



TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI C.T.U.

Esecuzione Immobiliare n° 252/23

Udienza: 12/03/2025
Giudice: Dott. Federico Bonato

Viterbo, 19/02/2025

il C.T.U.
Dott. Geom. Alvaro Fasanari



COMUNE DI BASSANO ROMANO

Esecuzione Immobiliare n° 252/23 - Belvedere SPV C /

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Come da incarico del G.E. notificatomi il 11/09/2024 ed accettata mediante Portale PCT il giorno 23/09/2024, io sottoscritto C.T.U. nominato per l'esecuzione in epigrafe ho accettato l'incarico e i quesiti indicati passo passo.

PREMESSA:

Le operazioni di reperimento del debitore sono state effettuate dal Custode nominato Dott.ssa Agnese Febbraro. Il giorno 17/10/2024 ci siamo recati sui luoghi di causa al fine di procedere a sopralluogo. Il debitore esecutato era presente al domicilio e disponibile all'accesso e verifica dei luoghi. Egli comunica che l'immobile è nella sua disponibilità e che il coniuge comproprietario non abita con lui e nell'immobile.

Non è stato possibile accedere agli atti del Comune di Bassano Romano ed avere il Certificato di Destinazione urbanistica, entrambe regolarmente richiesti in data 24/10/2024 e sollecitati tre volte per PEC (motivo della richiesta di rinvio). Si allega la copia della terza PEC di sollecito per entrambi.

QUESITO N°1:

Verifici 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 di ufficio;

Esaminata la documentazione in atti, fino ad arrivare al pignoramento di cui l'esecuzione, si è accertato che la documentazione è completa in ogni sua parte, e contiene le provenienze dei beni anteriori al ventennio del pignoramento (relazione notarile). Ad accertamento ipotecario eseguito il 21/10/2024 non si riscontrano altri gravami e/o trascrizioni o iscrizioni.

Vista la composizione e la natura dei beni eseguiti, si è optato per la formazione di un unico lotto.

QUESITO N°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 dell'esatta identificazione

Eseguita la visura catastale alla data del 21/10/2024, emergono i seguenti dati di accatastamento:

APPARTAMENTO

INTESTATI

Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	351	7			A/3	2	6 vani	Totale: 110 m² Totale: escluse aree scoperte: 102 m²	Euro 402,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: STRADA VIRTUALE VALLE GENOVA S. SNC Piano 1												
Notifica:												
Assessorato:												
Fascicolo:												
Mod. 58												
Classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/99)												

TERRENO ADIACENTE

INTESTATI

Unità immobiliare dal 05/02/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Dato	Reddito	Documenti	Atto
1	9	372	-	-	SEMINATIVO 4	10 72			Euro 2,49	Euro 1,66
FRAZIONAMENTO del 05/02/2010 Pratica n. VT0018314 in atti dal 05/02/2010 pervenuta il 02/02/2010 (n. 18314/1/2010)										

I dati indicati corrispondono a quelli descritti nel pignoramento di cui l'esecuzione, e sono idonei ad identificare univocamente i beni sottoposti ad esecuzione.

QUESITO N°3:

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

-Gli immobili, a tutto il 21/10/2024, risultano essere pervenuti all'esecutato per mezzo dei seguenti titoli (esecutati) per acquisto da

Imparato del 22/02/2010 rep. 56316 trascritto il 22/02/2010 form. 2474 delle p.lle 351/7 (ex 351/3) e 372 (ex 350/B) (atto di provenienza)

- A per acquisto

82959 trascritto il 14/04/2008 form. 3868 della p.la 351/3 e della p.la 350

- quota intero dell'usufrutto per atto di rinuncia al diritto d

Orzi Luigi del 18/02/2008 rep. 82696 trascritto il 18/03/2008 form. 2927 della p.la 351/3 e della p.la 350. Notaio

Quota di nuda proprietà per donazione da Giuseppe Togandi del 08/02/1979 rep. 11296 trascritto il 16/02/1979 form. 1485 (atto ultraventennale) della p.la 350

N.B.: Il terreno di cui alla p.la 350, già acquistato da Bassano Romano, è stato affrancato dalla stessa con atto form. 7368 e gravato da Enfiteusi a favore Università Agraria di del 07/04/2003 rep. 6871 trascritto il 29/04/2003

-Gli identificativi catastali nella provenienza attuale, nel ventennio e nella provenienza ultraventennale, hanno subito le seguenti variazioni che hanno portato all'attualità ed a quanto pignorato nell'esecuzione in oggetto:

-Appartamento p.la 351/7: derivata dalla p.la 351/3 cat. A/2 di vani 6,5 per frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione spazi interni prot. 22896/09, precedentemente all'atto di provenienza degli esecutati.

-Terreno p.la 372: derivata da frazionamento del 05/02/2010 prot 18314 dell'originaria p.la 350, precedentemente all'atto di provenienza degli esecutati.

QUESITO N°4:

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

-Gli immobili sono ambedue gravati, a tutto il 21/10/2024, dalle seguenti formalità desunte dal certificato notarile e dagli accertamenti eseguiti personalmente:

CONSERVATORIA DI VITERBO:

-Ipoteca volontaria € 270.000 a garanzia mutuo € 135.000 in anni 30 a favore Banca di Viterbo Cred. Coop iscritta il 22/02/2010 form. 378 contro sui beni di cui l'esecuzione. Nota presentata in rettifica dell'ipoteca form. 658 del 10/03/2009

-Pignoramento Immobili a favore Belvedere SPV diusto provvedimento Trib. VT del 31/01/2024 Rep. 166 trascritto il 12/02/2024 form. 1716 contro da cui il presente procedimento.

QUESITO N°5:

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

Eseguito estratto di planimetrie catastali dei beni oggetto di esecuzione ed estratto di mappa. Entrambi presenti negli allegati della perizia.

QUESITO N°6:

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

Atto acquisito e presente negli allegati. Gli esecutati risultano alla data dell'atto non coniugati come dichiarato. Proprietà acquistata in quota indivisa di 1/2 ciascuno. Si allegano certificati di residenza.

QUESITO N°7:

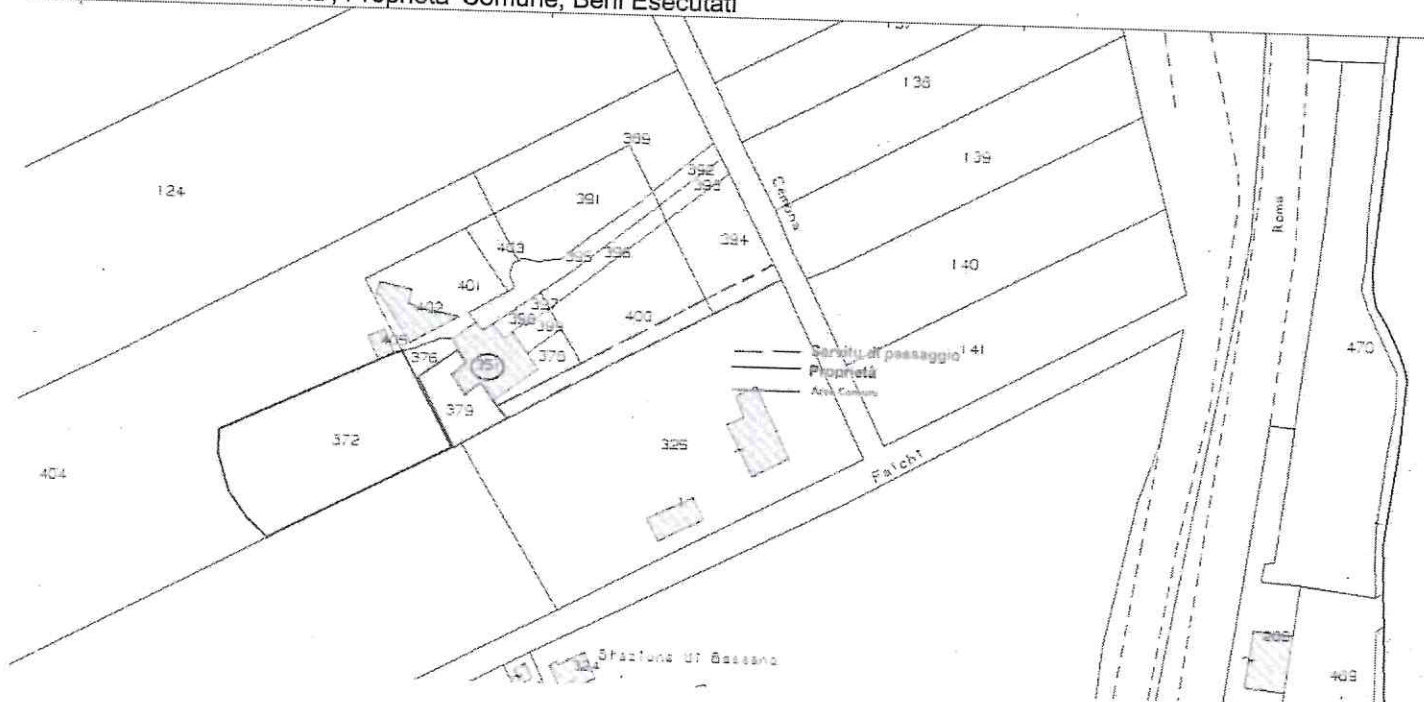
Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni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

Lotto Unico:

Si tratta di un immobile ad uso abitativo con area esterna inserito in un fabbricato di non recente costruzione comprensivo di altra proprietà estranea all'esecuzione in Bassano Romano loc. Valle Gemona nella strada omonima al civico 3. Si accede al sito per mezzo della servitù di passaggio (costituita con atto Orzi del 03/04/08 rep. 82955 trascritto il 04/04/08 form. 3561) sul terreno di pertinenza dell'abitazione da cui parte la scalinata esterna in cemento che conduce all'abitazione. Si accede al soggiorno direttamente comunicante con la cucina per mezzo della porta blindata aperta sul terrazzo privato; da qui un disimpegno conduce alla zona notte composta di due camere (una con bagno) e ripostiglio. Dalla camera con bagno si accede ad un vano scala che conduce ad un locale sottotetto completamente grezzo dotato di una finestra sotto colmo. Le finiture sono mediocri, con pavimenti in monocottura 30 x 30, pareti tinteggiate, cucina rivestita con maioliche 10 x 10, bagno con doccia pavimentato con maioliche 20 x 20 e rivestito con maioliche a mosaico, porte in legno tamburato, finestre in alluminio anodizzato bianco con vetrocamera e persiane, impianti presumibilmente a norma, riscaldamento autonomo a gas GPL con bombole mobili (poste in locali di proprietà di terzi come dichiarato), fognatura privata priva di riscontri oggettivi (dichiarazione del proprietario), fornitura di acqua da pozzo dichiarato non potabile. La scala esterna è priva di ringhiera fissa e realizzata in cemento armato (Vedi capitolo regolarità urbanistica). Sul terrazzo è presente una tettoia in legno (abusiva da rimuovere). Fabbricato da restaurare esternamente e in parte completare, costruzione modesta con finiture approssimative e datate. Internamente in condizioni normali. Il proprietario riferisce di lesioni strutturali non ben identificate ma, ad un esame visivo, non si riscontra alcuna anomalia. Il tetto appare in buone condizioni e privo di infiltrazioni, le murature non hanno crepe o lesioni visibili ed i pavimenti appaiono integri. Al piano mansarda, raggiungibile da scala interna in muratura, esiste un ampio locale soffitta dotato di finestra, completamente al grezzo con altezza massima di ml 1,80 in colmo e minima a zero sulla quota di calpestio del solaio. Il terreno esterno appare recintato con vecchi paletti in legno e rete metallica, erbaio spontaneo, aperto sulla corte del fabbricato. Ivi insistente una casetta per gli attrezzi in legno delle dimensioni di c.ca. ml 3 x 3 ed una baracca metallica sempre ad uso rimessa attrezzi di c.ca ml 2,50 x 4. Entrambi i fabbricati sono totalmente abusivi e da rimuovere.

FOTO ILLUSTRATIVE

Rappresentazione Servitù, Proprietà Comune, Beni Esecutati



A photograph of a vineyard with rows of grapevines covered in purple grape clusters. A person is visible in the background, and a small structure is on the left.

A photograph of a two-story building with a balcony and a staircase. An arrow points to the balcony with the text "Tettoia abusiva" (illegal canopy). The building has a light-colored facade and a dark roof. The balcony is made of wood and has a railing. The staircase is made of concrete and has a metal railing. The building is surrounded by trees and a dirt path.

Vista terreno dal terrazzo



Particolare scala esterna



Vista d'insieme lato terreno



Vista d'insieme lato accesso



Vista generale dal terrazzo



Cucina



APPARTAMENTO
Soggiorno



Camere e bagno



Camera matrimoniale



Zona disimpegno scala interna per soffitta



Scalinata interna



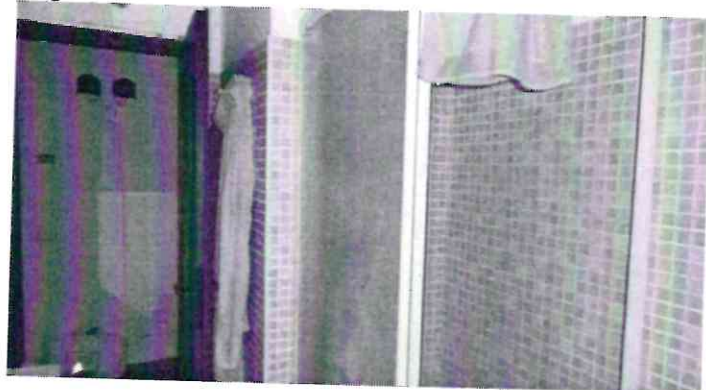
Disimpegno zona scala interna

Bagno



Bagno

Soffitta



Soffitta



QUESITO N°8:

accerti, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno 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;

Tutti i dati del pignoramento corrispondono alla descrizione catastale attuale del bene ed alle provenienze ipotecarie accertate e consentono la sua identificazione univoca

QUESITO N°9:

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo graficamente il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole su aree alienate, 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 di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo

La descrizione del cespite è corrispondente a quanto riportato nel titolo di provenienza, giusta verifica dei dati catastali che lo hanno originato.

APPARTAMENTO:

Le planimetrie catastali hanno bisogno di aggiornamento, (vedi capitolo regolarità edilizia). L'esecuzione di tale operazione deve essere concretizzata dopo la eventuale regolarizzazione urbanistica a cura dell'aggiudicatario.

CASOTTINO-BARACCA

Non accatastabili, abusivi.

QUESITO N°10:

segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

APPARTAMENTO:

-Non sussiste

CASOTTINO-BARACCA:

Presenti immobili non accatastati, da demolire. Dopo l'esecuzione della materiale demolizione, non occorre modificare le mappe catastali o procedere a denuncia di immobili o variazioni di identificativo.

QUESITO N°11:

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

Non sussiste.

QUESITO N°12:

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

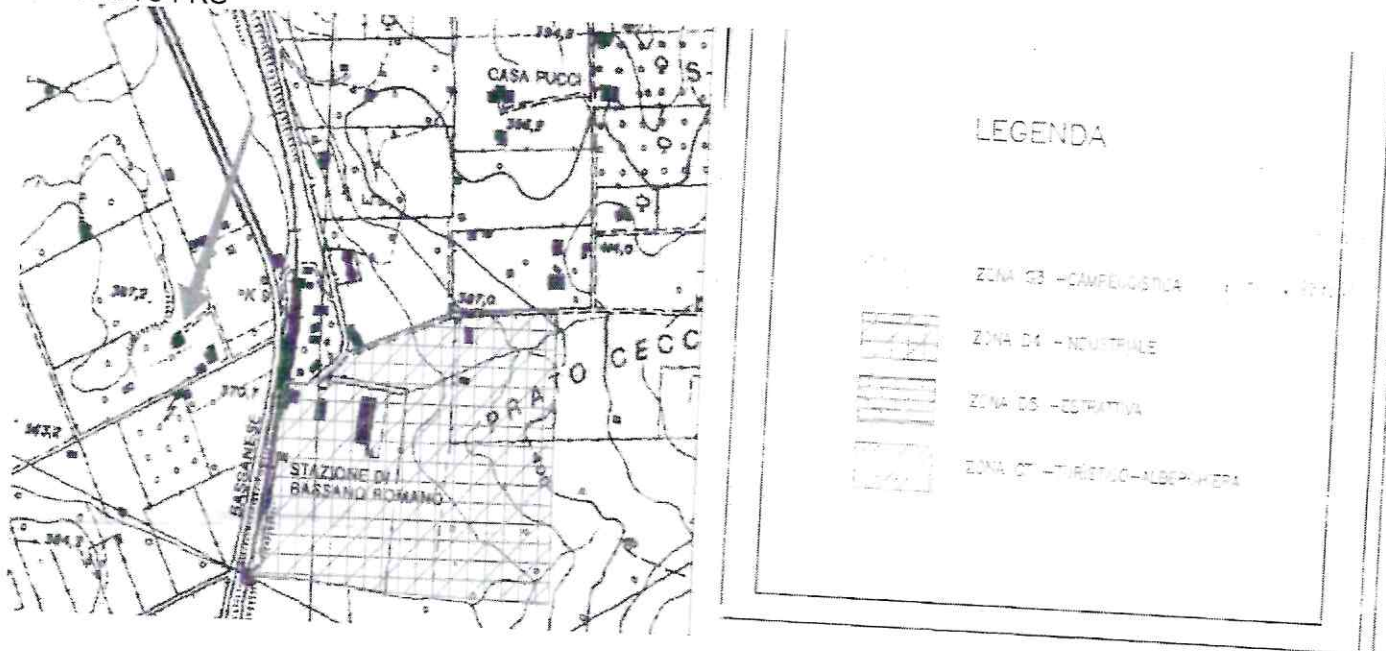
Vedi quesito 9.

QUESITO N°13:

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

Il Comune di Bassano Romano, ufficio Tecnico, non ha mai evaso la richiesta di Certificato di Destinazione urbanistica richiesto e pagato dallo scrivente, come attestato dalle PEC inviate a detto Comune. Pertanto si è proceduto all'esame, esaustivo ma non certificativo, del PRG del Comune di Bassano Romano reperito in proprio. Dall'esame delle mappe si desume una zona agricola normale, pertanto ad oggi non edificabile né ex novo né in modifica dell'esistente, ad eccezione di proprietari o utilizzatori imprenditori agricoli a titolo principale o aziende agricole. Ovviamente previo studio di fattibilità a livello agrario (P.U.A.) del lotto in oggetto.

ESTRATTO PRG



QUESITO N°14:

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

LOTTO UNICO:

Come indicato in premessa, non essendo stato possibile eseguire in tempi coerenti (oltre tre mesi) l'accesso agli atti del Comune, lo scrivente è obbligato a procedere in via presuntiva, sulla base di quanto dichiarato dalle parti nell'atto di provenienza allegato. Si specifica che, stante la situazione cogente, **NON SI ASSUMONO RESPONSABILITÀ PERSONALI** su quanto di seguito descritto in relazione a regolarità/irregolarità urbanistiche del cespite e sulle deduzioni riportate relativamente agli stessi fatti.

Storia urbanistica del bene come da atto di provenienza:

- Edificato in base a Licenza Edilizia del 31/02/1971 prot. 50;
- Sanato con Concessione edilizia in Sanatoria del 13/04/2002 prot. 271
- Agibilità rilasciata il 11/03/2008 prot. 2989
- D.I.A. del 23/12/09 prot. 171 per modifiche interne.

Cronologia delle documentazioni:

-In base a quanto sopra, l'ultimo intervento edilizio denunciato (D.I.A.) risale al 23/12/09, mentre l'ultima planimetria catastale risale al 18/12/2009, e quindi prima della presentazione (dichiarata in atti) della D.I.A. e dell'atto di provenienza (17/02/2010). Si potrebbe presupporre che i lavori interni relativi alla diversa divisione riscontrata tra realtà e planimetria catastale possano essere contenuti nella D.I.A. e mai aggiornati catastalmente. Ma non si ha riscontro grafico di quanto contenuto nella D.I.A. e pertanto quanto sopra è una semplice supposizione.

Verifiche urbanistiche effettuate sulla base dei documenti e riscontri a disposizione:

-Sulla planimetria catastale non è presente la soffitta. Tale vano è definito a norma di regolamenti edilizi vigenti e stanti le sue caratteristiche costruttive (pendenza 30%) "vano tecnico". Tali componenti costruttive sono quelle che derivano necessariamente dalla tipologia costruttiva ed indispensabili all'organismo edilizio e per questo esenti da contributi concessori. Pertanto tale vano si potrebbe considerare urbanisticamente coerente. Diversamente però, ai sensi del D.M. n°28/98 e pertanto ai fini del censimento Catastale, tale vano deve essere inserito nella descrizione catastale dell'immobile (planimetria) in quanto accessibile, con il calcolo della superficie concorrente al reddito dello stesso fino ai limiti di altezza interna utile pari a ml 1,50 e comunque disegnandone l'intera consistenza planimetrica con indicazione delle altezze interne. In effetti la scala interna per accedervi è correttamente disegnata sull'ultima planimetria catastale in atti. Potrebbe questa omissione anche essere frutto di un errore materiale del Tecnico, rettificabile a semplice richiesta. Planimetrie catastali non conformi, da aggiornare contestualmente alla verifica urbanistica della D.I.A. o alla sua regolarizzazione.

-Dall'esame della planimetria catastale, la scala esterna è indicata in modo diverso dalla realtà. Non si è certi (anche se la costruzione appare abbastanza remota) se anche essa sia stata realizzata in conseguenza della D.I.A. citata e nella sua vigenza. Si è certi che planimetricamente è indicata in modo errato e che, qualora fosse stata contenuta nella D.I.A., si dovrebbe anche riscontrare la relativa pratica di denuncia alla Regione Lazio (ex Genio Civile) relativamente ad opere in cemento armato come la scala è realizzata. Regolarità non verificabile.

-Sul terrazzo è presente una tettoia realizzata in legno con copertura rigida dello stesso materiale, della superficie di circa 22 mq e pertanto eccedente il limite di 20 mq per non essere sottoposta a denuncia alla Regione Lazio (ex Genio Civile) in quanto elemento strutturale e, in quanto dotata di tetto rigido, non classificabile come pergolato. Da demolire

-Non vi è traccia catastale del casottino in legno esterno e della baracca metallica sempre esterna. Non essendo presenti né in mappa né al Catasto Fabbricati, non possono far parte a prescindere del Condono rilasciato nel 2002, altrimenti (al fine del rilascio del condono stesso) dovevano essere censiti all'epoca e la loro realizzazione, date le dimensioni, le caratteristiche e la zonizzazione di PRG (zona agricola), non è possibile con una D.I.A. Da demolire.

Abitazione

Non completamente conforme alla planimetria catastale per diversa distribuzione spazi interni, assenza della soffitta, diversa realizzazione e posizionamento della scala esterna (vedi elaborati allegati). La planimetria potrà essere aggiornata solo quando saranno (e potranno essere) verificati i titoli edilizi presenti in Comune e si possa procedere alla eventuale integrazione e/o regolarizzazione, sulla base dei quali si potrà eventualmente pianificare la possibilità di eseguire uno o più interventi volti a regolarizzare o in subordine rimuovere gli abusi edilizi, riscontrati per come supposto sulla base dei documenti e riscontri a disposizione dello scrivente.

Casottino e baracca esterni:

Da demolire.

Tettoia sul terrazzo:

Da demolire

QUESITO N°15:

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non è dato di sapere se, successivamente all'atto di acquisto del 2010, siano presentate istanze di sanatoria Ex Legge 380/01 dall'attuale proprietà, stante la mancata possibilità di accesso agli atti. Sicuramente non Condono Edilizi in quanto la vigenza di tali Leggi speciali è terminata nel 2004 e non vi è traccia di tali evenienze sull'atto di provenienza del 2010.

QUESITO N°16:

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

Non sussiste ma non verificabile (Certificato di Destinazione Urbanistica mai rilasciato).

QUESITO N°17:

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

Condominio costituito non presente (condominio minimo).

QUESITO N°18:

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (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;

Il bene è un lotto unico

QUESITO N°19:

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

Non sussiste. Immobile pignorato per l'intero della piena proprietà a carico indiviso dei due soggetti sottoposti ad esecuzione e così proprietari per l'intero. Divisione giuridicamente non possibile (zona agricola).

QUESITO N°20:

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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;

L'immobile è utilizzato dal Sig. _____ (esecutato e comproprietario).

QUESITO N°21:

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

Non sussiste.

QUESITO N°22:

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

Non sussiste. Decreto non presente.

QUESITO N°23:

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

Immobile non vincolato. Area (a norma del PTPR approvato con D.C.R. Lazio del 02/08/19 n° 5) ricadente nel SP_02 / Sistema di paesaggio: Paesaggio Agrario di Continuità. Condizione che non influisce sulla eventuale vendita del lotto in esecuzione. Certificato di Destinazione Urbanistica non rilasciato, impossibile verificare Usi Civici. Terreno affrancato dal livello (vedi provenienze).

QUESITO N°24:

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

Alla luce di quanto sopra descritto, si è proceduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione del sito OMI (solo indicative) aggiornate al 2024, di varie agenzie immobiliari, delle variazioni del Borsino Immobiliare e del personale database dello scrivente (c.ca 3500 perizie eseguite) per l'individuazione del valore dei beni con simili caratteristiche di collocazione e tipologia rispetto al fabbricato da valutare. Sono stati esaminati annunci immobiliari recenti in zona, anche se la ricerca non ha prodotto risultati completamente confacenti alle caratteristiche ed alla tipologia in esame. Si è anche preso a parametro il valore dichiarato in atti e, sulla base dell'andamento del mercato immobiliare dalla data dell'atto, si è applicata ad esso una svalutazione pari al 45% su base globale e riferita alla superficie di calcolo scaturita dai sopralluoghi.

Anche per tale motivo ma per avere una valutazione il più accurata possibile, si è scelto il metodo MCA illustrato in fondo al paragrafo prima della valutazione.

Pertanto, alla luce dei dati desunti, oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità, la valutazione viene eseguita per comparazione, prendendo in esame recenti valori di compravendita realizzati in zona per beni simili, opportunamente adattati allo scopo, tenendo presente le particolarità proprie del fabbricato. I dati sono stati desunti da personale database e da informazioni reperite come sopra ed anche informalmente presso professionisti abilitati, oltre che da recenti valori di compravendita realizzati nella zona. Verranno poi operate tutte le aggiunte e detrazioni del caso valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità. Il parametro di riferimento sarà la superficie lorda utile, opportunamente conguagliata sia per gli accessori diretti che per quelli indiretti. Le misure sono scaturite dal rilievo che da planimetria catastale raffrontata.

Ovviamente, tenuto conto della particolare situazione attuale del mercato immobiliare, verranno poste in essere tutte le prudenzialità opportune.

LOTTO UNICO

Ambienti	Sup. lorda Utile Mq	Coefficiente di Omogeneizzazione %	Sup Commerciale Mq
App. P1	83,10	100	83,10
Terrazza	27,26	20	5,45
Balcone	5,26	30	1,58
Terreno esterno	1072	2	21,44
Somma Superficie di Calcolo mq			111,57

Valutazione con Metodica MCA 2.0

La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del confronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il MCA 2.0 (measurements of rationality for a scientific approach to the market oriented methods) che consente di limitare gli errori di sopra/sotto stima attraverso l'applicazione del coefficiente di correzione (r) e, nell'ipotesi di più comparabili, dei coefficienti di similarità, affidabilità e composti.

Valutazione con Metodica MCA 2.0

La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del confronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il MCA 2.0 (measurements of rationality for a scientific approach to the market oriented methods) che consente di limitare gli errori di sopra/sotto stima attraverso l'applicazione del coefficiente di correzione (r) e, nell'ipotesi di più comparabili, dei coefficienti di similarità, affidabilità e composti.

Valutazione con Metodica MCA 2.0

La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del confronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il MCA 2.0 (measurements of rationality for a scientific approach to the market oriented methods) che consente di limitare gli errori di sopra/sotto stima attraverso l'applicazione del coefficiente di correzione (r) e, nell'ipotesi di più comparabili, dei coefficienti di similarità, affidabilità e composti.

	S	A	B	C	D
Superficie Commerciale	111,57	182	530	236	111,638

Superficie	Rapporto Mercantile
Terrazza	0,2
Balcone	0,3
Terreno	0,02

TABELLA DEI DATI					
Caratteristiche	S	A	B	C	D
PRZ	?	€. 182.000,00	€. 279.000,00	€. 79.000,00	€. 130.000,00
DAT	0	0	0	0	180
SUI	83,1	182	530	236	83,1
Terrazza	27,26	0	0	0	27,6
Balcone	5,26	0	0	0	5,26
Terreno	1072	0	0	0	1072

RISULTA:

	A	B	C	D
Coefficiente (r)	-0,5434	-0,8432	-0,6479	0
Coefficiente Similarità	0,2599	0,2451	0,2589	0,2361
Coefficiente Affidabilità	0,4182	0,4732	0,0492	0,0594
Coefficienti Composti	0,4324	0,4612	0,0507	0,0558

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
Caratteristiche	A	B	C	D
DAT	€.-1,52	€.-2,33	€.-0,66	€.-1,08
SUI	€. 1.000,00	€. 526,42	€. 334,75	€. 1.564,38
Terrazza	€. 200,00	€. 105,28	€. 66,95	€. 312,88
Balcone	€. 300,00	€. 157,92	€. 100,42	€. 469,31
Terreno	€. 20,00	€. 10,53	€. 6,69	€. 31,29

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Caratteristiche	A	B	C	D
PRZ	€. 182.000,00	€. 279.000,00	€. 79.000,00	€. 130.000,00
DAT	€. 0,00	€. 0,00	€. 0,00	€. 195,00
SUI	€.-98.900,00	€.-235.254,91	€.-51.182,63	€. 0,00
Terrazza	€. 5.452,00	€. 2.870,02	€. 1.825,03	€.-106,38
Balcone	€. 1.578,00	€. 830,68	€. 528,23	€. 0,00
Terreno	€. 21.440,00	€. 11.286,34	€. 7.176,95	€. 0,00
PRZ CORR	€. 111.570,00	€. 58.732,13	€. 37.347,58	€. 130.088,62

Considerato che la divergenza percentuale assoluta è pari 248,3187% e che i coefficienti di similarità, affidabilità e composti sono nella tolleranza, il valore di mercato risulta:
 $(€. 111.570,00 * 0,4324) + (€. 58.732,13 * 0,4612) + (€. 37.347,58 * 0,0507) + (€. 130.088,62 * 0,0558) = €. 84.473,66$

Arrotondato in € 84.000,00

COMPARABILI UTILIZZATI



€ 67.000
Appartamento in villa via della Stazione 49, Sessano Romano
3 locali | 141 m² | 1 bagno | No Ascensore
MESSAGGIO | VISITA



€ 279.000
Villa unifamiliare via Santa Maria del Monti, Sessano Romano
5+1 locali | 230 m² | 3+ bagni | No Ascensore
MESSAGGIO | VISITA



€ 79.000
Villa unifamiliare Strada Vicinale Polietreila, Sessano Romano
5 locali | 230 m² | 2 bagni | No Ascensore
MESSAGGIO | VISITA

4 Atto di provenienza del bene in oggetto per € 130.000 dichiarati

VALORI OMI DI ZONA (solo indicativi)

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Si invitano a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: VITERBO

Comune: SASSANO ROMANO

Frazione: Extramuraria/AGRICOLA

Categoria di zona: R1

Microzona catastale n. 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservazione	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valore Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Villa e Villa	NORMALE	900	1200	L	2,2	3,4	N

Costi di ripristino SOLO IPOTIZZATI (vedi regolarità urbanistica)

APPARTAMENTO:

Onorari tecnici CILA e variazione catastale	€ 1500
Sanzioni	€ 1000
Diritti Comunali	€ 30

SUPERFETAZIONI:

Demolizione e trasporto a discarica	€ 2.000
-------------------------------------	---------

Sommano € 5.500 circa arrotondati

(OLTRE oneri di Legge)

Totale Valore Dei Cespiti Vendibili € 84.000

A Detrarre € 5.500

VALORE A BASE D'ASTA € 78.500

QUESITO N°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 astegiudiziare.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;

Comparabili desunti da annunci immobiliari reperiti per la zona in oggetto, su appartamenti aventi caratteristiche similari e, per quelli non completamente analoghi, opportunamente corretti secondo le metodologie indicate nel capitolo 24. Verifica effettuata ricognitivamente anche su personale database (c.ca 3000 perizie eseguite)

QUESITO N°26:

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

Mercato non molto vivace, immobile inserito in contesto poco appetibile e con alcuni lavori di manutenzione e di aggiornamento da eseguire all'esterno. Necessari lavori di rimozione abusi e verifica e regolarizzazione situazione urbanistico-catastale. Collocazione di mercato: poco appetibile.

QUESITO N°27:

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

Non sussiste. Vedi capitolo 21

QUESITO N°28:

Fornisca compiuta, distinta e schematica risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti sopra esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento.

Vedi presente relazione

QUESITO N°29:

Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Allegate ricevute

QUESITO N°30:

Depositi almeno 10 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

QUESITO N°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

QUESITO N°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 della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), 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.

QUESITO N°33:

Alleggi 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);

QUESITO N°34:

provveda 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, nonchè la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento

QUESITO N°35:

allegati alla relazione:

- a. planimetria catastale del bene*
- b. visura catastale attuale*
- c. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
- d. copia atto di provenienza*
- e. copia atto ultraventennale*
- f. planimetrie con evidenziazione abusi*
- g. quadro sinottico in triplice copia*
- h. PEC intercorse con il Comune di Bassano Romano*
- i. Certificati di residenza*
- l. verbale di accesso*

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.

Viterbo, 19/02/2025

**il C.T.U.
Dott. Geom. Alvaro Fasanari**



TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

INTEGRAZIONE A PERIZIA DI C.T.U.

Esecuzione Immobiliare n° 252/23

Udienza: 01/10/2025
Giudice: Dott. Federico Bonato

Viterbo, 09/09/2025

il C.T.U.
Dott. Geom. Alvaro Fasanari

COMUNE DI BASSANO ROMANO

Esecuzione Immobiliare n° 252/23 – Belvedere SPV C /

INTEGRAZIONE A PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Come da incarico del G.E. notificatomi il giorno dell'udienza del 12/03/2025 ed accettata nella stessa data, io sottoscritto C.T.U. nominato per l'esecuzione in epigrafe ho accettato l'incarico aggiuntivo ed il quesito di cui appresso:

QUESITO:

.... Il Giudice..... ORDINA al Comune di Bassano Romano (VT) di rilasciare al geom. Alvaro Fasanari il certificato di destinazione urbanistica del terreno accatastato al NCT al foglio 9 p.lla 372 e di consentire al predetto l'accesso agli atti per verificare la conformità urbanistica del fabbricato distinto al NCEU foglio 9 p.lla 351 sub 7

Eseguita la richiesta accesso atti il 27/03/2025 tramite PEC per entrambe gli incumbenti, in data 18/04/2025 il Comune di Bassano Romano rilascia il CDU allegato alla presente e successivamente via fono concorda con lo scrivente un appuntamento presso l'Ufficio Tecnico in data 28/04/2025. Si è reperita una pratica edilizia a sanatoria la cui dimensione ha necessitato di scansione presso privati, eseguita dallo scrivente e ritirata in data 05/09/2025.

Il terreno ricade, come già verificato dallo scrivente e inserito nella perizia di CTU, in zona E sottozona E2 Agricola Normale, rimanendo ad oggi non edificabile né ex novo né in modifica dell'esistente, ad eccezione di proprietari o utilizzatori imprenditori agricoli a titolo principale o aziende agricole. Ovviamente previo studio di fattibilità a livello agrario (P.U.A.) del lotto in oggetto.

Riguardo la vincolistica si segnala la presenza di vincolo idrogeologico e di paesaggio agrario di continuità da vigenza di PTPR Tavola A, e si segnala l'assenza di usi civici. Immobile vendibile sotto il punto di vista vincolistico e di pianificazione urbanistica. Si rimanda comunque al CDU allegato

Riguardo la conformità urbanistica, si riporta la storia urbanistica del bene:

Storia urbanistica del bene come da atto di provenienza:

- Edificato in base a Licenza Edilizia del 31/02/1971 prot. 50;
- Sanato con Concessione edilizia in Sanatoria del 13/04/2002 prot. 271
- Agibilità rilasciata il 11/03/2008 prot. 2989
- D.I.A. del 23/12/09 prot. 171 per modifiche interne.

Storia urbanistica del bene come da accesso agli atti:

- Edificato in base a Licenza Edilizia del 21/08/1971 prot. 56;
- Sanato con Concessione edilizia in Sanatoria del 20/04/2002 prot. 271
- Agibilità rilasciata il 11/03/2008 prot. 2989
- D.I.A. 37/2011 e 36/2011

-Permesso a Costruire in sanatoria rilasciato il 27/09/2013 prot. 8911 a _____ per: divisione in 4 unità immobiliari, chiusura due finestre, modifica di una porta in finestra, modifica dimensioni di una finestra, eliminazione scala interna per realizzazione vano residenziale, modifica di una porta in finestra, modifica dimensioni finestra esistente nel vano scala, modifiche di una finestra in porta, chiusura di una finestra, chiusura di una finestra e modifica dimensioni finestra esistente, costruzione scala esterna. Il tutto meglio descritto nell'elaborato grafico allegato alla presente. Il Comune di Bassano Romano aveva emesso ordinanza di demolizione per gli abusi poi sanati il 25/10/2011 prot. 86 annullata dal T.A.R. il 10/07/2013 n° 6855 a cui è seguito il Permesso a Costruire di cui sopra.

CONSIDERAZIONI:

Rimane, a livello catastale, il fatto che sulla planimetria non è presente la soffitta ed essa non è rappresentata planimetricamente neanche sul progetto a sanatoria allegato al Permesso a Costruire, ma viene rappresentata sulla sezione dello stesso. Quindi, visto che tale vano è definito a norma di regolamenti edilizi vigenti e stanti le sue caratteristiche costruttive (pendenza 30%) "vano tecnico", si può considerare urbanisticamente coerente.

Diversamente però, ai sensi del D.M. n°28/98 e pertanto ai fini del censimento Catastale, tale vano deve essere inserito nella descrizione catastale dell'immobile (planimetria) in quanto accessibile, con il calcolo della superficie concorrente al reddito dello stesso fino ai limiti di altezza interna utile pari a ml 1,50 e comunque disegnandone l'intera consistenza planimetrica con indicazione delle altezze interne.

La scala interna per accedervi è correttamente disegnata sull'ultima planimetria catastale in atti, ma curiosamente non viene rappresentata, nell'elaborato del Permesso a Costruire in sanatoria, sulla tavola "Permesso a costruire a sanatoria stato post operam", mentre viene rappresentata sulla tavola "ante operam riferimento condono edilizio Legge 47/85 pratica 271". Potrebbe questa omissione anche essere frutto di un errore materiale del Tecnico, rettificabile a semplice richiesta. Planimetrie catastali non conformi, da aggiornare contestualmente alla verifica urbanistica della D.I.A. o alla sua regolarizzazione.

Nella planimetria catastale, la scala esterna è indicata in modo coerente con il Permesso a Costruire in sanatoria.

-La presenza sul terrazzo della tettoia (realizzata in legno con copertura rigida dello stesso materiale, della superficie di circa 22 mq e pertanto eccedente il limite di 20 mq per non essere sottoposta a denuncia alla Regione Lazio ex Genio

Civile in quanto elemento strutturale dotata di tetto rigido non classificabile come pergolato) permane non regolare urbanisticamente. Da demolire
-Non vi è traccia né catastale né urbanistica del casottino in legno esterno e della baracca metallica sempre esterna. Da demolire.

Abitazione

Non completamente conforme alla planimetria catastale per diversa distribuzione spazi interni e assenza della soffitta. Occorre presentare CILA a sanatoria a cura dell'aggiudicatario per la regolarizzazione degli spazi interni (come indicati nella perizia di CTU) e per inserire la mancante scala interna di collegamento alla soffitta in quanto sempre esistita.

Casottino e baracca esterni:

Da demolire.

Tettoia sul terrazzo:

Da demolire

QUESITO N°16:

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

Non sussiste (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica).

QUESITO N°24:

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

Si conferma il valore espresso nella precedente perizia con i valori scaturiti e le detrazioni da effettuare per la regolarizzazione urbanistica che si riportano:

Totale Valore Dei Cespiti Vendibili € 84.000

A Detrarre € 5.500

VALORE A BASE D'ASTA € 78.500

Mercato non molto vivace, immobile inserito in contesto poco appetibile e con alcuni lavori di manutenzione e di aggiornamento da eseguire all'esterno. Necessari lavori di rimozione abusi e regolarizzazione situazione urbanistico-catastale. Collocazione di mercato: poco appetibile.

allegati alla relazione:

a. Permesso a costruire con elaborato grafico

b. C.D.U.

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.

Viterbo, 09/09/2025

il C.T.U.

Dott. Geom. Alvaro Fasanari