

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

G.E. Dott. Federico Bonato

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°154/2021

Ad istanza di

INTESA SANPAOLO Spa

Contro

Udienza del 04 Maggio 2023

C.T.U. Arch. Patrizia Loiali

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 154/2021
INTESA SANPAOLO Spa c/*****

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n.154/2021 promossa dalla INTESA SANPAOLO Spa contro ***** che il G. E., dott. Antonino Geraci, in data 16/12/2021 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato, dott.ssa Veronica Porciani per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Fabrica di Roma (VT). L'udienza è fissata in data 20 ottobre 2022;
- che il primo accesso è avvenuto il giorno 09 febbraio 2022;
- che il secondo accesso è avvenuto in data 18 febbraio 2022.

Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva alla stima dei beni in pignoramento rispondendo ai seguenti 34 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, l'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 di pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n, 380, dando prova, in caso di mancato 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 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica;
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 in 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* (tompagnatura o altro) all'uopo;
10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
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 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
16. **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
17. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
18. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
19. **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
20. **accerti** se l'immobile è libero o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal

- debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore 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; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
 23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 24. **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
 25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:
 - 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;
 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 sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito**

della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno del 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. **allegghi** 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 e redigere**, su apposito foglio a parte e 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. **allegghi** 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 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.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

QUESITO N°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;**

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Attestazione di Conformità del 02.11.2021;
2. Nota di trascrizione del 02.08.2021
3. Contratto di mutuo del 01.08.2003
4. Certificazione notarile a firma dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (PA), del 24 agosto 2021;
5. Attestazione di Conformità del 29.07.2021;
6. Atto di Pignoramento Immobiliare del 22.07.2021, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 02.08.2021, ai nn. 10435 reg. part. e 13024 reg. gen. di formalità;
7. Atto di Precetto Immobiliare notificato in data 04.06.2021;

Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:

La presente stima riguarda i **beni di proprietà del sig. *******, nato in *****, cod. fisc. *****, residente in Civita Castellana (VT) Via *****, dei quali parte risultano in piena proprietà e parte in comproprietà con *****, nata *****, cod. fisc. ***** sorella del debitore esecutato.

Individuazione immobili oggetto dell'esecuzione:

alla luce di quanto premesso, si individuano i beni oggetto della presente stima come da seguente elenco:

Comune di FABRICA di ROMA, diritti di piena proprietà (1/1) del sig. *** sui seguenti beni:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	26	88 Sub 5	Località Pian di Cava snc Piano T-1	A/7	3	Consistenza 8,5 vani Superficie totale 210 m ² Totale escluse aree scoperte 198 m ²	€ 943,82
Fabbricati	26	89 Sub 3	Località Pian di Cava snc Piano T	C/2	5	Consistenza 45m ² Superficie totale m ² 58	€ 99,93
Fabbricati	26	89 Sub 4	Località Pian di Cava snc Piano T	C/2	6	Consistenza 7m ² Superficie totale 10 m ²	€ 18,44

Comune di FABRICA di ROMA, diritti pari a 1/2 di piena proprietà del sig. *** sui seguenti beni:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	26	88 Sub 3	Località Pian di Cava snc Piano S1	C/2	4	Consistenza 151 m ² Superficie totale 210 m ²	€ 280,75
Terreni	26	736	Località Pian di Cava	Seminativo	2	9.310 m ²	Dominicale € 50,49 Agrario € 21,64
Terreni	26	738	Località Pian di Cava	Seminativo	2	10.010 m ²	Dominicale € 54,28 Agrario € 23,26
Terreni	26	88	Località Pian di Cava	Ente Urbano	Partita speciale 1	520 m ² Comprende il 737 S.F.	--
Terreni	26	89	Località Pian di Cava	Ente Urbano	Partita speciale 1	430 m ²	--
SUPERFICIE TOTALE TERRENI						MQ 20.270	

La documentazione risulta così completa.

QUESITO N°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;

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Fabrica di Roma (VT), dettagliatamente individuati in risposta al quesito

n. 1, risultano intestati al sig. *****, nato in *****, cod. fisc. *****, residente in ***** (VT) Via *****, parte per i diritti di piena proprietà 1/1 e parte per i diritti di 1/2, come sopra descritto.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

QUESITO N°3 – consulti i registri immobiliari consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di 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;

DESCRIZIONE DEI BENI:

Trattasi di un complesso di immobili facenti parte di una proprietà il cui fabbricato principale è una villa composta da 2 appartamenti, uno al piano terra e l'altro al piano primo, con ingressi indipendenti e con, al piano seminterrato, un grande locale magazzino/scantinato; la villa è circondata da un terreno pianeggiante di pertinenza di circa 20.000 mq. con vari annessi utilizzati come magazzino/ricovero attrezzi/deposito. Si accede alla proprietà dalla via comunale attraverso un cancello pedonale e carrabile.

La presente stima riguarda alcuni dei beni dell'intera proprietà e precisamente i beni intestati al sig. *****, parte in diritto di piena proprietà e parte in diritto di 1/2 della proprietà che il debitore esecutato condivide con la sorella.

Di seguito si descrivono i beni della presente stima

1. **Appartamento di civile abitazione sito al piano T-1** con ingresso indipendente dal piano terra, composto da portico d'ingresso, disimpegno con accesso alla scala interna che collega il piano terra al piano primo, salone, soggiorno, n.5 camere, cucina, zona pranzo, bagno, piccolo balcone; ubicato nel Comune di Fabrica di Roma, precisamente in Località Pian di Cava snc. Identificato al catasto Fabbricati al foglio 26 p.lla 88 sub. 5, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 8,5, superficie mq. 210 totale escluse aree scoperte mq. 198, rendita € 943,82.
2. **Magazzino/ricovero attrezzi distaccato dal fabbricato residenziale**, posto al piano terra, composto da n.4 locali oltre portico d'ingresso, identificato al foglio 26 p.lla 89 sub. 3, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 45, superficie totale mq. 58;
3. **Magazzino/deposito distaccato dal fabbricato residenziale**, posto al piano terra, composto da unico vano, identificato al foglio 26 p.lla 89 sub. 4, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 7, superficie totale mq. 10, rendita € 18,44;
4. **Magazzino/scantinato** posto al piano seminterrato, accessibile sia dall'esterno che dall'interno tramite scala interna, composto da disimpegno d'ingresso e n. 7 locali; identificato al foglio 26 p.lla 88 sub. 3, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 151, superficie totale mq. 210, rendita € 280,75.

5. **Area di pertinenza del fabbricato residenziale**, comprendente entrambi gli appartamenti, identificata al foglio 26 p.lla 88, ente urbano di mq. 520;
6. **Area di pertinenza dei magazzini** distaccati dal fabbricato residenziale, identificata al foglio 26 p.lla 89, ente urbano di mq. 430;
7. **Terreno** di mq. 9.310, identificato al foglio 26 p.lla 736, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 50,49, reddito agrario € 21,64.
8. **Terreno** di mq. 10.010, identificato al foglio 26 p.lla 738, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 54,28, reddito agrario € 23,26.

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:

QUANTO ALL'APPARTAMENTO:

- Bene pervenuto in piena proprietà **al sig. ******* con **atto di compravendita** rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, **il 01.08.2003** (All.11), repertorio 61448, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 06.08.2003 ai nn. 14047/11073 di formalità **da ******* nato a Roma il *****, domiciliato a Roma, Via *****, cod. fisc. *****;
- si rileva **ATTO DI AFFRANCAZIONE del terreno** rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, **del 09.05.2003** (All.12), rep. n. 60381/16455, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 19.05.2003 ai nn.8494/6765 di formalità **tra COMUNE DI FABRICA DI ROMA**, con sede in Fabrica di Roma, Via della Pace n.1, cod. fisc. 00222350563 e ***** , con il detto atto il Comune di Fabrica di Roma autorizzava l'affrancazione del canone enfiteutico gravante sui terreni siti in Fabrica di Roma (VT) Località Pian di Cave di proprietà del signor ***** , identificati al Catasto terreni al foglio 26 p.lla 88 di are 96,50; p.lla 89 di ha 1.06.20; identificati al Catasto Fabbricati al foglio 26 p.lla 89 sub 2 cat. C/2 (box); p.lla 89 sub 3 categoria C/2 (ricovero attrezzi); p.lla 88 sub 2 categoria A/8 di vani 19 (villa); p.lla 89 sub 4 categoria C/2 di 6 mq, per una superficie catastale complessiva di ha 2.02.70;
- **Al sig. ******* pervenuto **per successione in morte di ******* (All.13), nata in ***** il *****, deceduta in Roma il *****, successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma il **22.12.1998**, Volume 18022 n. 48. **Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità** il 21.10.2021 ai nn. 16848/13418 di formalità (All.10).

QUANTO AL MAGAZZINO/DEPOSITO ATTREZZI DESCRITTO AL PUNTO 2:

- Bene pervenuto **al sig. ******* in piena proprietà **con atto di compravendita**, rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, **il 01.08.2003** (All.11), repertorio 61448, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 06.08.2003 ai nn. 14047/11073 di formalità **da ******* nato a *****, domiciliato a Roma, Via *****, cod. fisc. *****;
- si rileva **ATTO DI AFFRANCAZIONE del terreno** rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, **del 09.05.2003** (All.12), rep. n. 60381/16455, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 19.05.2003 ai nn.8494/6765 di formalità **tra COMUNE DI FABRICA DI ROMA**, con sede in Fabrica di Roma, Via della Pace n.1, cod. fisc. 00222350563 e ***** , con il detto atto il Comune di Fabrica di Roma autorizzava l'affrancazione del canone enfiteutico gravante sui terreni siti in Fabrica di Roma (VT) Località Pian di Cave di proprietà del signor

*****, identificati al Catasto terreni al foglio 26 p.lla 88 di are 96,50; p.lla 89 di ha 1.06.20; identificati al Catasto Fabbricati al foglio 26 p.lla 89 sub 2 cat. C/2 (box); p.lla 89 sub 3 categoria C/2 (ricovero attrezzi); p.lla 88 sub 2 categoria A/8 di vani 19 (villa); p.lla 89 sub 4 categoria C/2 di 6 mq, per una superficie catastale complessiva di ha 2.02.70;

- **Al sig. ***** pervenuto per successione in morte di ***** (All.13), nata in ***** il, deceduta in Roma *****, successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma il **22.12.1998**, Volume 18022 n. 48. **Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità** il 21.10.2021 ai nn. 16848/13418 di formalità (All.10).**

QUANTO AL MAGAZZINO/DEPOSITO DESCRITTO AL PUNTO 3:

- Bene pervenuto **al sig. ******* in piena proprietà **con atto di compravendita**, rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, **il 01.08.2003** (All.11)., repertorio 61448, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 06.08.2003 ai nn. 14047/11073 di formalità **da ******* nato a Roma il *****, domiciliato a Roma, Via *****, cod. fisc. *****;
- si rileva **ATTO DI AFFRANCAZIONE del terreno** rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, **del 09.05.2003** (All.12), rep. n. 60381/16455, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 19.05.2003 ai nn.8494/6765 di formalità **tra COMUNE DI FABRICA DI ROMA**, con sede in Fabrica di Roma, Via della Pace n.1, cod. fisc. 00222350563 e *****, con il detto atto il Comune di Fabrica di Roma autorizzava l'affrancazione del canone enfiteutico gravante sui terreni siti in Fabrica di Roma (VT) Località Pian di Cave di proprietà del signor*****, identificati al Catasto terreni al foglio 26 p.lla 88 di are 96,50; p.lla 89 di ha 1.06.20; identificati al Catasto Fabbricati al foglio 26 p.lla 89 sub 2 cat. C/2 (box); p.lla 89 sub 3 categoria C/2 (ricovero attrezzi); p.lla 88 sub 2 categoria A/8 di vani 19 (villa); p.lla 89 sub 4 categoria C/2 di 6 mq, per una superficie catastale complessiva di ha 2.02.70;
- **Al sig. ***** pervenuto per successione in morte di ***** (All.13), nata in ***** il, deceduta in Roma il *****, successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma il **22.12.1998**, Volume 18022 n. 48. **Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità** il 21.10.2021 ai nn. 16848/13418 di formalità (All.10).**

QUANTO AL MAGAZZINO/SCANTINATO DESCRITTO AL PUNTO 4:

- Bene pervenuto in diritti di 1/2 di piena proprietà **al sig. ******* con **atto di compravendita** rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, **il 01.08.2003** (All.11), repertorio 61448, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 06.08.2003 ai nn. 14047/11073 di formalità **da ******* nato a Roma *****, domiciliato a Roma, Via *****, cod. fisc. *****
- si rileva **ATTO DI AFFRANCAZIONE del terreno** rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, **del 09.05.2003** (All.12), rep. n. 60381/16455, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 19.05.2003 ai nn.8494/6765 di formalità **tra COMUNE DI FABRICA DI ROMA**, con sede in Fabrica di Roma, Via della Pace n.1, cod. fisc. 00222350563 e *****, con il detto atto il Comune di Fabrica di Roma autorizzava l'affrancazione del canone enfiteutico gravante sui terreni siti in Fabrica di Roma (VT) Località Pian di Cave di proprietà del signor*****, identificati al Catasto terreni al foglio 26 p.lla 88 di are 96,50; p.lla 89 di ha 1.06.20; identificati al Catasto Fabbricati al foglio 26 p.lla 89 sub 2 cat. C/2 (box); p.lla 89 sub 3

categoria C/2 (ricovero attrezzi); p.lla 88 sub 2 categoria A/8 di vani 19 (villa); p.lla 89 sub 4 categoria C/2 di 6 mq, per una superficie catastale complessiva di ha 2.02.70;

- **Al sig. ******* pervenuto **per successione in morte di ******* (All.13), nata in ***** , deceduta in Roma ***** , successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma il **22.12.1998**, Volume 18022 n. 48. **Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità** il 21.10.2021 ai nn. 16848/13418 di formalità (All.10).

QUANTO ALL'AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE DESCRITTA AL PUNTO 5:

- Bene pervenuto in diritti di 1/2 di piena proprietà **al sig. ******* con **atto di compravendita** rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, il **01.08.2003** (All.11), repertorio 61448, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 06.08.2003 ai nn. 14047/11073 di formalità **da ******* nato a Roma il ***** , domiciliato a Roma, Via ***** , cod. fisc.***** ;
- si rileva **ATTO DI AFFRANCAZIONE del terreno** rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, **del 09.05.2003** (All.12), rep. n. 60381/16455, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 19.05.2003 ai nn.8494/6765 di formalità **tra COMUNE DI FABRICA DI ROMA**, con sede in Fabrica di Roma, Via della Pace n.1, cod. fisc. 00222350563 **e *******, con il detto atto il Comune di Fabrica di Roma autorizzava l'affrancazione del canone enfiteutico gravante sui terreni siti in Fabrica di Roma (VT) Località Pian di Cave di proprietà del signor ***** , identificati al Catasto terreni al foglio 26 p.lla 88 di are 96,50; p.lla 89 di ha 1.06.20; identificati al Catasto Fabbricati al foglio 26 p.lla 89 sub 2 cat. C/2 (box); p.lla 89 sub 3 categoria C/2 (ricovero attrezzi); p.lla 88 sub 2 categoria A/8 di vani 19 (villa); p.lla 89 sub 4 categoria C/2 di 6 mq, per una superficie catastale complessiva di ha 2.02.70;
- **Al sig. ******* pervenuto **per successione in morte di ******* (All.13), nata in ***** il ***** , deceduta in Roma il ***** , successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma il **22.12.1998**, Volume 18022 n. 48. **Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità** il 21.10.2021 ai nn. 16848/13418 di formalità (All.10).

QUANTO ALL'AREA DI PERTINENZA DEI MAGAZZINI DISTACCATI DAL FABBRICATO RESIDENZIALE DESCRITTI AL PUNTO 6:

- Bene pervenuto in diritti di 1/2 di piena proprietà **al sig. ******* con **atto di compravendita** rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, il **01.08.2003** (All.11), repertorio 61448, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 06.08.2003 ai nn. 14047/11073 di formalità **da ******* nato a Roma il ***** , domiciliato a Roma, Via ***** , cod. fisc. ***** ;
- si rileva **ATTO DI AFFRANCAZIONE del terreno** rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, **del 09.05.2003** (All.12), rep. n. 60381/16455, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 19.05.2003 ai nn.8494/6765 di formalità **tra COMUNE DI FABRICA DI ROMA**, con sede in Fabrica di Roma, Via della Pace n.1, cod. fisc. 00222350563 **e *******, con il detto atto il Comune di Fabrica di Roma autorizzava l'affrancazione del canone enfiteutico gravante sui terreni siti in Fabrica di Roma (VT) Località Pian di Cave di proprietà del signor ***** , identificati al Catasto terreni al foglio 26 p.lla 88 di are 96,50; p.lla 89 di ha 1.06.20; identificati al Catasto Fabbricati al foglio 26 p.lla 89 sub 2 cat. C/2 (box); p.lla 89 sub 3

categoria C/2 (ricovero attrezzi); p.lla 88 sub 2 categoria A/8 di vani 19 (villa); p.lla 89 sub 4 categoria C/2 di 6 mq, per una superficie catastale complessiva di ha 2.02.70;

- **Al sig. ******* pervenuto **per successione in morte di ******* (All.13), nata in ***** il *****, deceduta in Roma il *****, successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma il **22.12.1998**, Volume 18022 n. 48. **Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità** il 21.10.2021 ai nn. 16848/13418 di formalità (All.10).

QUANTO AL TERRENO DI PERTINENZA DESCRITTO AL PUNTO 7:

- Bene pervenuto in diritti di 1/2 di piena proprietà **al sig. ******* con **atto di compravendita** rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, il **01.08.2003** (All.11), repertorio 61448, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 06.08.2003 ai nn. 14047/11073 di formalità **da ******* nato a Roma il *****, domiciliato a Roma, Via *****, cod. fisc. *****;
- si rileva **ATTO DI AFFRANCAZIONE del terreno** rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, **del 09.05.2003** (All.12), rep. n. 60381/16455, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 19.05.2003 ai nn.8494/6765 di formalità **tra COMUNE DI FABRICA DI ROMA**, con sede in Fabrica di Roma, Via della Pace n.1, cod. fisc. 00222350563 **e*******, con il detto atto il Comune di Fabrica di Roma autorizzava l'affrancazione del canone enfiteutico gravante sui terreni siti in Fabrica di Roma (VT) Località Pian di Cave di proprietà del signor *****, identificati al Catasto terreni al foglio 26 p.lla 88 di are 96,50; p.lla 89 di ha 1.06.20; identificati al Catasto Fabbricati al foglio 26 p.lla 89 sub 2 cat. C/2 (box); p.lla 89 sub 3 categoria C/2 (ricovero attrezzi); p.lla 88 sub 2 categoria A/8 di vani 19 (villa); p.lla 89 sub 4 categoria C/2 di 6 mq, per una superficie catastale complessiva di ha 2.02.70;
- **Al sig. ******* pervenuto **per successione in morte di ******* (All.13), nata in ***** il *****, deceduta in Roma il 26.06.1998, successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma il **22.12.1998**, Volume 18022 n. 48. **Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità** il 21.10.2021 ai nn. 16848/13418 di formalità (All.10).

QUANTO AL TERRENO DI PERTINENZA DESCRITTO AL PUNTO 8:

- Bene pervenuto in diritti di 1/2 di piena proprietà **al sig. ******* con **atto di compravendita** rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, il **01.08.2003** (All.11), repertorio 61448, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 06.08.2003 ai nn. 14047/11073 di formalità **da ******* nato a Roma il *****, domiciliato a Roma, Via *****, cod. fisc. *****;
- si rileva **ATTO DI AFFRANCAZIONE del terreno** rogato dal notaio Giuseppe Dominici, sede Ronciglione, **del 09.05.2003** (All.12), rep. n. 60381/16455, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 19.05.2003 ai nn.8494/6765 di formalità **tra COMUNE DI FABRICA DI ROMA**, con sede in Fabrica di Roma, Via della Pace n.1, cod. fisc. 00222350563 **e*******, con il detto atto il Comune di Fabrica di Roma autorizzava l'affrancazione del canone enfiteutico gravante sui terreni siti in Fabrica di Roma (VT) Località Pian di Cave di proprietà del signor *****, identificati al Catasto terreni al foglio 26 p.lla 88 di are 96,50; p.lla 89 di ha 1.06.20; identificati al Catasto Fabbricati al foglio 26 p.lla 89 sub 2 cat. C/2 (box); p.lla 89 sub 3 categoria C/2 (ricovero attrezzi); p.lla 88 sub 2 categoria A/8 di vani 19 (villa); p.lla 89 sub 4 categoria C/2 di 6 mq, per una superficie catastale complessiva di ha 2.02.70;

- **Al sig. ***** pervenuto per successione in morte di ***** (All.13), nata in ***** il *****, deceduta in Roma il *****, successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma il *****, Volume 18022 n. 48. Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità il 21.10.2021 ai nn. 16848/13418 di formalità (All.10).**

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

- 1. Quanto all'appartamento di civile abitazione** identificato al C.F. al foglio 26 p.la 88 sub. 5:
 - **al 11.10.1990** dati identificativi derivanti dall'Impianto del 30.06.1987, foglio 26 p.la 88 **sub. 2**;
 - **al 06.06.2003** dati identificativi derivanti da IMPIANTO PREDECESSORE, foglio 26 p.la 88 sub. 2, rendita € 2,79, **cat. A/8**, classe U, consistenza 19 vani;
 - **al 29.05.2004** dati identificativi derivanti da VARIAZIONE del 06.06.2003 Pratica n. 84947 in atti dal 06.06.2003, FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-MAGAZZINO-GARAGE (n.2715.1/2003) e classamento e rendita proposti (d.m. 701/94), foglio 26 p.la 88 **sub.5**, rendita € 943,82, **cat. A/7**, classe 3, consistenza 8,5 vani;
 - **dal 09.11.2015**, immobile attuale, i dati identificativi derivanti da SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata il 09.11.2005, DATI RELATIVI ALLA PLANIMETRIA: data di presentazione 06.06.2003, prot. 000084947, foglio 26 p.la 88 sub. 5 totale 201 m², totale escluso aree scoperte 198 m².

Alla luce di quanto sopra, gli identificativi dell'appartamento di civile abitazione risultano **foglio 26 p.la 88 sub. 5 già sub. 2, cat. A/7 già cat. A/8.**

- 2. Quanto al magazzino/ricovero attrezzi distaccato dal fabbricato residenziale**, identificato al C.F. al foglio 26 p.la 89 sub. 3:
 - **al 11.10.1990** dati identificativi derivanti dall'Impianto del 30.06.1987, foglio 26 p.la 88 **sub. 3**;
 - **al 01.01.1992**, immobile attuale, dati identificativi derivanti da Classamento automatico in atti dal 11.10.1990 (n.39), foglio 26 p.la 89 sub. 3, rendita Euro 99,63, categoria C/2, classe 5, consistenza 45 m²;
 - **dal 09.11.2015**, immobile attuale, i dati identificativi derivanti da SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata il 09.11.2005, DATI RELATIVI ALLA PLANIMETRIA: data di presentazione 01.01.0001, prot. n. A, foglio 26 p.la 89 sub. 3 totale 58 m², totale escluso aree scoperte 58 m².

Alla luce di quanto sopra, gli identificativi del magazzino/ricovero attrezzi distaccato dal fabbricato residenziale si confermano essere **foglio 26 p.la 89 sub. 3.**

- 3. Quanto al magazzino/deposito distaccato dal fabbricato residenziale**, identificato al C.F. al foglio 26 p.la 89 sub. 4:
 - **al 11.10.1990** dati identificativi derivanti dall'Impianto del 30.06.1987, foglio 26 p.la 88 **sub. 4**;

- **al 01.01.1992**, immobile attuale, dati identificativi derivanti da Classamento automatico in atti dal 11.10.1990 (n.39), foglio 26 p.lla 89 sub. 4, rendita Euro 18,44, categoria C/2, classe 6, consistenza 7 m²;
- **dal 09.11.2015**, immobile attuale, i dati identificativi derivanti da SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata il 09.11.2005, DATI RELATIVI ALLA PLANIMETRIA: data di presentazione 01.01.0001, prot. n. A, foglio 26 p.lla 89 sub. 4 totale 10 m², totale escluso aree scoperte 10 m².

Alla luce di quanto sopra, gli identificativi del magazzino/deposito distaccato dal fabbricato residenziale si confermano essere **foglio 26 p.lla 89 sub. 4**.

4. Quanto al magazzino/scantinato posto al piano seminterrato del fabbricato residenziale, identificato al C.F. al foglio 26 p.lla 88 sub.3:

- **al 11.10.1990** dati identificativi derivanti dall'Impianto del 30.06.1987, foglio 26 p.lla 88 **sub. 2**;
- **al 06.06.2003** dati identificativi derivanti da IMPIANTO PREDECESSORE, foglio 26 p.lla 88 sub. 2, rendita € 2,79, **cat. A/8**, classe U, consistenza 19 vani;
- **al 29.05.2004**, immobile attuale, dati identificativi derivati da VARIAZIONE del 06.06.2003 Pratica n. 84947 in atti dal 06.06.2003, FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-MAGAZZINO-GARAGE (n.2715.1/2003) e classamento e rendita proposti (d.m. 701/94), foglio 26 p.lla 88 **sub.3**, rendita € 280,75, **cat. C/2**, classe 4, consistenza 151 m²;
- **dal 09.11.2015**, immobile attuale, i dati identificativi derivanti da SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata il 09.11.2005, DATI RELATIVI ALLA PLANIMETRIA: data di presentazione 06.06.2003, prot. 000084947, foglio 26 p.lla 88 sub. 3 totale 201 m², totale escluso aree scoperte 210 m².

Alla luce di quanto sopra, gli identificativi del magazzino/scantinato risultano **foglio 26 p.lla 88 sub. 3 già sub. 2, cat. C/2 già cat. A/8**.

5. Quanto all'area di pertinenza del fabbricato residenziale identificata al C.T. al foglio 26 p.lla 88, ente urbano:

- **al 26.05.2003** dati identificativi derivanti da Impianto meccanografico del 01.12.1969, foglio 26 p.lla 88, qualità seminativo, classe 02, reddito dominicale € 52,33, reddito agrario € 22,43, superficie 9.650 m²; FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 27.06.1986 Pratica n. 79352 in atti dal 26.05.2003 TM B1249/86 (n. 1249.1/1986), foglio 26 p.lla 88, qualità ENTE URBANO, superficie 520 m², aree di enti urbani e promiscui-Partita speciale 1. Sono stati soppressi/variati gli immobili del foglio 26 p.lla 737.

Alla luce di quanto sopra, gli identificativi dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale risultano **foglio 26 p.lla 88, già seminativo di 9.650 m², immobile attuale ente urbano di 520 m²**.

6. Quanto all'area di pertinenza dei magazzini identificata al C.T. al foglio 26 p.lla 89, ente urbano:

- **al 26.05.2003** dati identificativi derivanti da Impianto meccanografico del 01.12.1969, foglio 26 p.lla 89, qualità seminativo, classe 02, reddito dominicale € 57,59, reddito agrario € 24,68,

superficie 10.620 m²; FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 27.06.1986 Pratica n. 79363 in atti dal 26.05.2003 TM B1249/86 (n. 1249.1/1986), foglio 26 p.la 88, qualità ENTE URBANO, superficie 430 m², aree di enti urbani e promiscui-Partita speciale 1. Sono stati soppressi/variati gli immobili del foglio 26 p.la 737 e p.la 738.

Alla luce di quanto sopra, gli identificativi dell'area di pertinenza dei magazzini risultano **foglio 26 p.la 89, già seminativo di 10.620 m², immobile attuale ente urbano di 430 m².**

7. Quanto al Terreno di mq. 9.310, identificato al C.T. al foglio 26 p.la 736:

- **al 26.05.2003** dati identificativi derivanti da Impianto meccanografico del 01.12.1969, foglio 26 p.la 88, qualità seminativo, classe 02, reddito dominicale € 52,33, reddito agrario € 22,43, superficie 9.650 m²; FRAZIONAMENTO del 27.06.1986 Pratica n. 79352 in atti dal 26.05.2003 TM B1249/86 (n. 1249.1/1986), foglio 26 p.la 736, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 50,49, reddito agrario € 21,64, superficie 9.310 m². Sono stati soppressi/variati gli immobili del foglio 26 p.la 88 e p.la 736.

Alla luce di quanto sopra, gli identificativi del terreno di mq. 9.310 risultano **foglio 26 p.la 736 già p.la 88, di 9.650 m², immobile attuale di 9.310 m².**

8. Quanto al Terreno di mq. 10.010, identificato al C.T. al foglio 26 p.la 738:

- **al 26.05.2003** dati identificativi derivanti da Impianto meccanografico del 01.12.1969, foglio 26 p.la 89, qualità seminativo, classe 02, reddito dominicale € 57,59, reddito agrario € 24,68, superficie 10.620 m²; FRAZIONAMENTO del 27.06.1986 Pratica n. 79363 in atti dal 26.05.2003 TM B1249/86 (n. 1249.1/1986), foglio 26 p.la 738, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 54,28, reddito agrario € 23,26, superficie 10.010 m². Sono stati soppressi/variati gli immobili del foglio 26 p.la 89, p.la 737, p.la 738.

Alla luce di quanto sopra, gli identificativi del terreno di mq. 10.010 risultano **foglio 26 p.la 738 già p.la 89, già p.la 737 di 10.620 m², immobile attuale di 10.010 m².**

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);

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per il sig. ****, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo del 01.08.2003** iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 06.08.2003 ai nn. 14049/1995, atto notaio Giuseppe Dominici da Ronciglione, rep. 61449/16659, per un montante ipotecario di Euro 430.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 290.000,00, della durata di 30 anni, **contro ******* in Roma il *****, cod. fisc. *****, **a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO S.P.A.** con sede in Viterbo, cod. fisc. 01383000567, gravante sugli immobili in oggetto;
- **Ipoteca della riscossione**, iscritta il 27.05.2016 ai nn. 7609/1031, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 27.05.2016, rep. 923/12516, **a favore di EQUITALIA SUD S.P.A.** con sede in Roma, cod. fisc. 11210661002, domicilio ipotecario eletto in Via Monte Sacro 31 Viterbo e **contro il sig. *******, nato *****, cod. fisc. *****, per un montante ipotecario di Euro 74.120,58 ed un capitale di Euro 37.060,29, gravante sugli immobili in oggetto;

- **Ipoteca della riscossione**, iscritta il 09.07.2018 ai nn. 9553/1413, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo **del 06.07.2018**, rep. 2188/12518, **a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma, cod. fisc. 13756881002, domicilio ipotecario eletto Via Monte Sacro 31, Viterbo, **contro il sig. *******, nato ****, cod. fisc. *****, per un montante ipotecario di Euro 45.895,40 ed un capitale di Euro 22.947,70, gravante sugli immobili in oggetto;
- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 02.08.2021 ai nn. 13024/10435, nascente da verbale di pignoramento immobili **del 22.07.2021**, Ufficiale Giudiziario da Viterbo, rep. 1209, **a favore di INTESA SANPAOLO SPA** con sede in Torino, cod. fisc. 00799960158, **contro il sig. *******, nato *****, cod. fisc. *****, gravante sugli immobili in oggetto.

QUESITO N°5 – acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati al sig. *****, come da seguente elenco:

- Planimetrie dell'appartamento (All.1);
- Planimetria dei magazzini (All.2-3-4);
- Estratti di mappa di tutti i terreni (All.5-6).

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Fabrica di Roma (VT) faceva richiesta delle autorizzazioni relative agli immobili in esame. Successivamente veniva rilasciato:

- Concessione n. 101 del 06.12.2002 prot. 8348 richiesta per il frazionamento del fabbricato in Loc. Pian di Cava distinto al foglio 26 p.lla 88, presentata dal sig. ***** (All.7);

QUESITO N° 6 - consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);

La scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Fabrica di Roma (VT) il certificato di stato civile del sig. ***** (All.15) dal quale il debitore esecutato risulta celibe.

QUESITO N°7 – descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica;

Localizzazione

Trattasi di un complesso di beni siti nel Comune di Fabrica di Roma (VT) composti da fabbricati e terreni.

Fabrica di Roma è un Comune della provincia Viterbo di circa 8.000 abitanti che dista dal Capoluogo 25 Km e 50 km da Roma. È un borgo medievale dell'Agro falisco che si estende a sud dei Monti Cimini, nei pressi del lago di Vico a pochi chilometri dai resti dall'antica città romana di Faleri Novi.

Descrizione dei beni:

Trattasi di un complesso di immobili facenti parte di una proprietà il cui fabbricato principale è una villa composta da 2 appartamenti, uno al piano terra e l'altro al piano primo, con ingressi indipendenti e con, al piano seminterrato, un grande locale magazzino/scantinato; la villa è circondata da un terreno pianeggiante di pertinenza di circa 20.000 mq. con vari annessi utilizzati come magazzino/ricovero attrezzi/deposito. Si accede alla proprietà dalla via comunale attraverso un cancello pedonale e carrabile.

I beni in stima comprendono:

1. **Appartamento di civile abitazione sito al piano T-1** con ingresso indipendente dal piano terra, composto da portico d'ingresso, disimpegno con accesso alla scala interna che collega il piano terra al piano primo, salone, soggiorno, n.5 camere, cucina, zona pranzo, bagno, piccolo balcone; ubicato nel Comune di Fabrica di Roma, precisamente in Località Pian di Cava snc. Identificato al catasto Fabbricati al foglio 26 p.lla 88 sub. 5 (ex sub.2), categoria A/7, classe 3, consistenza vani 8,5, superficie mq. 210 totale escluse aree scoperte mq. 198, rendita € 943,82.
2. **Magazzino/ricovero attrezzi distaccato dal fabbricato residenziale**, posto al piano terra, composto da n.4 locali oltre portico d'ingresso, identificato al foglio 26 p.lla 89 sub. 3, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 45, superficie totale mq. 58;
3. **Magazzino/deposito distaccato dal fabbricato residenziale**, posto al piano terra, composto da unico vano, identificato al foglio 26 p.lla 89 sub. 4, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 7, superficie totale mq. 10, rendita € 18,44;
4. **Magazzino/scantinato** posto al piano seminterrato, accessibile sia dall'esterno che dall'interno tramite scala interna, composto da disimpegno d'ingresso e n. 7 locali; identificato al foglio 26 p.lla 88 sub. 3, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 151, superficie totale mq. 210, rendita € 280,75.
5. **Area di pertinenza del fabbricato residenziale**, comprendente entrambi gli appartamenti, identificata al foglio 26 p.lla 88, ente urbano di mq. 520;
6. **Area di pertinenza dei magazzini** distaccati dal fabbricato residenziale, identificata al foglio 26 p.lla 89, ente urbano di mq. 430;
7. **Terreno** di mq. 9.310, identificato al foglio 26 p.lla 736, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 50,49, reddito agrario € 21,64.
8. **Terreno** di mq. 10.010, identificato al foglio 26 p.lla 738, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 54,28, reddito agrario € 23,26.

Allo stato attuale l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e necessita di revisione agli impianti e di eventuale ammodernamento degli infissi e dei materiali di finitura, nonché del riallaccio di tutte le utenze.

QUESITO N°8 – accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dei beni, pertanto si riscontra e si attesta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N°9 – verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi verifica effettuata durante i sopralluoghi del 9 e del 18 febbraio 2022 (All.8) si riscontrano piccole difformità che non riguardano aumenti di volume ma riguardano l'inesistenza di 2 tramezzi, all'interno del magazzino/scantinato posto al piano seminterrato del fabbricato residenziale, riportati nella planimetria catastale (All.17). **È possibile sanare le difformità presentando una "CILA in sanatoria" o "CILA per lavori già eseguiti" e la relativa pratica DOCFA per l'aggiornamento del Catasto**, redatta e firmata da un tecnico abilitato, pagando la sanzione di euro 1.000,00 ed i diritti di segreteria. **Si stima un costo di circa euro 2.000,00 per la compilazione e la presentazione della pratica in Comune e in Catasto che saranno scomutati dal prezzo di stima.**

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;

I beni, precedentemente descritti, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

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;

Nulla da segnalare.

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;

Dal confronto tra la documentazione catastale e la verifica effettuata in sede di sopralluogo si riscontrano alcune piccole difformità sanabili come descritto in risposta al quesito n.9.

QUESITO N°13 – **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli immobili in pignoramento, ovvero l'appartamento e i magazzini siti in Località Pian di Cava snc, ricadono in zona E1/c AGRICOLA del PRG del Comune di Fabrica di Roma.

Quanto ai terreni si riportano le destinazioni rilevate dal CDU (All.14):

i terreni del foglio 26 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- La particella 88 ricade in zona E/1c agricola;
- La particella 89 ricade in zona C/3 verde privato;
- La particella 736 ricade parte in zona C/3 verde privato e parte in zona E/1c agricola;
- La particella 738 ricade parte in zona C/3 verde privato, parte in zona E/1c agricola e parte è destinata a strada

I terreni sopra elencati non sono gravati da usi civici, come si rileva da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabrica di Roma (All.14).

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;

In merito alla situazione urbanistica dei beni, si fa presente che:

trattasi di un fabbricato *ante '67* che è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione n. 101 del 06.12.2002 prot. 8348 richiesta per il frazionamento del fabbricato in Loc. Pian di Cava distinto al foglio 26 p.la 88, presentata dal sig. ***** (All.7);

Successivamente non sono state presentate richieste o rilasciati titoli autorizzativi.

L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

Dal confronto tra il rilievo eseguito durante il sopralluogo e la planimetria catastale non si riscontrano piccole difformità sanabili, come specificato in risposta al quesito n. 9.

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 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non sono state rilevate istanze di condono né autorizzazioni edilizie postume all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato del 06.12.2002.

QUESITO N°16 – verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I terreni in pignoramento non sono gravati da usi civici, come da si rileva dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabrica di Roma (All.14).

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;

Per le caratteristiche dei beni in oggetto non risultano spese fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale gravanti sull'immobile.

QUESITO N°18 – **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Per la natura dei beni, la sottoscritta ritiene di vendere in un LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO: Appartamento posto al piano primo identificato al catasto fabbricati del Comune di Fabrica di Roma al foglio 26 particella 88 sub. 5 con i terreni/aree di pertinenza censite al catasto terreni al foglio 26 p.lle 88-89-736-738 e con i locali magazzini annessi identificati al catasto fabbricati al foglio 26 p.lle 88 sub.3-89 sub.3-89 sub-4.

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

I beni in oggetto appartengono al sig. ***** peri i seguenti diritti di proprietà:

Comune di FABRICA di ROMA, diritti di piena proprietà (1/1) del sig. *** sui seguenti beni:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	26	88 Sub 5	Località Pian di Cava snc Piano T-1	A/7	3	Consistenza 8,5 vani Superficie totale 210 m ² Totale escluse aree scoperte 198 m ²	€ 943,82
Fabbricati	26	89 Sub 3	Località Pian di Cava snc Piano T	C/2	5	Consistenza 45m ² Superficie totale m ² 58	€ 99,93
Fabbricati	26	89 Sub 4	Località Pian di Cava snc Piano T	C/2	6	Consistenza 7m ² Superficie totale 10 m ²	€ 18,44

Comune di FABRICA di ROMA, diritti pari a 1/2 di piena proprietà del sig. *** sui seguenti beni:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	26	88 Sub 3	Località Pian di Cava snc Piano S1	C/2	4	Consistenza 151 m ² Superficie totale 210 m ²	€ 280,75
Terreni	26	736	Località Pian di Cava	Seminativo	2	9.310 m ²	Dominicale € 50,49 Agrario € 21,64
Terreni	26	738	Località Pian di Cava	Seminativo	2	10.010 m ²	Dominicale € 54,28 Agrario € 23,26
Terreni	26	88	Località Pian di Cava	Ente Urbano	Partita speciale 1	520 m ² Comprende il 737 S.F.	--
Terreni	26	89	Località Pian di Cava	Ente Urbano	Partita speciale 1	430 m ²	--
SUPERFICIE TOTALE TERRENI						MQ 20.270	

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; 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;

In seguito alle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo risulta registrato un contratto di affitto di fondo rustico relativo ai terreni individuati al foglio 26 p.lle 736-738 (All.16), sottoscritto dalla sig.ra ***** , nata a Civita Castellana il ***** , residente in

Fabrica di Roma, Via *****, cod. fisc. *****, in qualità di affittuaria nonché madre dei fratelli ***** e *****, intervenuti nel detto contratto in qualità di proprietari concedenti per quota parte. Il contratto è stato sottoscritto dalle parti il 24 aprile 2019 con decorrenza dal 23 aprile 2019 al 22 aprile 2034, per la durata di anni 15 al canone annuo di Euro 300,00. Il contratto è stato regolarmente registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo il 17 giugno 2019 al n. 5389 serie 3T e redatto in sostituzione di un precedente contratto sottoscritto il 23 aprile 2014 al canone annuo di Euro 1.000,00 e scaduto il 22 aprile 2019, registrato il 5 maggio 2014 al n. 1216 serie 3T.

Alla luce di quanto sopra, il contratto di affitto di fondo rustico è stato sottoscritto in data anteriore al pignoramento e pertanto opponibile alla procedura.

Si precisa che gli altri beni della presente stima (appartamento e depositi/magazzini) risultano liberi.

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

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento a indagini di mercato svolte presso gli operatori del mercato fondiario, liberi professionisti, mediatori, tecnici delle organizzazioni professionali e di enti che operano nel mercato. Secondo le risultanze, per il canone di locazione agrario in regime di libero mercato non risultano dati certi comparabili e il canone è influenzato da: superficie affittata, dimensione media delle particelle, durata del contratto, presenza di edifici; affitto di titoli e/o quote latte insieme alla terra, pressione zootecnica e grado di ruralità del territorio, uso colturale del suolo, presenza di colture secondo raccolto e disponibilità degli accessi senza attraversamento di fondi altrui.

In considerazione:

- della tipologia del contratto in oggetto;
- dell’estensione dei terreni coltivabili concessi in locazione pari a mq. 19.320;
- della giacitura pianeggiante dei terreni;
- dell’omogeneità colturale delle particelle (Seminativo cl.2);
- della facilità di accesso;

il canone di locazione di euro 300,00 annui, stabilito nel contratto di affitto di fondi rustici n. 5389/3T del 24.04.2019, ripartito su complessivi ha 1.93.20 corrisponde a circa Euro 155,00 per ettaro e pertanto il canone annuo relativo alle particelle in pignoramento di superficie pari a ha. 1.93.20 **risulta essere di euro 300,00 annui**.

Alla luce di quanto sopra, il canone di Euro 300,00 annui per ha. 1.93.20 risulta essere congruo.

QUESITO N°22 – ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; 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);

Nulla da segnalare.

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

Nulla da segnalare.

QUESITO N°24 – determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

LOTTO UNICO FORMATO DAI SEGUENTI IMMOBILI DEL FOGLIO 26 DEL COMUNE DI FABRICA DI ROMA:

- C.F. p.IIa 88 sub. 5 (ex sub.2) -appartamento-
- C.F. p.IIa 88 sub. 3 (ex sub.2) – magazzino/scantinato al piano S1-
- C.F. p.IIa 89 sub. 3 (ex sub. 2)– magazzino/ricovero attrezzi-
- C.F. p.IIa 89 sub. 4 – magazzino/deposito-
- C.T. p.IIa 736 (ex 88)
- C.T. p.IIa 738 (ex 89-ex 737)

Si precisa che la stima dei due enti urbani, che rappresentano le aree di sedime dei fabbricati, ovvero le p.IIe 88 e 89, sarà compresa nella stima dei fabbricati rispettivamente soprastanti.

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO:

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

1. **Appartamento di civile abitazione sito al piano T-1** con ingresso indipendente dal piano terra, composto da portico d'ingresso, disimpegno con accesso alla scala interna che collega il piano terra al piano primo, salone, soggiorno, sala pranzo, cucina, n.4 camere, bagno, piccolo balcone; ubicato nel Comune di Fabrica di Roma, precisamente in Località Pian di Cava snc. Identificato al catasto Fabbricati al foglio 26 p.IIa 88 sub. 5, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 8,5, superficie mq. 210 totale escluse aree scoperte mq. 198, rendita € 943,82.
2. **Magazzino/ricovero attrezzi distaccato dal fabbricato residenziale**, posto al piano terra, composto da n.4 locali oltre portico d'ingresso, identificato al foglio 26 p.IIa 89 sub. 3, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 45, superficie totale mq. 58;
3. **Magazzino/deposito distaccato dal fabbricato residenziale**, adiacente al magazzino/ricovero attrezzi, posto al piano terra, composto da unico vano, identificato al foglio 26 p.IIa 89 sub. 4, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 7, superficie totale mq. 10, rendita € 18,44;
4. **Magazzino/scantinato** posto al piano seminterrato, accessibile sia dall'esterno che dall'interno tramite scala interna, composto da disimpegno d'ingresso e n. 7 locali; identificato al foglio 26 p.IIa 88 sub. 3, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 151, superficie totale mq. 210, rendita € 280,75.

5. **Area di pertinenza del fabbricato residenziale**, comprendente entrambi gli appartamenti, identificata al foglio 26 p.lla 88, ente urbano di mq. 520;
6. **Area di pertinenza dei magazzini** distaccati dal fabbricato residenziale, identificata al foglio 26 p.lla 89, ente urbano di mq. 430;
7. **Terreno** di mq. 9.310, identificato al foglio 26 p.lla 736, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 50,49, reddito agrario € 21,64.
8. **Terreno** di mq. 10.010, identificato al foglio 26 p.lla 738, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 54,28, reddito agrario € 23,26.

Si fa presente per accedere ai cespiti in stima occorre considerare una servitù di passaggio da condividere con la proprietaria della restante parte dei beni, sig.ra ***.**

L'appartamento è composto:

- **Al Piano Terra** da portico d'ingresso, disimpegno e vano scala d'accesso al piano primo;
- **Al Piano Primo** da ingresso, salone, soggiorno, sala pranzo, cucina, 3 camere, 1 camera/studio, bagno, piccolo balcone al piano;

CONSISTENZA APPARTAMENTO E ACCESSORI p.lla 88 sub. 5 del foglio 26: in diritti di piena proprietà:

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta appartamento

Ingresso/disimpegno al piano terra	mq.	6,24
Ingresso al piano primo	mq.	14,01
Salone	mq.	25,30
Soggiorno	mq.	27,46
Sala pranzo	mq.	15,56
Cucina	mq.	10,65
Camera 1	mq.	16,19
Camera 2	mq.	10,54
Camera 3	mq.	11,50
Camera/studio	mq.	7,70
Bagno 1	mq.	<u>6,56</u>
Sommano	mq.	151,71

Superficie netta accessori

Vano scala	mq.	10,00
Balcone	mq.	3,52
Portico	mq.	<u>3,76</u>
Sommano	Mq.	17,28

Superficie lorda appartamento mq. **174,47**

Superficie lorda accessori mq. 19,87

Sommano **Mq. 194,34**

Detta superficie deve essere opportunamente raggugiata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di raggugiamento %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugiata
appartamento	0,75	151,71	174,47	130,85
Accessori	0,35	17,28	19,87	6,95
TOTALE		169,99	194,34	137,80

Pertanto la superficie lorda raggugiata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 137,80 che si arrotonda a mq. 138,00.

CONSISTENZA MAGAZZINO/RICOVERO ATTREZZI distaccato dal fabbricato residenziale p.IIa 89 sub. 3 del foglio 26 in diritti di piena proprietà:

Il magazzino è posto al piano terra, composto da n.4 locali oltre portico d'ingresso.

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta magazzino/ricovero attrezzi

Portico d'ingresso	mq. 2,16
Disimpegno	mq. 6,00
Locale 1	mq. 14,40
Locale 2	mq. 17,39
Locale 3	mq. 8,96
Locale 4	<u>mq. 3,20</u>

Sommano mq. 52,11

Superficie lorda magazzino mq. 60,00

Detta superficie deve essere opportunamente raggugiata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di raggugiamento %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugiata
Magazzino	0,35	52,11	60,00	21,00
TOTALE		52,11	60,00	21,00

Pertanto la superficie lorda raggugiata del magazzino/ricovero attrezzi che viene messa a base della stima è di mq. 21,00.

CONSISTENZA Magazzino/deposito distaccato dal fabbricato residenziale, adiacente al magazzino/ricovero attrezzi, posto al piano terra, composto da unico vano identificato al foglio 26 p.IIa 89 sub. 4, in diritti di piena proprietà:

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta magazzino/deposito distaccato dal fabbricato residenziale

Vano unico mq. 6,80

Superficie lorda magazzino/deposito distaccato dal fabbricato residenziale

mq. 7,82

Detta superficie deve essere opportunamente raggugliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Magazzino	0,35	6,80	7,82	2,73
TOTALE		52,11	7,82	2,73

Pertanto la superficie lorda raggugliata del magazzino/deposito che viene messa a base della stima è di mq. 2,73 che si arrotonda a mq. 2,70.

CONSISTENZA Magazzino/scantinato posto al piano seminterrato del fabbricato residenziale, accessibile sia dall'esterno che dall'interno tramite scala interna, composto da disimpegno d'ingresso e n. 7 locali; **identificato al foglio 26 p.la 88 sub. 3 in diritti di 1/2 di piena proprietà:**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta magazzino/ricovero attrezzi

Ingresso	mq. 10,08
Disimpegno	mq. 4,35
Locale 1	mq. 24,36
Locale 2	mq. 27,72
Locale 3	mq. 28,09
Locale 4	mq. 10,58
Locale 5	mq. 25,20
Locale 6	mq. 11,47
Locale 7	<u>mq. 12,09</u>

Sommano mq. 153,94

Superficie lorda magazzino mq. 177,03

Detta superficie deve essere opportunamente raggugliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Magazzino	0,40	153,94	177,03	70,81
TOTALE		15394	177,03	70,81

Pertanto la superficie lorda raggugliata del magazzino/scantinato che viene messa a base della stima è di mq. 70,81 che si arrotonda a mq. 71,00.

CONSISTENZA TERRENI P.LLE 736 e 738, in diritti di 1/2 di piena proprietà:

La presente valutazione riguarda i seguenti terreni confinanti come di seguito identificati:

FOGLIO	P.LLA	CAT.	UBICAZIONE	HA	ARE	CA	REDDITO DOM.LE	REDDITO AGR.	QUOTA POSSESSO
26	736	Seminativo	Località Pian di Cava	0	93	10	Euro 50,49	EURO 21,64	1/2
26	738	Seminativo	Località Pian di Cava	1	00	10	Euro 54,28	Euro 23,26	1/2
TOTALE SUPERFICIE				1	93	20			

La superficie da stimare risulta di mq. 1.932.

Di seguito si riporta uno schema sintetico di tutte le superfici ragguagliate da stimare:

Descrizione	Foglio	Particella	Proprietà	Superficie di ragguaglio
Appartamento	26	88 sub.5	1/1	Mq. 138,00
Magazzino/ricovero attrezzi	26	89 sub.3	1/1	Mq. 21,00
Magazzino/deposito	26	89 sub. 4	1/1	Mq. 2,70
Magazzino/scantinato	26	88 sub.3	1/2	Mq. 71,00
Terreno	26	736	1/2	Mq. 9.310
Terreno	26	738	1/2	Mq. 10.010

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 astegiudiziarie.it; 25.2 specifichi 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;

STIMA DEL LOTTO UNICO:

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Si fa riferimento a varie banche dati comprese le quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2020 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Fabrica di Roma nella Fascia extraurbana-agricola.

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

Per l'appartamento per detto valore medio unitario, comprensivo della servitù di passaggio, risulta essere di euro 900,00/mq

Pertanto euro 900,00 x mq. 138,00= **euro 124.200,00**

L'importo stimato per l'appartamento è pari a

Euro 124.200,00

Per il magazzino/deposito attrezzi di mq. ragguagliati 21,00 e per il magazzino/deposito di mq. ragguagliati 2,70 detto valore medio unitario, comprensivo della servitù di passaggio, risulta essere di euro 300,00/mq

Pertanto euro 300,00 x mq. 23,70= euro 7.110,00

Per il magazzino/scantinato, considerato come pertinenza dell'abitazione, di mq. ragguagliati 71,00 detto valore medio unitario, comprensivo della servitù di passaggio, risulta essere di euro 700,00/mq

Pertanto euro 700,00 x mq. 71,00= euro 49.700,00

Per la determinazione del più probabile **valore di mercato dei terreni** in stima si ritiene opportuno determinare un valore di riproduzione, che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi e del più probabile valore di mercato di beni con la stessa utilizzazione (Seminativo-Nocciolo-Uliveto) prevista dallo strumento urbanistico. Dall'indagine eseguita sul posto e dai dati rilevati attraverso i valori agricoli medi (VAM) scaturisce quanto segue:

il valore medio unitario dei terreni p.lle 736- 738 è destinato rispettivamente parte a verde privato e parte seminativo, si precisa che la p.lla 738 in parte è destinata a strada e pertanto il valore medio unitario, comprensivo della servitù di passaggio calcolata per entrambi i terreni, risulta inferiore alla 736, come da seguente schema:

p.lla 736: mq. 9.310 x € 3,00 = € 27.930,00

p.lla 738: mq.10.010 x € 2,50 = € 25.025,00

Sommano € 52.955,00

L'importo stimato per le p.lle 736-738 del foglio 26 è pari a :

Euro 52.955,00

CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato degli immobili** di proprietà del SIG. ***** per l'intera quota (1/1), siti nel comune di Fabrica di Roma (VT), considerati come **LOTTO UNICO è pari alle somme di:**

- Euro 124.200,00 per l'appartamento in diritti di piena proprietà;
- Euro 7.110 00 per il magazzino/deposito attrezzi e il magazzino/deposito in diritti di piena proprietà;
- Euro 49.700,00 per il magazzino/scantinato di pertinenza all'appartamento in diritti di 1/2 della piena proprietà;
- Euro 52.955,00 per i terreni di pertinenza in diritti di 1/2 della piena proprietà.

Alla Luce di quanto sopra il valore stimato dei beni da porre in vendita risulta:

Euro 124.200,00 per l'appartamento

Euro 7.110 00 per il magazzino/deposito attrezzi

Euro 24.850,00 per il magazzino/scantinato

Euro 26.477,00 per i terreni

Sommano Euro 182.637,00

Si precisa che all'importo sopra calcolato vanno decurtati Euro 2.000,00 corrispondenti agli oneri necessari per la sanatoria delle difformità, come meglio indicato in risposta al quesito n.9; pertanto, **il valore dei beni del LOTTO UNICO da porre in vendita corrisponde a**

Euro 182.637,00 –

Euro 2.000,00

Per un totale di Euro 180.637,00

Che si arrotonda a Euro 180.000,00

Il valore del LOTTO UNICO corrisponde a

Euro 180.000,00

(diconsi euro centottantamila/00)

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;

Si ipotizza un utile collocamento dei beni come indicato nella destinazione e identificazione catastale.

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;

Nulla da segnalare.

QUESITO 28: fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro 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);

Il CTU ottempera.

QUESITO 29- invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione 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'art.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;**

Il CTU ottempera

QUESITO 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.**

All'interno del 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;

Il CTU ottempera

QUESITO 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;

Il CTU ottempera

QUESITO 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;

Il CTU ottempera.

QUESITO 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);

Il CTU ottempera.

QUESITO 34 - provvedere e redigere, su apposito foglio a parte e 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;

Il CTU ottempera.

QUESITO 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 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.

Il CTU ottempera.

Viterbo, 27 aprile 2022

Il C.T.U.
Arch. Patrizia Loiali