sarà data quindi dal seguente calcolo:

134.915,00 € - 49.560,00 € = 85.355,00 € (valore al netto dei costi di completamento e accatastamento)

Da cui si ha:

85.335,00 € - 11.776,54 € = 73.578,46 € ~ 73.578,00 €

QUESITO N.° 25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla *comparazione dei valori unitari* risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Bassano Romano, per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet astegiudiziarie.it e dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Bassano Romano (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, Valori Agricoli Medi della Provincia di Viterbo pubblicati dall'Agenzia del Territorio, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

QUESITO N.° 26

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dei beni si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale. Non appare economicamente sostenibile e vantaggiosa una riconversione degli immobili finalizzata a generare un maggior reddito, né interventi rivolti ad ottenere una maggiore versatilità dei beni in funzione del variare della domanda attraverso la modifica della loro funzione o dell'utilizzo da parte di un maggiore numero di soggetti.

QUESITO N.° 27

Per gli immobili pignorati non sussistono contratti di locazione (All. 10). Gli immobili non sono abitabili in quanto si trovano edificati allo stato grezzo.

QUESITO N.° 28

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata minuziosamente secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

QUESITO N.° 29

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 20 Gennaio 2022 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N.° 30

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

QUESITO N.° 31

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

QUESITO N.° 32

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

QUESITO N.° 33

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 6) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

QUESITO N.° 34

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione dei beni 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.

QUESITO N.° 35

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:

All. 1: Verbale di accesso redatto dal Custode durante i sopralluoghi;

All. 2: Estratti di mappa catastale e visure aggiornate;

All. 3: Copia Atti notarili;

All. 4: Visure ipotecarie aggiornate;

All. 5: Certificato di matrimonio con annotazioni al margine ovvero di stato libero;

All. 6: Rilievo fotografico;

All. 7: Tavole di PRG ed Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione;

All. 8: Risultanze accesso agli atti Comune di Bassano Romano;

All. 9: Perizia tecnica usi civici;

All. 10: Risultanze esistenza registrazione atti privati per compendio immobiliare pignorato trasmessa dall'Agenzia delle Entrate;

All. 11: Certificato di destinazione urbanistica;

All. 12: Schema di rilievo dello stato di fatto con indicazione delle tramezzature da completare

All. 13: Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 39 pagine scritte e n. 13 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 08/05/2023

Il C.T.U.
Arch. Alessandra Bianchi

