

COMUNE DI FABRICA DI ROMA (VT)



TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 155/2023

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Aggiornata ed integrata a seguito della risposta alle Osservazioni delle parti

CREDITORE PROCEDENTE

PRINCIPIO SPV srl
C.F. / P.IVA 12112280966

DEBITORE ESECUTATO

Sig. [REDACTED]

STUDIO DI ARCHITETTURA, RESTAURO E BIOEDILIZIA ENRICO SCOPONI

Via Monte Nero, 3 | 01100 - VITERBO

P.IVA 01617310568 - C.F. SCPNRC67H26F499K

0761/321920 | info@studioscoponi.eu | www.studioscoponi.eu

RT

ELABORATI TESTUALI

RELAZIONE TECNICA
PERITALE + ALLEGATI

SCALA

..

DATA E AGGIORNAMENTI

MARZO 2024

Revisione 16/06/2024

IL CTU

Dott. Arch. ENRICO SCOPONI

.....

TRIBUNALE DI VITERBO

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare: n° 155/2023

Ad istanza : PRINCIPIO SPV S.R.L.

Contro : Sig. [REDACTED]



TRIBUNALE DI VITERBO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Enrico Scoponi nella Procedura Esecutiva Immobiliare
n° 155/2023 RGE promossa da:

PRINCIPIO SPV S.R.L. con sede in Milano via San Prospero, 4 (Codice Fiscale e Registro Imprese di Reggio Emilia 12112280966 - P. IVA 12112280966), rappresentata e difesa dagli Avv.ti Federica Apollonio e Pier Luigi Poscia del Foro di Terni

CONTRO



PREMESSA

Innanzi al Tribunale di Viterbo – Sez. Esecuzioni Civili è in corso la procedura immobiliare promossa da PRINCIPIO SPV S.R.L. con sede in Milano via San Prospero, 4 (Codice Fiscale e Registro Imprese di Reggio Emilia 12112280966 - P. IVA 12112280966), rappresentata e difesa dagli Avv.ti Federica Apollonio (C.F. PLL FRC74D44L117Z) e Pier Luigi Poscia C.F.: BSCPLG68T17L117C) del Foro di Terni elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv. Romano Pesciaroli in Viterbo, via Garbini n.59 ed ai fini delle notifiche degli avvisi e delle comunicazioni di rito agli indirizzi di posta elettronica pierluigi.boscia@ordineavvocatitemi.it e federica.apollonio@ordineavvocatitemi.it.

Con provvedimento del 05/10/2023, il Giudice dell'esecuzione dott. Federico Bonato ha nominato il Sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 30/05/2024.

In data 26/10/2023

il sottoscritto dopo aver giurato ha assunto effettivamente l'incarico ed il Giudice Esecutore ha posto i seguenti quesiti:



QUESITI

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

2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

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

cali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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 questo ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati



con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

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

23) **indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

24) **determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore del 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 astegjudiziarie.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 di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa si astata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art 52 del Testo Unico Spese Giustizia) ;**



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

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

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

32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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

35) **alleghi** alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;



OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo e dei quesiti posti dal G.E. il C.T.U. iniziava la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. mediante l'esame della documentazione in atti, dopo aver espletato la ricognizione e l'acquisizione della documentazione ipocatastale necessaria all'esatta individuazione dell'immobile pignorato si metteva in contatto con il Custode Dott. Giovanni Arriga che convocava il sopralluogo peritale da effettuarsi in data 01/12/2023 alle ore 10.00 il suddetto sopralluogo non si poteva effettuare per l'impossibilità di essere presente da parte del debitore pertanto il Custode fissava per le vie brevi concordemente con il debitore esecutato un'ulteriore data per l'accesso all'immobile in data 20/12/2023 che questa volta si rendeva disponibile.

Alla data prefissata preso atto dell'assenza del creditore precedente, e dietro consenso del debitore nella persona del sig. ██████████ accedeva agli immobili pignorati effettuando le relative operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi, poi attraverso una scheda di rilevazione dati creata appositamente¹ acquisiva tutti i dati relativi alle caratteristiche costruttive, tecniche e di manutenzione degli immobili pignorati. Al sopralluogo Peritale erano presenti il Custode Dott. Giovanni Arriga e il debitore esecutato. In quella sede veniva rilevato che l'immobile non era occupato.

Il C.T.U. alle ore 13.20 dello stesso giorno completava l'acquisizione dei dati e il custode dichiarava chiuso il sopralluogo previa stesura, lettura ed approvazione di apposito verbale.

In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto le opportune indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, presso l'ufficio del Catasto, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Fabrica di Roma con la scorta di quanto constatato de VISU, il sottoscritto ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'esecuzione ed adempiere gli obblighi derivanti dall'incarico.

DEPOSITO DELLA CTU

In data 30/03/2024 il sottoscritto depositava la Relazione Peritale sul fascicolo telematico ed il 30/04/2024 trasmetteva la CTU alle parti assegnando termine di 15 giorni per eventuali Osservazioni delle parti.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Con pec in data 06/05/2024 e pec in data 10/05/2024 il creditore precedente Principio SPV SRL e per essa la procuratrice speciale AXIS SPA, rappresentata e difesa, giusta procura generale alle liti in atti dagli Avv.ti Federica Apollonio e Pier Luigi Boscia formulavano delle osservazioni alla Perizia tecnica.

RISPOSTA DEL CTU ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Il 29/05/2024 il sottoscritto depositava compiuta risposta alle Osservazioni fornendo chiarimenti e aggiornando di conseguenza quanto già depositato ed accogliendo parzialmente le osservazioni al proprio elaborato.

¹La scheda di rilevazione dati è all'interno dell'Allegato 1 rilievi Peritali.



UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI

Nell'Udienza del 30/05/2024 il GE dott.ssa Crescentini " ritenuto che i chiarimenti forniti siano condivisibili, invitava l'esperto a dare comunicazione alle parti dell'elaborato di stima come aggiornato".

A seguito delle disposizioni del giudice e sulla scorta delle risposte alle Osservazioni il CTU procedeva senza indugio all'aggiornamento definitivo del proprio elaborato Peritale.

QUESITO 1

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

Il sottoscritto prima di ogni altra attività ha analizzato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame della documentazione in atti e del fascicolo, la suddetta documentazione è risultata completa².

QUESITO 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;

Dopo aver effettuato le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto il sottoscritto ha accertato gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.

SITUAZIONE CATASTALE

Gli Immobili oggetto del pignoramento sono situati in comune di Fabrica di Roma e descritti catastalmente come segue:

Diritti di piena proprietà per 1/1 di [REDACTED]

unità immobiliari facenti parte di un unico complesso residenziale costituito da una villa, due abitazioni civili un magazzino ed un'autorimessa - tutte con affaccio sulla corte comune distinti al Catasto del Comune di Fabbrica di Roma (Circonvallazione dalla Chiesa, 95/97) al

F.12 part. 1273 sub. 7 Cat. C/6

F.12 part. 1273 sub. 8 cat C/2

F.12 part. 1273 sub. 9 cat. A/2-vani 5

F.12 part. 1273 sub. 10 cat A/2 -vani 4

F.12 part. 1273 sub. 11



Dopo aver effettuato le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto il sottoscritto ha accertato gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, in questo modo ha potuto verificare la correttezza dei dati che corrispondono a quelli descritti nel pignoramento.

Pertanto i dati descritti nel pignoramento si possono ritenere idonei alla esatta identificazione del bene.

Vedi allegati 1,3, 4, 5 e 7 per confronto tra estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali, Atti di provenienza, visure ipotecarie e Pignoramento.

QUESITO 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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti sub astati;

Indagini tecniche³:

Gli Immobili pignorati sono pervenuti agli esecutati come segue:

- quanto alla p.lla 81/1 per atto di compravendita del 05/11/2008 Numero di repertorio 479698/38006 Notaio D'ALESSANDRO LUCIANO Sede VITERBO trascritto il 07/11/2008 nn. 18802/13347 da potere di [REDACTED]
- quanto alle p.lle 81/2-3 per acquisto fattone in regime di separazione dei beni, con atto del 18/07/2003 Numero di repertorio 414515/26835 Notaio D'ALESSANDRO LUCIANO Sede VITERBO trascritto il 01/08/2003 nn. 13694/10775 da poter [REDACTED] [REDACTED] r l'intero usufrutto, [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà;
- quanto alla p.lla 1078 per acquisto fattone in regime di separazione dei beni, con atto del 18/07/2003 Numero di repertorio 414515/26835 Notaio D'ALESSANDRO LUCIANO Sede VITERBO trascritto il 01/08/2003 nn. 13693/10774 da potere [REDACTED] [REDACTED]
A Colombo Valentina, la p.lla 81 sub. 1 era pervenuta per atto di compravendita del 19/06/2004 Numero di repertorio 432249/28852 Notaio D'ALESSANDRO LUCIANO Sede VITERBO trascritto il 17/07/2004 nn. 12109/8743 da potere dello stesso [REDACTED] [REDACTED], la p.lla 81/1 era pervenuta per acquisto fattone in regi.me di separazione dei beni, con il citato atto del 18/07/2003 Numero di repertorio 414515/26835 Notaio D'ALESSANDRO

²Vedi certificato notarile all'interno del fascicolo e pignoramento..

³vedi visure Catastali e Certificato notarile presente nel fascicolo e atti provenienza.



LUCIANO Sede VITERBO trascritto il 01/08/2003 nn. 13694/10775 da potere [REDACTED]

STORIA CATASTALE

All'impianto meccanografico del 30/06/1987 le porzioni immobiliari in oggetto risultavano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma al foglio 12 particella 81 subalterni 1.

Con variazione del 13/11/2008 n. 11617.1 per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE hanno avute origine le particelle Foglio 12 Particella 1273 Subalterno 1; Foglio 12 Particella 1273 Subalterno 2; Foglio 12 Particella 1273 Subalterno 3; Foglio 12 Particella 1273 Subalterno 4;

Con variazione del 26/02/2016 n. 4494.1 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE hanno avuto origine le particelle Foglio 12 Particella 1273 Subalterno 7; Foglio 12 Particella 1273 Subalterno 8; Foglio 12 Particella 1273 Subalterno 9; Foglio 12 Particella 1273 Subalterno 10; Foglio 12 Particella 1273 Subalterno 11;

QUESITO 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);

Gli immobili del compendio pignorato risultano gravati dalle seguenti formalità⁴ pregiudizievoli riportiamo di seguito l'elenco sintetico andando a ritroso e partendo dal pignoramento:

Immobile Circonvallazione dalla Chiesa, 95-97 F.gl 12 P.IIa 1273 sub7,8,9,10,11.

- Pignoramento immobiliare:

TRASCRIZIONE NN. 13350/10800 del 10/08/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/07/2023 Numero di repertorio 1959 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Sede VITERBO A favore di PRINCIPIO SPV S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 12112280966 contro [REDACTED]
[REDACTED] Grava su Fabrica Di Roma Foglio 12 Particella 1273 Sub. 7 Particella 1273 Sub. 8 Particella 1273 Sub. 9 Particella 1273 Sub. 10 Particella 1273 Sub. 11

- Ipoteca della riscossione:

ISCRIZIONE NN. 13392/1931 del 05/10/2017 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 04/10/2017 Numero di repertorio 1717/12517 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA MONTE SACRO 31 VITERBO), contro [REDACTED]
[REDACTED] capitale € [REDACTED] Grava su Fabrica Di Roma Foglio 12 Particella 1273 Sub. 10

⁴Vedi allegato 5 Visure Conservatoria Viterbo e certificato notarile allegato al fascicolo art. 567, 2° comma c.p.c.



- Ipoteca volontaria:

ISCRIZIONE NN. 13104/1814 del 26/10/2015 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 22/10/2015 Numero di repertorio 84764/27159 Notaio DOMINICI GIUSEPPE Sede RONCIGLIONE (VT) A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE SOCIETA' COOPERATIVA Sede · RONCIGLIONE (VT) Codice fiscale 00086710563 contro [REDACTED]

Grava su Fabbrica Di Roma Foglio 12 Particella 1273 Sub. 2 Particella 1273 Sub. 1 Particella 1273 Sub. 3 Particella 1273 Sub.4

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 31 DEL 11/01/2019 derivante da riduzione di somma

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 32 DEL 11/01/2019 derivante da annotazione ad iscrizione variazione del tasso di interesse

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 30 DEL 13/01/2021 derivante da annotazione ad iscrizione variazione del piano di ammortamento

QUESITO 5

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

Per quanto riguarda le mappe censuarie del compendio pignorato sono riportate in allegato alla presente perizia e tutto quanto è meglio descritto al quesito 2 e nota 2.

QUESITO 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);

SITUAZIONE DELLO STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI:

A seguito della Consultazione dei Registri dello stato Civile dei Comuni di Competenza risulta⁵:

- il sig. [REDACTED] e residente in comune di [REDACTED]

⁵Vedi certificati forniti dall'Ufficio di Stato Civile del comune di Fabrica di Roma.



con Provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 18/09/2013 n.731/2013 è stata omologata la

QUESITO 7

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

A seguito dell'accesso in data 20/12/2023 il sottoscritto ha potuto riscontrare che l'immobile oggetto di stima si trova in **comune di Fabrica di Roma**, ed è situato in zona centrale in via Circonvallazione dalla chiesa, 95/97.

Il compendio pignorato è costituito da cinque unità immobiliari facenti parte di un unico complesso residenziale costituito da una villa, due abitazioni civili un magazzino ed un'autorimessa - tutte con affaccio sulla corte comune La zona dove si trova l'immobile infatti si è sviluppata certamente dopo il 1870 in quanto gli isolati che costituiscono la zona interessata non sono presenti nelle mappe del Catasto Gregoriano.

La tipologia è residenziale unifamiliare realizzata mediante l'accorpamento di più unità immobiliari che sono state ridivise di recente. Seppure gli immobili hanno subito ristrutturazioni nel tempo l'impianto della costruzione è degli anni 60 del novecento come attesterebbe la Licenza edilizia Iniziale n.35 del 1960 .

1. Autorimessa cantina e locale tecnico al Piano S1, foglio 12 P.IIa 1273 sub 7
2. Magazzini e loc. deposito al Piano S1, foglio 12 P.IIa 1273 sub 8;
3. Casa di civile abitazione al Piano Terra, foglio 12 P.IIa 1273 sub 9;
4. Casa di civile abitazione su tre piani, foglio 12 P.IIa 1273 sub 10;
5. Casa di civile abitazione su tre piani, foglio 12 P.IIa 1273 sub 11.

I suddetti immobili sono accessibili da Circonvallazione dalla Chiesa, 95/97 e da via degli Amandoli.

Le costruzioni che affacciano su un'unica corte comune nel loro insieme si sviluppano su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. All'impianto catastale è possibile riscontrare che gli immobili sono stati realizzati modificando e ampliando delle preesistenze.

Gli'immobili pignorati nello specifico sono costituiti da:

- Sub7 destinato ad uso Garage cantina e locale tecnico tuttora comunicante con il sub 8 locali magazzino;



- Sub 8 ad uso magazzino, costituito da ingresso, disimpegno lavanderia e wc più salone(magazzino) e piscinetta interna (magazzino) a servizio dell'abitazione principale anch'esso tuttora collegato tramite corpo scala al sub 10;
- Sub 9 e ad uso abitazione composta da ingresso-cucina-pranzo con terrazzo, disimpegno due camere, sala hobby con secondo ingresso a livello e 2 bagni;
- Sub 10 villa indipendente su tre livelli collegati da un unico corpo scala costituita al P Terra da atrio d'ingresso esterno, disimpegno, cucina/pranzo, camera con bagno interno, bagno e salone con camino più grande terrazzo ; al 1Piano disimpegno, camera con bagno e spogliatoio più ampio studio con wc; al 2 Piano disimpegno, camera con bagno e ripostiglio, camera e bagno più sottotetto con h max 1.50 con due balconi nelle rispettive camere.
- Sub 11 ad uso abitazione con ingresso da corte esclusiva e da scala esterna coperta con ingresso-cucina-pranzo terrazzata, disimpegno più soggiorno camera e bagno.

In tutto consiste in 422,10 mq calpestabili abitativi, 216,59 mq di superfici non residenziali, 202.81 tra tezzazze, portici, balconi e sottotetti più 157.45 mq di corte e 1514.55 mq di giardino.

- La costruzione è realizzata principalmente con struttura mista in CA e muratura rifinita con intonaco tinteggiato, i solai sono costituiti da strutture in latero-cemento tranne il solaio che copre il garage che evidentemente fa parte della costruzione piu antica che è realizzato con travetti e voltine la copertura a falde inclinate in latero-cemento è coperta con tegole portoghesi (vedi rilievo fotografico);
- Le porte interne sono in legno massello con specchiature in legno o vetrate il portone d'ingresso al PT è in legno mentre la porta del retro è in ferro verniciato con sopra luce.
- gli infissi sono in legno con vetrocamera non è stato possibile reperire le certificazioni le finestre sono dotate di tapparelle avvolgibili in PVC;
- I pavimenti ed i rivestimenti sono misti in gres porcellanato;
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- L'immobile è termo-autonomo con impianto a radiatori a pettine nei bagni e termoconvettori negli altri ambienti il tutto alimentato da due pompe di calore⁶;
- L'impianto idrosanitario probabilmente è stato rinnovato nell'ultima ristrutturazione in quanto i bagni risultano rifatti e l'impianto elettrico è sfilabile;
- Tuttavia gli immobili disabitati dal 2020 sono stati saccheggianti e spogliati di tutto quanto si poteva asportare facilmente questo ha compromesso pesantemente l'integrità degli impianti e delle finiture.

⁶vedi allegato 8 verbale accesso peritale e All.1 Rilievi Peritali e All.2 Rilievo fotografico;



- L'immobile pignorato pertanto si presenta in buone condizioni dal punto di vista strutturale ma si trova in un cattivo stato di manutenzione e quindi non è abitabile a meno di lavori di ripristino (vedi rilievo fotografico).

L'abitazione ha un orientamento ottimale Nord-est sud-ovest con buona aerazione e illuminamento.

Integrazione con Risposta Osservazione al quesito n. 7:

In merito all'Osservazione al quesito 7 si fa presente che la descrizione dello stato d'uso dell'immobile non è richiesta specificamente al quesito citato e che tuttavia si introduce per completezza nella descrizione delle caratteristiche dell'immobile.

Le informazioni sullo stato d'uso si completano in modo approfondito e dettagliato con le risposte al quesito 24 e con gli elaborati peritali grafici All 1 – Rilievo Peritale (dove è presente anche una scheda di rilevazioni dati in base a quanto rilevato sul posto) e All 2 – Rilievo fotografico dove chiunque può vedere chiaramente lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile pignorato.

Infine è chiaro che i dati reperiti e descritti sono necessari al perito per stabilire in quale fascia di prezzo l'immobile può essere inserito per la corretta valutazione (es. Nuovo, Buono stato abitabile o da ristrutturare). Nelle osservazioni si vorrebbe che il perito quantificasse le opere di ripristino per riportare l'immobile in quale stato? E' evidente che la valutazione estimativa va fatta sullo stato in cui il bene si trova; per l'appunto usato in mediocre stato di manutenzione. La quantificazione di danni o costi di ripristino non attiene alla Perizia estimativa per la formazione del valore da porre a base d'asta e non fa parte dei quesiti posti al CTU.

QUESITO 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;

DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE⁷:

A seguito dell'accesso peritale e dell'acquisizione e studio di tutta la documentazione necessaria si è riscontrata una sostanziale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella del pignoramento;

QUESITO 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 (tomponatura o altro) all'uopo;

⁷vedi allegato Fotografico;



Sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale⁸ attraverso il confronto tra il titolo di provenienza⁹ e lo stato attuale dei luoghi si è potuta constatare la sostanziale corrispondenza¹⁰. Tuttavia vi sono delle differenze minori di seguito elencate da sanare ed un locale guardiola del quale non risultano titoli abilitativi in condizioni fatiscenti:

- Negli immobili vi sono delle piccole difformità prospettiche e distributive;
- Inoltre il locale guardiola all'ingresso carrabile composto da stanza vigilanza cucinetta e servizio igienico non compare in alcun titolo edilizio e non è registrato in catasto pertanto risulta abusivo, dal punto di vista del manufatto è fatiscente.

QUESITO 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;

Sulla base dei dati acquisiti e dei sopralluoghi effettuati si è potuto riscontrare che gli identificativi catastali riguardano solo immobili soggetti al pignoramento senza includere altre proprietà.

QUESITO 11

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

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, e non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

QUESITO 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;

Al momento non è possibile effettuare gli aggiornamenti catastali che sarebbero necessari per l'aggiornamento delle planimetrie poiché servirebbero dei titoli abilitativi (CILA per aggiornamento della distribuzione interna o di varianti prospettiche)¹¹.

⁸vedi planimetrie e schede catastali;

⁹vedi allegato 7 atto di provenienza;

¹⁰vedi allegato 1 Rilievi Peritali;

¹¹vedi allegati 3 e 4 Scheda Catastale e Visure Catastali e allegato 1 Rilievi Peritali.



QUESITO 13

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

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è residenziale relativamente tutto quanto è meglio specificato al quesito 14 (Conformità Urbanistica) paragrafo Analisi Urbanistica¹² in particolare l'immobile è individuato dallo strumento urbanistico comunale come:

Zona A SOTTOZONA A1 – CENTRO STORICO

In mancanza degli strumenti urbanistici attuativi o fino all'approvazione degli stessi possono essere consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e consolidamento, così come definiti all'art. 31 della L. n.457/78 lett. a) b) c) e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume e senza variazione delle sagome, nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio. A tal fine è ammesso l'accorpamento di unità contigue. La variazione di destinazione d'uso è consentita compatibilmente con i caratteri originari architettonici e tipologici delle unità e senza sostanziali modifiche strutturali delle stesse.

In mancanza dello strumento urbanistico attuativo possono essere consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, **con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali**¹³, e gli interventi che si rendessero necessari per la tutela dell'incolumità pubblica.

QUESITO 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;

CONFORMITA' URBANISTICA:

Analisi URBANISTICA¹⁴:

normativa Paesistica vigente

PTPR Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Tav. A Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto art. 30 delle NTA del PTPR vigente.

Tav. B lett. C e D: beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale art. 8 delle NTA del PTPR vigente;

¹²vedi stralcio PRG Vigente nel Comune di Fabrica di Roma.

¹³ Vedi NTA PRG vigente del comune di Fabrica di Roma.

¹⁴vedi allegato 1 Rilievi Peritali.



normativa Urbanistica vigente:

PRG Vigente ZONA A – Sottozona A1: Centro Storico;

A seguito dell'accesso agli atti esperito presso il comune di Fabrica di Roma è stato possibile acquisire la documentazione relativa a titoli edilizi solo parzialmente¹⁵.

Dalle ricerche è emerso che la costruzione è stata iniziata con Licenza Edilizia n.35 del 5/03/1960¹⁶ ed è poi stata modificata con successivi titoli:

- D.I.A. prot. 6808 del 26/08/2003 per lavori di ristrutturazione generale con diversa distribuzione degli spazi interni senza modifiche esterne;
- D.I.A. prot 5703 del 15/07/2004 per completamento della recinzione esterna e sistemazione interna del giardino;
- S.C.I.A. prot. 3710 del 18/04/2011 per realizzazione di pergola fotovoltaica adesso non più presente all'atto del sopralluogo;
- C.I.L.A. prot. 1448 del 5/02/2016 per divisione di unità immobiliari.

Si fa presente che a seguito dell'accesso agli atti sono stati rinvenuti tutti i titoli abilitativi relativi alle modifiche successive che sono seguite all'acquisto degli immobili da parte del debitore esecutato mentre è risultata irreperibile la iniziale Licenza edilizia n.35 del 05/03/1960 è stata ritrovata la seduta della Commissione edilizia Comunale che con Verbale n.21 esprimeva parere favorevole in data 04/03/1960

Nello stato attuale l'immobile presenta ulteriori difformità minori rispetto ai Titoli edilizi come di seguito descritto¹⁷:

- piccole difformità prospettiche e distributive;
- locale guardiola all'ingresso carrabile non compare in alcun titolo edilizio e non è registrato in catasto pertanto risulta abusivo.

N.B. gli abusi non risultano sanati.

QUESITO 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;

¹⁵vedi Allegato 6 – Titoli Edilizi.

¹⁶ La suddetta Licenza edilizia è risultata irreperibile presso gli archivi comunali come da nota del Comune di Fabrica di Roma prot. 4141 del 27/03/2024.

¹⁷ vedi rilievi peritali allegati.



ISTANZE DI CONDONO

A seguito dei controlli presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fabrica di Roma sui beni pignorati non vi sono istanze di condono presentate o in itinere sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

A seguito dell'aggiudicazione dell'immobile all'asta, sarà possibile comunque accedere alla sanatoria semplice art 36 legge 47/85 sanando le difformità interne descritte nella risposta al quesito 14.

Il certificato di Agibilità/Abitabilità non è stato ritrovato e non è presente il deposito al Genio Civile.

Calcolo spese sanatoria difformità e Agibilità:

Calcolo spese per regolarizzare difformità:

CILA in sanatoria	€ 1200,00+
Sanzione per CILA in sanatoria	€ 1000,00+
Diritti Amministrativi	€ 251,24+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€ 300,00+
Tributi Catastali per DOCFA	€ 50,00+
CNPAIA4%	€ 60,00+
IVA22%	€ 343,20=
Totale spese	€ 3.204,44¹⁸

Calcolo spese per l'Agibilità

Segnalazione Certificata Agibilità	€ 800,00+
Idoneità Statica	€ 1200,00+
Diritti Amministrativi	€ 251,24+
APE	€ 400,00+
CNPAIA4%	€ 96,00+
IVA22%	€ 549,12=
Totale spese	€ 3.296,36¹⁹

€ 3204,44 + 3.296,36 = € 6.500,80 in cifre tonde 6.500,00.

QUESITO 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;

PRESENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

A seguito della richiesta avanzata al comune di Fabrica di Roma emerge che sui terreni ove insistono gli immobili pignorati non ricorre la presenza di censo, livello o uso civico come Attestato dal Comune con certificato del 15/01/2024 che si allega²⁰.

QUESITO 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;

¹⁸Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per piccola difformità.

¹⁹Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per piccola difformità.

²⁰Vedi certificato fornito dall'ufficio competente del comune di Fabrica di Roma.



IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Non ricorre in quanto gli immobili pignorati non sono costituiti in condominio.

QUESITO 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;

VENDITA IN LOTTI:

Anche se il compendio pignorato consta di più immobili siccome i suddetti sono limitrofi addirittura in alcuni casi ancora comunicanti ed affacciati su giardino comune renderli realmente vendibili come immobili indipendenti richiederebbe opere edilizie si ritiene opportuna ai fini della appetibilità e della massimizzazione del valore la vendita in lotto unico.

Integrazione con Risposta Osservazione al quesito n. 18:

In merito alla richiesta di verificare la divisibilità in lotti, premettendo che per la loro eventuale formazione sarebbe necessario l'autorizzazione del giudice, si ribadisce quanto già risposto:

La divisione in lotti non è possibile se non con opere edilizie che dovrebbero essere autorizzate con i relativi titoli edilizi e richiederebbe oltre al frazionamento una attività progettuale volta a definire tutti gli aspetti funzionali collegati. In mancanza di tali attività la mera divisione catastale metterebbe a rischio la futura vendibilità degli immobili. Inoltre le suddette attività esulano dai compiti richiesti al CTU.

QUESITO 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;

QUOTE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Gli immobili del compendio risultano essere pignorati **per l'intera quota di proprietà dei singoli immobili.**

DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' [REDAZIONE]

QUESITO 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;

STATO DELL'IMMOBILE (LIBERO OCCUPATO)

- L'immobile oggetto di Perizia all'atto del sopralluogo risultava libero inoltre risultava inabitabile a causa dello stato degli impianti e delle finiture quali porte interne suppellettili bagni ecc., presso l'ufficio del registro degli atti privati non sono stati trovati contratti di locazione²¹ pertanto non risultano titoli opponibili alla procedura.

QUESITO 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;

VALORE LOCATIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Non ricorre in quanto gli immobili non sono locabili a meno di rilevanti lavori di completamento agli impianti ed alle finiture.

QUESITO 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)

IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO

Non ricorre.

QUESITO 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;

ESISTENZA VINCOLI sui beni pignorati

Sugli immobili non persistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; o oneri di natura condominiale inoltre l'immobile non è gravato da usi civici come già espresso al quesito 16.

²¹ Vedi All 10 Contratti di locazione



QUESITO 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;

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE²²:

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto e detratte le eventuali superfici non legittimate e/o non legittimabili suscettibili di demolizione, i beni del compendio pignorato oggetto della presente perizia sono così quantificabili:

Lotto UNICO Immobili su circonvallazione Dalla Chiesa, 95,97 F.gl. 12 P.lla 1237 e 790 Sub 7,8,9,10,11;

DATI DI CONSISTENZA:						
Ambienti	Superficie utile res.	Superficie non res.	Balconi terrazzi	Locali tecnici	Cantine	Giardino
Sub 7 (m² = 4,00)						
1) Cantina					25.37	
2) Garage		70.93				
3) Loc. Tecnico				11.40		
Sub 8 (m² = 4,00)						
4) lavanderia		3.84				
5) disimpegno		15.79				
6) bagno		5.98				
7) proiez. Vano scala		3.92				
8) magazzino		31.88				
9) magazzino		45.34				
10) Portico			56.25			
Sub 9 (m² = 2,75)						
11) Cucina	18.51					
12) Pranzo	16.26					
13) Bagno	5.39					
14) Sala Hobby	12.58					
15) Disimpegno	4.94					
16) Disimpegno	9.70					
17) Bagno	5.91					
18) Camera	12.46					
19) Camera	13.25					
20) Terrazzo			12.34			
Sub 10 (m² = 3,15)						
Piano terra						

²²Il presente rapporto di valutazione è conforme alla Norma UNI 11612



21) Bagno	3.60					
22) Vano scala	7.10					
23) Bagno	3.31					
24) Camera	14.46					
25) Disimpegno	5.45					
26) Disimpegno	12.94					
27) Cucina/pranzo	21.23					
28) Soggiorno	53.36					
29) Terrazzo			60.30			
Sub 10 (hi = 2.95) Piano Primo						
30) Disimpegno	10.40					
31) Bagno	7.45					
32) Camera	21.62					
33) Spogliatoio	6.50					
34) Bagno	3.14					
35) Studio	39.26					
36) Terrazzo			26.28			
Sub 10 (hi = 2.75) Piano Secondo						
37) Disimpegno	7.35					
38) sottotett. h. 1.50			22.10			
39) Disimpegno	8.39					
40) Bagno	5.87					
41) Ripostiglio		2.14				
42) Bagno	4.50					
43) Camera	22.27					
44) Camera	14.95					
45) Balcone			6.74			
46) Balcone			6.80			
Sub 10 (hi = 2.95) Piano Primo						
47) Cucina	15.71					
48) Soggiorno	20.52					
49) Disimpegno	1.72					
50) Bagno	5.44					
51) Camera	12.00					
52) Terrazzo			12.00			
53) Corte						157.45
54) Giardino						1514.55
Tot. Sup. residenziale	422.10 mq					
Tot. Sup. non resid.		179.82 mq				
Tot. Sup. Balconi terrazze e Sottotetti			202.81 mq			
Tot. Sup. Loc. Tecnici				11.40 mq		
Tot. Sup. Cantine					25.37 mq	
Tot. Sup. Corti e giardini						1672.00

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato:

N. 5 cinque unità immobiliari facenti parte di un unico complesso residenziale costituito da una villa, due abitazioni civili un magazzino ed un'autorimessa - tutte con affaccio sulla corte comune.



N.B. i Sub 7 e 8 sono chiaramente a servizio dell'abitazione principale in quanto non presentano neanche la separazione fisica pertanto saranno valutati insieme al Sub 10.

Integrazione con Risposta Osservazione al quesito n. 24:

In merito all'osservazione al quesito 24 sul calcolo della superficie si chiarisce che normalmente la consistenza dell'immobile viene calcolata come superficie interna netta (SIN) alla quale si aggiunge la quota parte delle murature e dei tramezzi e quindi è corretto che ai fini della stima si debba considerare la superficie commerciale. Per errore nella perizia depositata non era stata aggiunta la quota dei muri e dei tramezzi pertanto si fornisce in allegato l'aggiornamento del calcolo tendo conto della **Superficie Commerciale calcolata sensi della norma UNI 10750.**

Si fa presente inoltre che la consistenza dell'immobile è stata acquisita mediante rilievo metrico diretto fatto sul posto e comparazione con le planimetrie catastali depositate.

A seguito delle risposte alle osservazioni è stata aggiornata la superficie commerciale e di conseguenza il valore finale di stima come di seguito riportato:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE²³

SPECIFICATAMENTE SI HA:

LOTTO UNICO

SUB 7-8-10 VILLA SU TRE PIANI + ANNESSI

(zona centrale di Fabrica di Roma nei pressi del centro storico usato in MEDIOCRE stato di manutenzione). Situazione di mercato Stazionaria

- Euro (750/00) AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMMERCIALE

Sub 7 PIANO S1

- GARAGE di mq UTILI 70.93 + MURI mq 7.07 = mq 78.00 commerciali (abbattimento del 50%);
- CANTINA di mq UTILI 25.70 (abbattimento pari del 65%);
- LOCALE TECNICO di mq UTILI 11.40 + MURI mq 2.87 mq 14.27 commerciali (abbattimento del 85%)

mq $(78.00 \times 0.50) + (25.70 \times 0.35) + (14.27 \times 0.15) = 39.00 + 8.99 + 2.14 = 50.13$

mq $50.13 \times 750 = 37.597,50$

Sub 8 PIANO S1

- LAVANDERIA di mq UTILI 3.84 + TRAMEZZI mq 0.76 = mq 4.60 commerciali (abbattimento del 65%)
- DISIMPEGNI VANO SCALA 3.92+15.79 + MURI mq 3.25 = mq 22.96 commerciali (abbatt. del 65%)
- WC di mq UTILI 5.98 + MURI mq 1.3 = mq 7.28 commerciali (abbattimento pari del 40%)
- MAGAZZINI(TAVERNA E PISCINA) di mq UTILI 45.34+31.88 + MURI mq 15.40 = mq 92.60 commerciali (abbattimento pari del 40%)
- PORTICO DI mq UTILI 56.25 (abbattimento pari del 65%)

mq $[(4.60 + 22.96 + 56.25) \times 0.35] + [(7.28 + 92.60) \times 0.60] = 29.33 + 59.92 = 89.25$

mq $89.25 \times 750 = 66.937,50$

Sub 10 PIANO PT

- SUPERFICIE UTILE ABITABILE PT mq 121.45 + MURI e TRAMEZZI mq 25.85 = mq 147.30 commerciali
- TERRAZZA PT mq UTILI 60.30 (abbattimento pari del 65%)

mq $147.30 + (60.30 \times 0.35) = 147.30 + 21.10 = 168.40$

Sub 10 PIANO 1P

- SUPERFICIE UTILE ABITABILE PT mq 88.37+ MURI e TRAMEZZI mq 15.50 = mq 103.80 commerciali
- TERRAZZA mq UTILI 26.38 (abbattimento pari del 65%)

mq $103.80 + (26.38 \times 0.35) = 103.80 + 9.23 = 113.03$

Sub 10 PIANO 2P

²³ Calcolata ai sensi della norma UNI 10750



- SUPERFICIE UTILE ABITABILE PT mq 63.33 + MURI e TRAMEZZI mq 18.14 = mq 81.40 commerciali
 - RIPOSTIGLIO mq UTILI 2.15(abbattimento pari del 50%)
 - SOTTOTETTO h. max 1.50 mq UTILI 22.10 + MURI mq 4 = mq 26.10 commerciali (abbattimento pari del 65%)
 - BALCONI mq UTILI 13.54 (abbattimento pari del 75%)
- mq $81.40+(2.15 \times 0.50)+(26.10 \times 0.35)+(13.54 \times 0.25)= 81.40+1.075+9.13+3.38=94.98$

mq $376,41 \times 750 = 282.307,50$

Totale Sub 7/8/10 $37.597,50+66.937,50+282.307,50 = 386.842.50$

SUB 9 E 11 APPARTAMENTI + GIARDINO/CORTE

(zona centrale di Fabrica di Roma nei pressi del centro storico usato in MEDIOCRE stato di manutenzione). rispettivamente

- Euro (550/00) AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE UTILE

- Euro (600/00) AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE UTILE

Sub 9 PIANO PT

- SUPERFICIE UTILE ABITABILE PT mq 99.00 + MURI e TARMZZI mq 17.23 = mq 116.23 commerciali
 - TERRAZZA mq UTILI 12.34 (abbattimento pari del 65%)
- mq $116.23+(12.34 \times 0.35)= 116.23+4.32=120.55$
mq $120.55 \times 550 = 66.302,50$

Sub 11 PIANO 1P

- SUPERFICIE UTILE ABITABILE PT mq 55.39 + MURI e TARMZZI mq 13.90 = mq 69.29 commerciali
 - TERRAZZA mq UTILI 12.00 (abbattimento pari del 65%)
 - CORTE DI PERTINENZA 157.45(abbattimento pari del 90% fino a 25mq al 98% per l'eccedenza)
- mq $69.29+(25 \times 0.10)+(12 \times 0.35)+(132.45 \times 0.02)= 69.29+4.2+2.5+2.65=78.64$
mq $78.64 \times 600 = 47.184,00$

GIARDINO COMUNE valutato al prezzo massimo di stima euro 700/mq

- GIARDINO COMUNE 1514.55 (abbattimento pari del 90% fino a 25mq al 98% per l'eccedenza)
- mq $(25 \times 0.10)+(1514.55 \times 0.04)= 2.5+60.58=63.08$
mq $63.08 \times 750 = 47.310,00$

TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

$386.842.50 +66.302,50+47.184,00+47.310,00= 547.639,00$

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Descrizione Coeff. correttivi

- assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 0,90
- stato d'uso e manutenzione: 0,90
- stato di possesso: 1,10

Coefficiente complessivo CC = $(C1 + C2 + C3/3)$ 0,966 arrotondato a 0.97

a cui tolte le detrazioni sotto riportate per la sanatoria delle difformità;

Calcolo spese sanatoria difformità e Agibilità e opere di ripristino:



Calcolo spese per demolizione opere abusive:

Opere di ripristino	€ 4600,00+
IVA10%	€ 460,00=
Totale spese	€ 5060,00²⁴

Calcolo spese per regolarizzare difformità:

CILA in sanatoria	€ 1200,00+
Sanzione per CILA in sanatoria	€ 1000,00+
Diritti Amministrativi	€ 251,24+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€ 300,00+
Tributi Catastali per DOCFA	€ 50,00+
CNPAIA4%	€ 60,00+
IVA22%	€ 343,20=
Totale spese	€ 3.204,44²⁵

Calcolo spese per l'Agibilità

Segnalazione Certificata Agibilità	€ 800,00+
Idoneità Statica	€ 1200,00+
Diritti Amministrativi	€ 251,24+
APE	€ 400,00+
CNPAIA4%	€ 96,00+
IVA22%	€ 549,12=
Totale spese	€ 3.296,36²⁶

€ 3204,44 + 3.296,36 + 5.060,00 = € 11.560,80 in cifre tonde 11.500,00.

Pertanto il VALORE FINALE VF dell'immobile risulta:

$VF = (VMercato \times CCorrettivi) - Detrazioni = (\text{€}547.639,00 \times 0,97) = 531.209,83 - \text{€} 11.500,00 = \text{€} 519.709,83$

e, in cifre tonde: VF = € 520.000,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO UNICO
euro 520.000,00 (cinquecentoventimila/00)

QUESITO 25

indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

CRITERIO DI STIMA E FONTI UTILIZZATE

Lo strumento metodologico più appropriato per questo tipo di immobili è il **Metodo sintetico comparativo** che per la valutazione degli immobili in oggetto si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di

²⁴Vedi Computo Opere di ripristino allegato.

²⁵Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per piccola difformità.



mercato, rilevate attraverso l'analisi dei dati storici elementari, relativi a prezzi di immobili analoghi a quelli oggetto di stima, verificatesi in epoca

prossima a quella di riferimento, e riportati ad un parametro unitario. Questi dati sono raccolti nei vari Osservatori Immobiliari riportati di solito con forchette tra valori min e max. Il compendio pignorato in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali:

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale);
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze);
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);
- Ciò premesso per quel che riguarda il **più probabile valore del bene**, operando in base al **metodo di stima sintetico** comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata²⁷.

Integrazione con Risposta Osservazione al quesito n. 25:

"L'osservazione riporta che non è chiaro come il CTU abbia formato la base del valore"

in merito a quanto osservato si fa presente che la base del valore è stata definita sulla scorta dell'analisi di molteplici dati in particolare:

- specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;
- i dati OMI per la zona di competenza;
- indagini di mercato;

Le suddette indagini hanno portato ad acquisire prudenzialmente un parametro medio di euro 750/mq per quanto riguarda l'immobile principale che per le sue caratteristiche riveste un valore maggiore il suddetto parametro medio è stato decurtato in maggior misura per gli altri immobili che sono di gran lunga più scadenti.

In seguito operando con il metodo sintetico comparativo e tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile sulla scorta dell'esperienza ultraventennale del CTU si è potuto stabilire **il valore di mercato del bene** cioè **"il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima**, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

In perizia si scrive **"il Più probabile valore del bene"** intendendo il **più probabile prezzo di mercato come definito negli standard IVS citati²⁸.**

QUESITO 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;

COLLOCAMENTO DEI BENI SUL MERCATO

I punti di forza degli immobili pignorati oggetto di stima sono la posizione centrale la possibilità di avere spazio all'aperto e possibilità di parcheggio interno. Inoltre gli immobili caratterizzati da diverse metrature

²⁶Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per piccola difformità.

²⁷dato stimato con l'osservazione delle esperienze concrete di mercato comparabili e attraverso l'acquisizione dei dati dagli osservatori immobiliari delle maggiori Agenzie operanti sul Territorio e dalle tabelle della locale Camera di Commercio e OMI.

²⁸ *Codice delle valutazioni immobiliari*, Tecnoborsa, Roma, 2005.



possono rispondere a varie esigenze di mercato pertanto possono essere acquistati per operazioni immobiliari. Queste peculiarità fanno sì che possano avere varie tipologie di collocazione sul mercato. Ad esempio una volta ristrutturate può essere utilizzato per attività di B & B oppure data la vicinanza con la capitale può essere interessante per persone che vogliono uscire dal caos cittadino avendo a disposizione una situazione urbana ma indipendente con uno spazio panoramico all'aperto. Possono essere utilizzati infine per affitti brevi o vendita.

QUESITO 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;

INADEGUATEZZA DEL CANONE

Non ricorre in quanto sugli immobili non vi sono contratti di locazione²⁹.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 16 allegati.

Viterbo lì 16 giugno 2024

IL C.T.U.
arch. Enrico Scoponi

Allegati:

- All 1 RILIEVO PERITALE;
- All 2 RILIEVO FOTOGRAFICO;
- All 3 SCHEDE CATASTALI;
- All 4 VISURE CATASTALI ED ESTRATTI DI MAPPA;
- All 5 VISURE IPOTECARIE (trascrizioni + iscrizioni);
- All 6 TITOLI EDILIZI;
- All 7 ATTI PROVENIENZA(ultraventennale);
- All 8 USI CIVICI;
- All 9 VERBALE ACCESSO PERITALE;
- All 10 CONTRATTI DI LOCAZIONE;
- All 11 DOCUMENTI STATO CIVILE;
- All 12 PRG Comune di Fabrica di Roma;
- All 13 COMPUTO Opere di ripristino
- All 14 QUADRO SINOTTICO ES 155-2023;
- All 15 Atti di compravendita comparabili;
- All 16 Valori OMI.

²⁹Vedi All 10 Contratti di locazione

