

**TRIBUNALE di VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n° 163/2021 promossa da:

**Sigg.** [REDACTED] **e** [REDACTED]

(avv. F. Neri – avv. E. Neri)

contro:

**Sig.** [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
per l'udienza del 25 maggio 2023

  


**C.T.U. Umberto Camilli architetto**

Viterbo, Via della Palazzina 33 – tel 335.6881292  
e.mail u.camilli@iol.it – pec umberto.camilli@archiworldpec.it

### **PREMESSO:**

- ✓ è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 163/2021, promossa dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] difesi dagli avvocati F. Neri ed E. Neri contro il sig. [REDACTED];
- ✓ il Giudice dell'Esecuzione con atto del 2 dicembre 2021 ha nominato il sottoscritto Umberto Camilli, architetto con studio a Viterbo in Via della Palazzina 33, Consulente Tecnico d'Ufficio.

### **OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE:**

Ai sensi dell'articolo 173 bis disp. att. C.P.C. il sottoscritto CTU ha proceduto al controllo preliminare della regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità e rispondenza dei dati catastali e dei diritti del debitore sui seguenti beni pignorati:

- ✓ fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Civita Castellana (VT) censito al Catasto Fabbricati foglio 16 particella 2187 Categoria A/3 con annesso terreno censito al Catasto Terreno foglio 16 particella 203; pignoramento immobiliare trascritto il 5 agosto 2021 n° 10729 del Registro Particolare e n° 13389 del Registro Generale a favore dei signori [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000;
- ✓ fabbricati residenziali ubicati nel Comune di Fabrica di Roma (VT) censiti al Catasto Fabbricati foglio 29 particella 363 Sub 2 Categoria A/7 ed al foglio 29 particella 363 Sub 3 Categoria F/3 con annessi terreni censiti al Catasto Terreno foglio 29 particella 954 e foglio 29 particella 980; pignoramento immobiliare trascritto il 5 agosto 2021 n° 10729 del Registro Particolare e n° 13389 del Registro Generale a favore dei signori [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro i signori [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la proprietà di 500/1000 e [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la proprietà di 500/1000 e complessivamente per l'intera proprietà.

In data 16 febbraio 2022 il sottoscritto ed il Custode hanno effettuato l'accesso al compendio sito nel Comune di Civita Castellana in Località Gabelletta agevolati dalla presenza dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]; in quella sede il sottoscritto ha potuto compiere i rilievi necessari alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dello stesso e scattare alcune fotografie. Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il verbale.

In data 21 febbraio 2022 il sottoscritto ed il Custode hanno effettuato l'accesso al compendio sito nel Comune di Fabrica di Roma in Località Regolelli agevolati dalla presenza dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]; in quella sede il sottoscritto ha potuto compiere i rilievi necessari alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dello stesso e scattare alcune fotografie. Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il verbale.

La situazione delle due unità immobiliari in oggetto è quella di immobili totalmente distinti e completamente indipendenti tra loro, pertanto il sottoscritto ha proceduto alla stima delle unità pignorate formandone due lotti da porre in vendita separatamente:

**Lotto 1)** Unità residenziale con annesso terreno agricolo siti nel Comune di Civita Castellana (VT) in Località Gabelletta: unità residenziale censita al Catasto Fabbricati foglio 16 particella 2187 (Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5 vani – Rendita 530,55 €), terreno agricolo censito al Catasto Terreni foglio 16 particella 203 (Semin./Arbor. – Classe 2 – Superficie 85 are e 58 centiare – Reddito Dominicale 66,30 € Reddito Agrario 30,94 €) confinante con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], viabilità, s.a.

**Lotto 2)** Unità residenziali con annessi terreni agricoli siti nel Comune di Fabrica di Roma (VT) in Località Regolelli: unità residenziale censita al Catasto Fabbricati foglio 29 particella 363 Sub 2 (Categoria A/7 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani – Rendita 832,79 €), unità residenziale censita al Catasto Fabbricati foglio 29 particella 363 Sub 3 (Categoria F/3), terreno agricolo censito al Catasto Terreni foglio 29 particella 954 (Semin. – Classe 3 – Superficie 1 are e 60 centiare – Reddito Dominicale 0,58 € Reddito Agrario 0,29 €) confinante con [REDACTED], [REDACTED], viabilità, s.a., terreno agricolo censito al Catasto Terreni foglio 29 particella 980 (Semin. – Classe 3 – Superficie 1 are e 25 centiare – Reddito Dominicale 0,45 € Reddito Agrario 0,23 €) confinante con [REDACTED], viabilità, s.a.

### **RISPOSTA AI QUESITI:**

**Quesito 1** *Verificare, 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:***

Per quanto riguarda la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. si evidenzia è stato prodotto Certificato Notarile redatto dal notaio dott.ssa Paola Pellegrini attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino al primo atto antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Dal Certificato prodotto risultano gli identificativi catastali, l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, i passaggi di proprietà dei beni oltre il ventennio; non sono presenti gli estratti delle mappe catastali.

***Quesito 2 Effettuare 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:***

Il sottoscritto ha effettuato visure catastali aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio dalle quali risulta che la situazione attuale degli immobili oggetto di pignoramento è la seguente:

**Lotto 1)** beni situati nel Comune di Civita Castellana (VT) in Località Gabelletta:

- ✓ unità residenziale censita al Catasto Fabbricati foglio 16 particella 2187 (Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5 vani – Rendita 530,55 €),
- ✓ terreno agricolo censito al Catasto Terreni foglio 16 particella 203 (Semin./Arbor. – Classe 2 – Superficie 85 are e 58 centiare – Reddito Dominicale 66,30 € Reddito Agrario 30,94 €) confinante con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], viabilità, s.a.

Tenendo conto delle visure e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto si può confermare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (località, piano, interno, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento e pertanto gli stessi risultano correttamente identificati.

**Lotto 2)** beni situati nel Comune di Fabrica di Roma (VT) in Località Regolelli:

- ✓ unità residenziale censita al Catasto Fabbricati foglio 29 particella 363 Sub 2 (Categoria A/7 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani – Rendita 832,79 €),
- ✓ unità residenziale censita al Catasto Fabbricati foglio 29 particella 363 Sub 3 (Categoria F/3),
- ✓ terreno agricolo censito al Catasto Terreni foglio 29 particella 954 (Semin. – Classe 3 – Superficie 1 are e 60 centiare – Reddito Dominicale 0,58 € Reddito Agrario 0,29 €) confinante con [REDACTED], [REDACTED], viabilità, s.a.,

- ✓ terreno agricolo censito al Catasto Terreni foglio 29 particella 980 (Semin. – Classe 3 – Superficie 1 are e 25 centiare – Reddito Dominicale 0,45 € Reddito Agrario 0,23 €) confinante con ██████████, viabilità, s.a.

Tenendo conto delle visure e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto si può confermare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (località, piano, interno, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento e pertanto gli stessi risultano correttamente identificati.

**Quesito 3** *Consultare 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, ed indicare 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:*

**Lotto 1) ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA':**

- ✓ Il debitore esecutato ██████████, nato a Sessa Aurunca (CE) il 14 aprile 1947 c.f. ██████████, ha acquistato il terreno sito nel Comune di Civita Castellana in Località Gabelletta censito al Catasto Terreni al foglio 16 particella 203 con annesso fabbricato rurale dalla signora ██████████ nata a Miggiano (LE) il 25 gennaio 1929 per i diritti di piena proprietà con atto pubblico del 20 ottobre 1969 del Notaio Ecaldo Bellucci Repertorio n° 4921 trascritto il 5 novembre 1969 al n° 7678 del Registro Particolare e n° 8636 [All. A].

Nell'atto di compravendita il fabbricato rurale esistente è identificato con la particella 104 che però è stata soppressa generando la attuale particella 2187.

**Lotto 1) STORICO PARTICELLE CATASTALI [All. B]:**

- ✓ L'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana al foglio 16 particella 2187 è stato realizzato anteriormente agli strumenti urbanistici del Comune di Civita Castellana ma accatastato solo nel 2011 con pratica VT0112492 in atti dal 24 giugno 2011.
- ✓ Il terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Civita Castellana al foglio 16 particella 203 è d'impianto dal 1° dicembre 1969.

**Lotto 2) ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA':**

- ✓ Il debitore esecutato [REDACTED], nato a Sessa Aurunca (CE) il 14 aprile 1947 c.f. [REDACTED], ha acquistato, in regime di comunione dei beni con la moglie [REDACTED] nata a Roma il 25 aprile 1955 c.f. [REDACTED], il terreno sito nel Comune di Fabrica di Roma in Località Regolelli censito al Catasto Terreni al foglio 29 particella 16, sul quale in seguito sono stati edificati gli immobili oggetto della presente esecuzione, per i diritti di piena proprietà dai signori [REDACTED] nata a Zagarolo (RM) il 29 dicembre 1938 c.f. [REDACTED], [REDACTED] nato a Labro (RM) il 28 luglio 1943 c.f. [REDACTED], [REDACTED] nato a Roma (RM) il 18 maggio 1935 c.f. [REDACTED] con atto pubblico del 11 novembre 1980 del Notaio Pietro Lelio Giuliani Repertorio n° 6363/1487 trascritto il 20 novembre 1980 al n° 9357 del Registro Particolare e n° 8636 [All. C].

**Lotto 2) STORICO PARTICELLE CATASTALI [All. D]:**

- ✓ L'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma al foglio 29 particella 363 Sub 2 è stato realizzato ai sensi della Concessione Edilizia 26 del 29 gennaio 1977 e costituito in atti dall'11 novembre 1990.
- ✓ L'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma al foglio 29 particella 363 Sub 3 è stato realizzato ai sensi della Concessione Edilizia 26 del 29 gennaio 1977 e costituito in atti dall'11 novembre 1990 ma tutt'ora risulta in corso di costruzione.
- ✓ Il terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Fabrica di Roma al foglio 29 particella 954 deriva dal frazionamento della particella censita al foglio 29 particella 363 del 20 marzo 1995 in atti dal 3 aprile 1995.
- ✓ Il terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Fabrica di Roma al foglio 29 particella 980 deriva dal frazionamento della particella censita al foglio 29 particella 363 del 20 marzo 1995 in atti dal 3 aprile 1995.

**Quesito 4** ***Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):***

**Lotto 1) Civita Castellana foglio 16 particella 2187 (Catasto Fabbricati) [All. E]:**

1. TRASCRIZIONE del 5 agosto 2021 n° 10729 del Registro Particolare e n° 13389 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo Repertorio n° 1360 del 2 agosto 2021– Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Presente procedura.

**Lotto 1) Civita Castellana foglio 16 particella 203 (Catasto Terreni) [All. E]:**

1. TRASCRIZIONE del 5 agosto 2021 n° 10729 del Registro Particolare e n° 13389 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio n° 1360 del 2 agosto 2021– Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Presente procedura.

**Lotto 2) Fabrica di Roma foglio 29 particella 363 Sub 2 (Catasto Fabbricati) [All. F]:**

1. ISCRIZIONE del 20 settembre 2000 n° 1948 del Registro Particolare e n° 11537 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Togandi Repertorio 80345/31718 del 19 settembre 2000 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata [All. G]

2. ISCRIZIONE del 29 dicembre 2004 n° 3658 del Registro Particolare e n° 21983 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Dominici Repertorio 67633/17861 del 23 dicembre 2004 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Comunicazione n° 281 del 19 febbraio 2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 2 febbraio 2015.

Cancellazione totale eseguita in data 5 marzo 2015 (art. 13 comma 8-decies D.L. 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

Nota di Trascrizione allegata [All. G]

3. ISCRIZIONE del 3 gennaio 2013 n° 10 del Registro Particolare e n° 65 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Federico Tedeschi Porceddu Repertorio 29843/16615 del 28 dicembre 2012 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – Terzo datore di ipoteca

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – Terzo datore di ipoteca

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – Debitore ipotecario

Nota di Trascrizione allegata [All. G]

4. TRASCRIZIONE del 5 agosto 2021 n° 10729 del Registro Particolare e n° 13389 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo Repertorio n° 1360 del 2 agosto 2021– Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Presente procedura.

**Lotto 2) Fabrica di Roma foglio 29 particella 363 Sub 3 (Catasto Fabbricati) [All. F]:**

1. ISCRIZIONE del 29 dicembre 2004 n° 3658 del Registro Particolare e n° 21983 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Dominici Repertorio 67633/17861 del 23 dicembre 2004 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Comunicazione n° 281 del 19 febbraio 2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 2 febbraio 2015.

Cancellazione totale eseguita in data 5 marzo 2015 (art. 13 comma 8-decies D.L. 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

Nota di Trascrizione allegata [All. G]

2. ISCRIZIONE del 3 gennaio 2013 n° 10 del Registro Particolare e n° 65 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Federico Tedeschi Porceddu Repertorio 29843/16615 del 28 dicembre 2012 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – Terzo datore di ipoteca

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – Terzo datore di ipoteca

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – Debitore ipotecario

Nota di Trascrizione allegata [All. G]

3. TRASCRIZIONE del 5 agosto 2021 n° 10729 del Registro Particolare e n° 13389 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo Repertorio n° 1360 del 2 agosto 2021– Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Presente procedura.

**Lotto 2) Fabrica di Roma foglio 29 particella 954 (Catasto Terreni) [All. F]:**



1. TRASCRIZIONE del 5 agosto 2021 n° 10729 del Registro Particolare e n° 13389 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo Repertorio n° 1360 del 2 agosto 2021– Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Presente procedura.

**Lotto 2) Fabrica di Roma foglio 29 particella 980 (Catasto Terreni) [All. F]:**

1. TRASCRIZIONE del 5 agosto 2021 n° 10729 del Registro Particolare e n° 13389 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo Repertorio n° 1360 del 2 agosto 2021– Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Presente procedura.

**Lotto 2) Fabrica di Roma foglio 29 particella 363 (Catasto Terreni) [All. F]:**

1. ISCRIZIONE del 29 dicembre 2004 n° 3658 del Registro Particolare e n° 21983 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Dominici Repertorio 67633/17861 del 23 dicembre 2004 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Comunicazione n° 281 del 19 febbraio 2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 2 febbraio 2015.

Cancellazione totale eseguita in data 5 marzo 2015 (art. 13 comma 8-decies D.L. 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

Nota di Trascrizione allegata [All. G]

**Quesito 5** *Acquisire, 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. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:*

**Lotto 1) Civita Castellana:**

Si allega alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 16 [All. H] con l'individuazione delle particelle 2187 e 203 e la planimetria catastale della Particella 2187 [All. I] che, a giudizio del sottoscritto, consentono l'identificazione corretta dei beni.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica per la particella contraddistinta al Catasto Terreni con il numero 203 del foglio 16 è allegato alla presente [All. J].

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Si allega alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 29 [All. K] con l'individuazione delle particelle 363, 954 e 980 e la planimetria catastale della Particella 363 Sub 2 [All. L] che, a giudizio del sottoscritto, consentono l'identificazione corretta dei beni. Della particella 363 Sub 3, essendo di categoria F3 in corso di costruzione, ancora non è stata depositata la planimetria catastale.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica per le particelle contraddistinte al Catasto Terreni con i numeri 980 e 954 del foglio 29 è allegato alla presente [All. M].

**Quesito 6** *Consultare 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) acquisire, 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):*

Dal Certificato contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia [All. N] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Fabrica di Roma risulta che il sig. ██████████ è nato a Sessa Aurunca (CE) il 14 aprile 1947 e risulta coniugato con la signora ██████████ nata a Roma (RM) il 25 aprile 1955.

I signori ██████████ e ██████████ hanno contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni a Riano (RM) il 29 giugno 1975 [All. O].

Il loro nucleo familiare è composto anche da:

- ✓ ██████████, nata a Civita Castellana (VT) il 31 luglio 1987 C.F. ██████████
- ✓ ██████████, nato a Civita Castellana (VT) il 1° giugno 1979 C.F. ██████████,
- ✓ ██████████, nata a Narni (TR) il 19 settembre 2011 C.F. ██████████.

Il nucleo familiare risulta residente nel Comune di Fabrica di Roma (VT) in Via Porta di Giove 14.

**Quesito 7** *Descrivere, 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc) e corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:***

**Lotto 1) Civita Castellana:**

L'immobile ed il lotto di terreno agricolo annesso si trovano nella campagna di Civita Castellana ad alcuni chilometri dal centro abitato, in posizione piuttosto defilata rispetto alla viabilità principale.

Il lotto ha uno sviluppo rettangolare con un andamento leggermente degradante a partire dal lato superiore al confine con la Strada Vicinale Gabelletta verso il lato inferiore al confine con il Fosso di Ciotti [All. P – foto 01 e foto 02]. Si tratta di un terreno agricolo per lo più lasciato incolto con alcuni alberi da frutto ed una piccola zona adibita ad orto in prossimità dell'immobile residenziale; il tutto versa però in uno stato di abbandono. L'approvvigionamento di acqua è dato dalla presenza di un pozzo.

L'immobile residenziale si trova in posizione centrale raggiungibile percorrendo una strada interpoderale sterrata che serve anche gli accessi alle proprietà confinanti. L'unità immobiliare versa in uno stato di abbandono, è composta da più corpi aderenti ma non direttamente collegati tra loro [All. P – foto 03]; quello principale occupa l'estremità sud del fabbricato, entrando dalla porta in legno ci troviamo davanti l'ambiente adibito a cucina di circa 15,00 mq [All. P – foto 04] dal quale si passa al locale posteriore di circa 14,00 mq [All. P – foto 05], entrambi questi locali hanno pavimenti in gres ceramico, le pareti ed il soffitto sono intonacati, i locali sono illuminati da finestre ormai pressoché inesistenti, l'altezza interna è di 2,80 metri. Il corpo centrale, nonostante quello che si legge dalla planimetria catastale presentata nel 2011, è composto da un unico ambiente di circa 29,00 mq, l'ingresso avviene da una grande porta in metallo ed internamente è presente una scala per l'accesso alla cantina posta sotto terra che però è inaccessibile [All. P – foto 06 e foto 7], la posizione della scala è diversa rispetto a quella che è disegnata nella planimetria e manca del tutto il bagno; nonostante la destinazione d'uso residenziale attualmente è adibito a magazzino, il pavimento è inesistente e le pareti sono lasciate con il paramento murario in tufo a vista; la copertura è a doppia falda con struttura in metallo e pannelli di chiusura in eternit, alcune lastre sono pericolosamente rotte. L'ambiente che occupa l'estremità nord del fabbricato ha una superficie utile interna di circa 10,00 mq, è anch'esso attualmente adibito a magazzino [All. P – foto 08], il pavimento è inesistente, le pareti sono intonacate e la copertura a doppia falda ha la struttura portante in legno con tavelloni in laterizio e tegole, in diversi punti però i tavelloni e le tegole sono crollati a terra lasciando a vista l'esterno. Dietro questo

locale si trova il piccolo ambiente di circa 13,00 mq ed altezza variabile da 1,70 a 2,00 metri la cui ultima destinazione d'uso è stata quella di ricovero per gli animali [All. P – foto 09]; il pavimento è inesistente, le pareti sono lasciate con i blocchi della muratura a vista, il tetto è chiuso con pannelli ondulati in metallo.

Gli impianti sono inesistenti ad eccezione di quello elettrico, l'acqua è garantita dal pozzo esterno.

Rispetto alla planimetria catastale durante il sopralluogo sono emerse diverse differenze:

- ✓ il locale centrale è un unico ambiente e non vi è traccia di servizio igienico,
- ✓ la cantina interrata e, di conseguenza, la scala hanno posizioni differenti,
- ✓ le dimensioni in pianta dei due locali all'estremità nord dell'immobile sono diverse così come l'altezza interna del locale posteriore.

La situazione rilevata è graficizzata nella Pianta di raffronto [All. Q].

#### Superfici:

L'immobile ha una superficie utile interna di circa 82,00 mq ed il lotto agricolo ha un'estensione di 8.558,00 mq

#### Dati catastali:

Comune di Civita Castellana – Catasto Fabbricati

Sez. Urbana: /

Foglio: 16

Particella: 2187

Subalterno: /

Zona cens.: /

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 5 vani

Sup. catastale: 120,00 mq

Rendita: 503,55 euro

Comune di Civita Castellana – Catasto Terreni

Sez. Urbana: /

Foglio: 16

Particella: 203

Subalterno: /

Zona cens.: /

Qualità: Seminativo / Arbor.

Classe: 2

Superficie: are 85 e centiare 58

Reddito dom.: 66,30 euro

Reddito agr.: 30,94 euro

Confini:

L'unità confina con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],  
viabilità, s.a.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Gli immobili si trovano nel centro abitato di Parco Falisco, posto tra i comuni di Fabrica di Roma e Civita Castellana, zona residenziale composta per lo più di ville singole dotate di giardino privato.

Le unità abitative contraddistinte al foglio 29 con la particella 363 e i subalterni 2 e 3 sono due unità aderenti tra loro ma ovviamente non collegate internamente; attualmente, essendo dello stesso nucleo familiare, condividono il giardino anche se ognuna è dotata di proprio accesso dall'esterno per un possibile uso indipendente [All. R – foto 01, foto 02, foto 03, foto 04 e foto 05]. Il giardino circonda le unità sui quattro lati, nel lato frontale verso Via Porta di Giove ha una profondità di circa 6,00 m, sul lato destro ha una larghezza variabile da circa 7,50 a 6,20 m, nel lato posteriore verso Via Porta di Giove ha una profondità di circa 6,80 m e nel lato sinistro di circa 8,50 m.

**L'unità contraddistinta con il subalterno 2** è disposta su due livelli, al piano inferiore si trova sulla destra il garage e sulla sinistra la zona adibita a zona giorno dell'abitazione ma in realtà trattasi di magazzini; l'ingresso avviene direttamente nel primo ambiente adibito a soggiorno che è un ampio locale rettangolare di circa 35,00 mq dotato di camino [All. R – foto 06], sulla sinistra si trova il locale adibito a cucina – pranzo di circa 27,00 mq in un ambiente identico al primo e disposto parallelamente a questo [All. R – foto 07], in fondo a questo locale si trova il bagno al servizio del piano di circa 5,00 mq [All. R – foto 08], ed una dispensa di circa 6,00 mq [All. R – foto 09]. L'ultimo ambiente sulla destra è il garage all'interno del quale si trova la scala per raggiungere il piano superiore. Questa parte del piano inferiore appena descritta è oggetto di domanda di condono ancora in corso di perfezionamento. Il garage aveva inizialmente la stessa lunghezza del resto della villa e cioè di circa 9,20 m, in seguito però, senza regolare titolo edilizio, è stato ampliato al di sotto dell'unità contraddistinta dal subalterno 3 per ricavare maggiori spazi per il deposito degli attrezzi e delle provviste, attualmente ha uno sviluppo in lunghezza di circa 15,00 metri, oltre un'ulteriore zona di 4,00 metri rialzata [All. R – foto 10]. Alla destra del

garage si trova una scala esterna che collega i due livelli del giardino non riportata nella mappa catastale. Alla sinistra del fabbricato, anch'esso realizzato senza regolare titolo edilizio al di sotto del giardino posteriore, si trova un secondo magazzino della stessa larghezza del giardino cioè circa 8,20 misurato all'interno e della profondità di circa 4,60 m ed altezza interna di 2,30 m [All. R – foto 11 e foto 12]; all'estremità posteriore destra c'è la porta che immette in un ulteriore locale di circa 8,00 mq dove è stata installata la caldaia a gas metano al servizio di entrambe le unità immobiliari [All. R – foto 13]. Tutti questi magazzini interrati ovviamente non sono riportati nelle mappe catastali.

Come anticipato la scala interna conduce al piano superiore, sbarca nel grande portico superiore di circa 40,00 mq chiuso su tre lati ma aperto sul lato frontale [All. R – foto 14]. Dal portico si entra nel soggiorno di circa 20,00 mq [All. R – foto 15] dal quale si passa sulla sinistra ad un disimpegno che serve la cucina di circa 8,00 mq [All. R – foto 16] ed un bagno di circa 3,00 mq [All. R – foto 17]; sulla destra si trova una camera di circa 12,00 mq [All. R – foto 18]; di fronte si passa ad un secondo disimpegno che serve la camera matrimoniale di circa 17,00 mq [All. R – foto 19], un secondo bagno di circa 5,00 mq ed una terza camera di circa 11,00 mq [All. R – foto 20]; quest'ultima camera inizialmente era parte del secondo appartamento ma, tramite la domanda di condono in corso di perfezionamento, è stata fusa con questa unità immobiliare.

In entrambi i livelli troviamo le stesse finiture: pavimenti in graniglia di cemento in tutti gli ambienti abitativi tranne nei bagni dove sia i pavimenti che i rivestimenti sono in gres ceramico, le pareti ed i soffitti sono intonacati e rifiniti con tinteggiatura, le pareti del piano inferiore hanno un rivestimento in legno fino all'altezza di circa 2,00 metri, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro singolo e persiane sempre in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato con termo-camino mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla caldaia a gas posta nel magazzino al piano interrato; oltre all'impianto elettrico l'unità è dotata di impianto televisivo.

L'appartamento si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale se consideriamo gli anni di vita dello stesso: al momento del sopralluogo non erano visibili segni di condensa intorno alle finestre né in quegli ambienti come bagni e cucine più soggette a questi fenomeni.

Questa unità è stata realizzata in virtù della Concessione edilizia 26 del 29 gennaio 1977 [All. T] e successivamente è stata oggetto di domanda per la regolarizzazione degli abusi ai sensi della Legge 47/85 con Pratica prot. 5204 del 30 settembre 1986

ancora in corso di perfezionamento [All. U]. In seguito, però, sono stati realizzati altri ambienti privi di regolare titolo edilizio.

La situazione rilevata è graficizzata nella Pianta di raffronto [All. S].

#### Superfici calpestabili:

L'appartamento contraddistinto con il subalterno 2 ha una superficie utile interna, per la sola porzione urbanisticamente regolare, di 115,40 mq come ambienti non residenziali posti al piano inferiore e 80,30 mq come ambienti residenziali posti al piano superiore oltre ad un portico di 51,60 mq. Inoltre ha un giardino di pertinenza della superficie totale di circa 300,00 mq.

#### Dati catastali:

Comune di Fabrica di Roma – Catasto Fabbricati

Sez. Urbana: /

Foglio: 29

Particella: 363

Subalterno: 2

Zona cens.: /

Categoria: A/7

Classe: 3

Consistenza: 7,5 vani

Sup. catastale: 143 mq – 133 mq escluse aree scoperte

Rendita: 832,79 euro

#### Confini:

L'unità confina con [REDACTED], [REDACTED], viabilità, s.a.

**L'unità contraddistinta con il subalterno 3** risulta ufficialmente, alla data odierna, ancora in corso di costruzione nonostante sia palesemente abitata. Si sviluppa su un unico livello posto a fianco del piano superiore dell'altra unità. L'ingresso avviene attraverso una veranda [All. R – foto 5] realizzata senza regolare titolo edilizio che protegge il portoncino che porta direttamente nella cucina – soggiorno di circa 25,00 mq [All. R – foto 21], sul fondo si trova il disimpegno che serve la camera matrimoniale di circa 14,00 mq [All. R – foto 22] con un bagno interno di appena 1,50 mq [All. R – foto 23], una seconda camera di circa 10,00 mq [All. R – foto 24] ed il bagno principale di circa 5,00 mq [All. R – foto 25].

Anche questa unità ha pavimenti in graniglia di cemento in tutti gli ambienti abitativi tranne nei bagni dove sia i pavimenti che i rivestimenti sono in gres ceramico, le pareti ed i soffitti sono intonacati e rifiniti con tinteggiatura, le porte

interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e persiane sempre in alluminio.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione generale: al momento del sopralluogo non erano visibili segni di condensa intorno alle finestre né in quegli ambienti come bagni e cucine più soggette a questi fenomeni.

Questa unità è stata realizzata in virtù della Concessione edilizia 26 del 29 gennaio 1977 [All. T] e successivamente è stata oggetto di domanda regolarizzazione degli abusi ai sensi della Legge 47/85 con Pratica prot. 5204 del 30 settembre 1986 ancora in corso di perfezionamento [All. U]. In seguito, però, è stata realizzata la veranda senza regolare titolo edilizio.

La situazione rilevata è graficizzata nella Pianta di raffronto [All. S].

#### Superfici calpestabili:

L'appartamento contraddistinto con il subalterno 3 ha una superficie utile interna, per la sola porzione urbanisticamente regolare, di 60,10 mq come ambienti residenziali. Inoltre ha un giardino di pertinenza della superficie totale di circa 340,00 mq.

#### Dati catastali:

Comune di Fabrica di Roma – Catasto Fabbricati

Sez. Urbana: /

Foglio: 29

Particella: 363

Subalterno: 3

Zona cens.: /

Categoria: F/3

Classe: /

Consistenza: /

Sup. catastale: /

Rendita: /

#### Confini:

L'unità confina con [REDACTED], [REDACTED], viabilità, s.a.

**Quesito 8** *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma*



**consentono l'individuazione del bene, c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato:**

**Lotto 1) Civita Castellana:**

Nell'atto di pignoramento l'unità è così descritta: "1) piena proprietà del fabbricato sito in località Gabelletta snc riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 16 particella 2187 Cat. A/3, classe 2, vani 5, Superficie Catastale 120 mq, Rendita € 503,55; 2) piena proprietà del terreno della superficie di Ha 0.85.58, riportato nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 16, particella 203, qualità seminativo arborato classe 2, Reddito Dominicale € 66,30, Reddito Agrario € 30,94".

Tenendo conto della visura e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto, si può confermare la corretta identificazione del bene e la sua conformità con quanto contenuto nel pignoramento.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Nell'atto di pignoramento l'unità è così descritta: "3) piena proprietà del fabbricato, in comunione legale con il suindicato coniuge, sito in località Regolelli, piano S1-T, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 29, particella 363, sub 2, Cat A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 143 mq, Rendita Catastale € 832,79; 4) piena proprietà del fabbricato, in corso di costruzione, in comunione legale con il suindicato coniuge, sito in località Regolelli, piano 1SS-T, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 29, particella 363, sub 3; 5) piena proprietà del terreno, in comunione legale con il suindicato coniuge, della superficie di are 01.60, riportato nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 29, particella 954, qualità seminativo classe 3, Reddito Dominicale € 0,58, Reddito Agrario € 0,23; 6) piena proprietà del terreno, in comunione legale con il suindicato coniuge, della superficie di are 01.25, riportato nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 29, particella 980, qualità seminativo classe 3, Reddito Dominicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,23 [...]".

Si precisa, a rettifica di quanto indicato nell'Atto di Pignoramento e sopra fedelmente riprodotto, che le particelle di terreno contrassegnate ai punti 5) e 6) dell'elenco sono di esclusiva proprietà del signor [REDACTED] e che il Reddito Agrario della particella contrassegnata al punto 5) è di € 0,29; ciò nonostante, tenendo conto della visura e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto, si può confermare la corretta identificazione del bene e la sua conformità con quanto contenuto nel pignoramento.

**Quesito 9** *Verificare 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 aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se de caso con lucidi o 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 stato quo ante (tampognatura o altro) all'uopo:*

**Lotto 1) Civita Castellana:**

Nell'Atto di provenienza [All. A] è riportato: "[...] terreno seminativo arborato con fabbricato rurale in Civitacastellana al Voc. La Gabelletta al Catasto alla Partita 2500 Foglio 16 coi N. 104 e 203 della superficie complessiva di are ottantasei e centiare settanta (Are 86.70) del Reddito Dominicale di £ 449,40 ed Agrario di £ 128,40 confinato con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], fosso e strada [...]".

Questa descrizione identifica il cespite in oggetto anche se va segnalato che il fabbricato esistente è identificato con la particella 104 che però, con Pratica VT0098943 in atti dal 31/05/2001, è stata soppressa generando la attuale particella 2187.

Dall'U.T.C. di Civita Castellana non sono state rinvenute planimetrie e/o pratiche edilizie sull'immobile e di questo è stata rilasciata apposita dichiarazione [All. V] pertanto l'unica planimetria ufficiale rinvenuta è la planimetria catastale [All. I] rispetto alla quale, durante il sopralluogo, sono emerse alcune differenze; tali differenze sono descritte nelle risposte ai Quesiti 7 e 14 e graficizzate nella Pianta di raffronto [All. Q].

Date le differenze riscontrate, si ritiene improbabile che l'immobile sia stato trasformato tra il 2011, presentazione planimetria catastale, ed oggi, si ritiene più probabile che l'elaborato grafico agli atti contenga errori grafici da sistemare attraverso la presentazione di una nuova e più fedele planimetria catastale.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Nell'Atto di provenienza [All. C] è riportato: "[...] porzione di terreno edificabile sito in Comune di Fabrica di Roma, alla località Regolelli, rappresentata nel vigente N.C.T. del predetto Comune, alla partita n. 4513 al giusto conto della parte venditrice, nel

*foglio n. 29, dalla particella frazionata n. 16/m (nuovo numero 363), della superficie catastale scorporata di are 11.20 (are undici e centiare venti) e redditi ratizzati da assegnarsi [...] Precisano le parti che nel terreno compravenduto è compresa la superficie costituente la mezzeria della strada che consente l'accesso al terreno stesso [...]"*.

Questa descrizione identifica il terreno edificabile sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura; questi sono stati realizzati in virtù della Concessione Edilizia 26 del 29 gennaio 1977 [All. T] ed in seguito oggetto di domanda per la regolarizzazione degli abusi ai sensi della Legge 47/85 con Pratica prot. 5204 del 30 settembre 1986 [All. U] ancora in corso di perfezionamento.

In seguito, però, sono stati realizzati altri ambienti privi di regolare titolo edilizio.

La situazione rilevata è graficizzata nella Pianta di raffronto [All. S].

**Quesito 10** *Segnalare 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; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio immobili adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali:*

**Lotto 1) Civita Castellana:**

Il sottoscritto, alla luce dell'accesso, dei controlli e delle indagini svolte, non ha riscontrato inclusioni nell'immobile pignorato di unità aliene alla presente procedura né fusioni sul piano fisico con unità confinanti.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Il sottoscritto, alla luce dell'accesso, dei controlli e delle indagini svolte, non ha riscontrato inclusioni nell'immobile pignorato di unità aliene alla presente procedura né fusioni sul piano fisico con unità confinanti.

**Quesito 11** *Precisare 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:*

**Lotto 1) Civita Castellana:**

Dalla ricerca effettuata e dai documenti consultati è emerso che l'unità oggetto della presente procedura non deriva da un immobile di consistenza maggiore nel tempo frazionato.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Dalla ricerca effettuata e dai documenti consultati è emerso che l'unità oggetto della presente procedura non deriva da un immobile di consistenza maggiore nel tempo frazionato.

***Quesito 12 Procedere, 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'accastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi:***

**Lotto 1) Civita Castellana:**

L'unità immobiliare in oggetto è stata accatastata il 1° dicembre 1969 pur senza una planimetria depositata, la planimetria è stata presentata solo in data 24 giugno 2011 con prot. VT0112492 rispetto alla quale, però, il sottoscritto ha rilevato diverse differenze. La situazione rilevata è graficizzata nella Pianta di raffronto [All. Q] ma, date le differenze riscontrate, si ritiene improbabile che l'immobile sia stato trasformato tra il 2011, presentazione planimetria catastale, ed oggi, si ritiene più probabile che l'elaborato grafico agli atti contenga errori grafici da sistemare attraverso la presentazione di una nuova e più fedele planimetria catastale.

Il sottoscritto ritiene di dover solo segnalare questa necessità senza procedere ulteriormente, se non autorizzato dal G.E.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

L'unità immobiliare contraddistinta al foglio 29, particella 363, sub 2 risulta accatastata ed il classamento risulta adeguato allo stato di fatto del bene.

L'unità immobiliare contraddistinta al foglio 29, particella 363, sub 3 risulta accatastata ancora in Categoria F3 in corso di costruzione nonostante risulti chiaramente completata ed abitata.

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche sono emerse, per entrambe le unità, difformità descritte nelle risposte ai Quesiti 7 e 14.

Il sottoscritto ritiene che questi nuovi locali non siano regolarizzabili con pratiche edilizie a sanatoria in quanto configurano aumenti di cubatura e pertanto, non potendoli demolire per il ripristino dello stato di legittimità dei luoghi, si debba procedere alla chiusura degli accessi a questi spazi per renderli completamente inaccessibili.

**Quesito 13 *Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale:***

**Lotto 1) Civita Castellana:**

Gli immobili si trovano nella zona agricola prevista dal piano urbanistico del Comune di Civita Castellana: la destinazione e l'utilizzazione del bene pignorato sono coerenti con quanto previsto dal piano stesso.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Gli immobili si trovano nel centro abitato di Parco Falisco zona residenziale di espansione prevista dal piano urbanistico del Comune di Fabrica di Roma: la destinazione e l'utilizzazione del bene pignorato sono coerenti con quanto previsto dal piano stesso.

**Quesito 14 *Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato:***

**Lotto 1) Civita Castellana:**

L'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana al foglio 16 particella 2187 è stato realizzato anteriormente agli strumenti urbanistici del Comune di Civita Castellana, questo si può solo dedurre dal fatto che è regolarmente citato nell'atto d'acquisto del 1969 e che agli archivi dell'Agenzia delle Entrate risulta d'impianto con un proprio identificativo dal 1° dicembre 1969 pur senza una planimetria depositata. La planimetria catastale è stata presentata solo in data 24 giugno 2011 con prot. VT0112492.

Rispetto alla planimetria catastale durante il sopralluogo sono emerse alcune differenze:

- ✓ il locale centrale è un unico ambiente e non vi è traccia di servizio igienico,
- ✓ la cantina interrata e, di conseguenza, la scala hanno posizioni differenti,

- ✓ le dimensioni in pianta dei due locali all'estremità nord dell'immobile sono diverse così come l'altezza interna del locale posteriore.

La situazione rilevata è graficizzata nella Pianta di raffronto [All. Q] ma, date le differenze riscontrate, si ritiene improbabile che l'immobile sia stato trasformato tra il 2011, presentazione planimetria catastale, ed oggi, si ritiene più probabile che l'elaborato grafico agli atti contenga errori grafici da sistemare attraverso la presentazione di una nuova e più fedele planimetria catastale. Il costo di questa pratica può essere valutato in 750,00 euro onnicomprensive, cifra che sarà decurtata dal valore di stima del Lotto 1.

Non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Abitabilità.

### **Lotto 2) Fabbrica di Roma:**

Questa unità è stata realizzata in virtù della Concessione edilizia 26 del 29 gennaio 1977 [All. T] ed in seguito è stata oggetto di domanda per la regolarizzazione degli abusi ai sensi della Legge 47/85 con Pratica prot. 5204 del 30 settembre 1986 [All. U] ancora in corso di perfezionamento. Le procedure ed i costi necessari per il perfezionamento di questa pratica sono specificati nella successiva risposta al Quesito 15.

In seguito, però, sono stati realizzati altri ambienti privi di regolare titolo edilizio.

La situazione rilevata è graficizzata nella Pianta di raffronto [All. S].

Il sottoscritto ritiene che questi nuovi locali non siano regolarizzabili con pratiche edilizie a sanatoria in quanto configurano aumenti di cubatura e pertanto, non potendoli demolire per il ripristino dello stato di legittimità dei luoghi, si debba procedere alla chiusura degli accessi a questi spazi per renderli completamente inaccessibili. Il costo di questo intervento può essere valutato in 3.500,00 euro onnicomprensive, cifra che sarà decurtata dal valore di stima del Lotto 2.

Non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Abitabilità.

**Quesito 15** *Verificare 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 caso verificare (ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare) che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno*

**2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:**

**Lotto 1) Civita Castellana:**

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono state presentate istanze di condono edilizio.

**Lotto 2) Fabbrica di Roma:**

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 [All. U] con Pratica prot. 5204 del 30 settembre 1986. Da un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che questa pratica è ancora in corso di perfezionamento e per giungere alla sua definizione è necessario presentare i seguenti documenti integrativi:

- ✓ Elaborato progettuale con inquadramento cartografico e con evidenziati gli interventi oggetto di domanda di regolarizzazione,
- ✓ Relazione tecnico-descrittiva di tali interventi,
- ✓ Regolare accatastamento dell'unità ancora in Categoria F3,

salvo ulteriore verifica e controllo del competente ufficio comunale. Il costo necessario per il perfezionamento di questa pratica tramite la redazione e la presentazione dei documenti sopra elencati può essere quantificato in 3.000,00 euro onnicomprensive.

Come già evidenziato, successivamente alla presentazione di questa istanza sono stati realizzati altri ambienti privi di regolare titolo edilizio; il sottoscritto ritiene che questi nuovi locali non siano regolarizzabili con pratiche edilizie a sanatoria in quanto configurano aumenti di cubatura e pertanto, non potendoli demolire per il ripristino dello stato di legittimità dei luoghi, si debba procedere alla chiusura degli accessi a questi spazi per renderli completamente inaccessibili. Il costo di questo intervento può essere valutato in 3.500,00 euro onnicomprensive.

Entrambi questi importi saranno considerati e decurtati dal valore di stima del compendio.

**Quesito 16** ***Verificare 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:***

**Lotto 1) Civita Castellana:**

Come indicato nella Dichiarazione rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico di Fabbrica di Roma [All. W], le aree dove è stato realizzato l'edificio in oggetto non risultano gravate da censo, livello od uso civico.

Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Come indicato nella Dichiarazione rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico di Fabrica di Roma [All. X], le aree dove sono stati realizzati gli edifici in oggetto non risultano gravate da diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, né da usi civici.

Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

**Quesito 17** *Indicare l'importo delle spese fisse di gestione e 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:*

**Lotto 1) Civita Castellana:**

Al momento del sopralluogo non sono state prodotte le bollette e le quietanze delle utenze presenti nell'immobile.

Per l'unità in oggetto:

IMU: non dovuta per abitazione principale, in alternativa circa 727,00 €

IRPEF: non essendo l'immobile locato è pari a 0,00 €.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Al momento del sopralluogo non sono state prodotte le bollette e le quietanze delle utenze presenti nell'immobile.

Per l'unità sub 2 in oggetto:

IMU: non dovuta per abitazione principale, in alternativa circa 1.203,00 €.

IRPEF: non essendo l'immobile locato è pari a 0,00 €.

Per l'unità sub 3, non essendo ancora stata accatastata, non è possibile quantificare l'importo dell'IMU.

**Quesito 18** *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:*

La situazione delle due unità immobiliari in oggetto è quella di immobili totalmente distinti e completamente indipendenti tra loro, pertanto il sottoscritto ha proceduto





immobiliare trascritto il 5 agosto 2021 n° 10729 del Registro Particolare e n° 13389 del Registro Generale a favore dei signori [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000.

Date le caratteristiche non si ritiene possibile la separazione in natura del bene mediante divisione.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Vista la documentazione agli atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti gli immobili siti nel Comune di Fabrica di Roma in Località Regolelli: unità residenziale censita al Catasto Fabbricati foglio 29 particella 363 Sub 2 Categoria A/7 Classe 3, unità residenziale censita al Catasto Fabbricati foglio 29 particella 363 Sub 3 Categoria F/3, terreno agricolo censito al Catasto Terreni foglio 29 particella 954 Semin. Classe 3, terreno agricolo censito al Catasto Terreni foglio 29 particella 980 Semin. – Classe 3, sono pignorati nel loro intero in virtù del pignoramento immobiliare trascritto il 5 agosto 2021 n° 10729 del Registro Particolare e n° 13389 del Registro Generale a favore dei signori [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro i signori [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la proprietà di 500/1000 e [REDACTED] c.f. GNNBRN55D65H501E per la proprietà di 500/1000 e complessivamente per l'intera proprietà.

Date le caratteristiche non si ritiene utile ai fini della procedura la separazione in natura del bene mediante divisione.

***Quesito 20 Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire 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'articolo 12 del D.L. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:***

**Lotto 1) Civita Castellana:**

Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto non risultava abitata anche perché lo stato manutentivo non consente all'interno alcuna attività o permanenza.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto risultava abitata dagli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] e dal loro nucleo familiare per i quali l'immobile risulta prima casa e che qui hanno la residenza.

Il nucleo familiare si divide occupando entrambe le unità immobiliari, sia quella contraddistinta con il subalterno 2 che quella contraddistinta con il subalterno 3 nonostante risulti ancora in corso di costruzione.

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

**Lotto 1) Civita Castellana:**

Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto non risultava abitata anche perché lo stato manutentivo non consente all'interno alcuna attività o permanenza.

Dato lo stato in cui si trova, non è possibile quantificare un canone di locazione per l'immobile.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto risultava abitata dagli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] e dal loro nucleo familiare per i quali l'immobile risulta prima casa e che qui hanno la residenza.

Il nucleo familiare si divide occupando entrambe le unità immobiliari, sia quella contraddistinta con il subalterno 2 che quella contraddistinta con il subalterno 3 nonostante risulti ancora in corso di costruzione.

**Quesito 22** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del*

***pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritto in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà):***

**Lotto 1) Civita Castellana:**

Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto non risultava abitata anche perché lo stato manutentivo non consente all'interno alcuna attività o permanenza.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto risultava abitata dagli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] e dal loro nucleo familiare per i quali l'immobile risulta prima casa e che qui hanno la residenza.

Il nucleo familiare si divide occupando entrambe le unità immobiliari, sia quella contraddistinta con il subalterno 2 che quella contraddistinta con il subalterno 3 nonostante risulti ancora in corso di costruzione.

**Quesito 23** ***Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:***

**Lotto 1) Civita Castellana:**

Il bene in oggetto non risulta essere gravato né da vincoli storico-artistici di inalienabilità o indivisibilità, né da vincoli od oneri di natura condominiale.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Il bene in oggetto non risulta essere gravato né da vincoli storico-artistici di inalienabilità o indivisibilità, né da vincoli od oneri di natura condominiale.

**Quesito 24** ***Determinare il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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:**

Il sottoscritto, per determinare il valore di stima dei beni in oggetto, ha ricercato attraverso indagini di mercato e la consultazione delle banche dati dell'Agenda del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo il valore unitario attendibile da porre alla base del calcolo applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Per la redazione della perizia si è provveduto al calcolo della superficie omogenea da porre a base dell'analisi uniformando le superfici che compongono le unità:

**Lotto 1) Civita Castellana:**

**Catasto Fabbricati foglio 16 particella 2187**

Destinazione d'uso	sup. lorda (mq)	parametro	sup. commerciale (mq)
Residenziale	84,10	1,00	84,10
Magazzino	16,20	0,35	5,67
Cantina	12,20	0,20	<u>2,44</u>
Sommano:			92,21

Considerando la descrizione fatta dell'immobile, le condizioni riscontrate, la successiva applicazione dei parametri correttivi per tener conto delle caratteristiche proprie ed esterne dell'unità, il sottoscritto ritiene di dover prendere come riferimento, quando possibile, il valore limite superiore della forbice trovata dalle ricerche sotto descritte applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Ric. 1) Da indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili risulta essere compreso tra 500,00 e 800,00 €/mq, per cui si assegna al bene il Valore Unitario 1 di 800,00 €/mq

Ric. 2a) L'Agenda del Territorio fornisce, per immobili in condizioni d'uso normali, valori compresi tra 900,00 e 1.300,00 €/mq, in questo caso, dato lo stato manutentivo trovato, si assegna all'immobile il Valore Unitario 2a di 900,00 €/mq

Ric. 2b) La Camera di Commercio fornisce, per immobili situati in aree analoghe, valori compresi tra 500,00 e 600,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 2b di 600,00 €/mq

La Ricerca 2 permette di ricavare, attraverso la media dei valori ottenuta dalla consultazione delle banche dati, una cifra pari a:

$$(900,00 + 600,00) / 2 = 750,00 \text{ €/mq}$$

Dalla media dei valori ottenuti con le Ricerche 1 e 2, peraltro simili, si perviene ad un dato che, a giudizio dello scrivente, rappresenta quello che più si avvicina al Valore Medio Unitario Attendibile (Vu) del bene:

$$(800,00 + 750,00) / 2 = 775,00 \text{ €/mq}$$

Con questo dato di partenza si può applicare la formula per la ricerca del Valore di Stima (V):

$$\mathbf{V} = (\mathbf{Vu} \times \mathbf{Sct} \times \mathbf{sl} \times \mathbf{p} \times \mathbf{sc} \times \mathbf{l} \times \mathbf{ev} \times \mathbf{e} \times \mathbf{r} \times \mathbf{oa}) - \mathbf{os}$$

**Vu** 775,00 €/mq

**Sct** 92,21 mq

**sl** *(coefficiente correttivo che tiene conto dello stato locativo): tenendo conto l'assenza di contratti di locazione si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00*

**p** *(coefficiente correttivo che tiene conto del piano o livello nel quale si trova l'unità): data la posizione al piano terra si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,90*

**sc** *(coefficiente correttivo che tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile): all'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione sono apparse completamente insufficienti pertanto si assume il coefficiente moltiplicatore di 0,90*

**l** *(coefficiente che tiene conto della luminosità di cui gode l'immobile): l'immobile si trova in posizione isolata ed aperta sui quattro lati pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,05*

**ev** *(coefficiente correttivo che tiene conto dell'esposizione e della vista di cui gode l'immobile): l'immobile si trova in aperta campagna in ambito piuttosto pianeggiante, è aperto alla vista sui quattro lati ma senza particolari visuali panoramiche pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,05*

**e** *(coefficiente correttivo che tiene conto dell'età di vita dell'immobile in rapporto con il suo stato di manutenzione): avendo l'immobile oltre quarant'anni di vita ed essendo in uno stato di completo abbandono si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,85*

**r** *(coefficiente correttivo che tiene conto dell'esistenza di un impianto di riscaldamento): essendo l'immobile sprovvisto di impianto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95*

**oa** non essendo stato rilasciato il Certificato *Abitabilità* si assume questo coefficiente pari a 0,95

**os** si ritiene necessario presentare una nuova e più fedele planimetria catastale all'Agencia delle Entrate, il costo di questa procedura è di 750,00 euro da detrarre dal valore di stima.

A questo punto è possibile procedere al calcolo del valore di stima V dell'immobile pignorato pari a:

$$V = (775,00 \times 92,21 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,95) - 750,00 = 48.206,40 \text{ €}$$

Catasto Terreni foglio 16 particella 203

Destinazione d'uso	superficie (mq)
Semin./Arbor.	8.558,00

La Camera di Commercio fornisce per i terreni agricoli nel territorio di questo comune un valore compresi tra 1,50 e 3,00 €/mq, tenendo conto dell'andamento pianeggiante del lotto, della sua posizione, della sua destinazione e del suo stato manutentivo si ritiene congruo assegnare allo stesso il Valore Unitario di 1,50 €/mq e conseguentemente un valore del lotto di:

$$1,50 \text{ €/mq} \times 8.558,00 \text{ mq} = 12.837,00 \text{ €}$$

Il valore complessivo del Lotto 1 (immobile + terreno agricolo) è pertanto di:

$$48.206,40 + 12.837,00 = 61.043,40 \text{ €}$$

**Valore arrotondato a base d'asta Lotto 1 = 61.000,00 € (sessantunomila/00 euro)**

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Foglio 28 particella 1091 sub 2:

Destinazione d'uso	sup.lorda (mq)	parametro	sup. commerciale (mq)
Residenziale	93,50	1,00	93,50
Magazzini abitabili	89,20	0,60	53,52
Portico	51,60	0,35	18,06
Garage	51,70	0,60	31,02
Giardino	300,00	0,10	<u>30,00</u>
Sommano:			226,10

Foglio 28 particella 1091 sub 3:

Destinazione d'uso	sup.lorda (mq)	parametro	sup. commerciale (mq)
Residenziale	69,60	1,00	69,60
Giardino	340,00	0,10	<u>34,00</u>
Sommano:			103,60

Considerando la descrizione fatta dell'immobile, le condizioni riscontrate, la successiva applicazione dei parametri correttivi per tener conto delle caratteristiche proprie ed esterne dell'unità, il sottoscritto ritiene di dover prendere come riferimento il valore limite superiore della forbice trovata dalle ricerche sotto descritte applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Ric. 1) Da indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili risulta essere compreso tra 700,00 e 1.200,00 €/mq, per cui si assegna al bene il Valore Unitario 1 di 1.200,00 €/mq

Ric. 2a) L'Agenzia del Territorio fornisce, per immobili in condizioni d'uso normali, valori compresi tra 1.000,00 e 1.400,00 €/mq, in questo caso, dato lo stato manutentivo trovato, si assegna all'immobile il Valore Unitario 2a di 1.400,00 €/mq

Ric. 2b) La Camera di Commercio fornisce, per immobili situati in aree analoghe, valori compresi tra 600,00 e 800,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 2b di 800,00 €/mq

La Ricerca 2 permette di ricavare, attraverso la media dei valori ottenuta dalla consultazione delle banche dati, una cifra pari a:

$$(1.400,00 + 800,00) / 2 = 1.100,00 \text{ €/mq}$$

Dalla media dei valori ottenuti con le Ricerche 1 e 2, peraltro simili, si perviene ad un dato che, a giudizio dello scrivente, rappresenta quello che più si avvicina al Valore Medio Unitario Attendibile (Vu) del bene:

$$(1.200,00 + 1.100,00) / 2 = 1.150,00 \text{ €/mq}$$

Con questo dato di partenza si può applicare la formula per la ricerca del Valore di Stima (V):

$$\mathbf{V} = (\mathbf{Vu} \times \mathbf{Sct} \times \mathbf{sl} \times \mathbf{p} \times \mathbf{sc} \times \mathbf{l} \times \mathbf{ev} \times \mathbf{e} \times \mathbf{r} \times \mathbf{oa}) - \mathbf{os}$$

**Vu** 1.150,00 €/mq

**Sct** (226,10 + 103,60) = 329,70 mq

**sl** *(coefficiente correttivo che tiene conto dello stato locativo): tenendo conto l'assenza di contratti di locazione si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00*

**p** *(coefficiente correttivo che tiene conto del piano o livello nel quale si trova l'unità): data la posizione al piano terra si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,90*

**sc** *(coefficiente correttivo che tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile): all'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione sono apparse accettabili pertanto si assume il coefficiente moltiplicatore di 1,00*



- l** *(coefficiente che tiene conto della luminosità di cui gode l'immobile): l'immobile si trova in posizione aperta sui quattro lati pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,05*
- ev** *(coefficiente correttivo che tiene conto dell'esposizione e della vista di cui gode l'immobile): l'immobile si trova all'interno di un complesso residenziale senza particolari visuali panoramiche pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95*
- e** *(coefficiente correttivo che tiene conto dell'età di vita dell'immobile in rapporto con il suo stato di manutenzione): avendo l'immobile oltre quarant'anni di vita in un accettabile stato manutentivo si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00*
- r** *(coefficiente correttivo che tiene conto dell'esistenza di un impianto di riscaldamento): essendo l'immobile provvisto di impianto autonomo si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,05*
- oa** *non essendo stato rilasciato il Certificato Abitabilità si assume questo coefficiente pari a 0,95*
- os** *il costo complessivo necessario sia per il perfezionamento della pratica di sanatoria sia per la chiusura degli accessi agli ambienti abusivi e non sanabili è stato valutato in 6.500,00 euro onnicomprensive.*

A questo punto è possibile procedere al calcolo del valore di stima V dell'immobile pignorato pari a:

$$V = (1.150,00 \times 329,70 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,95) - 6.500,00 = 333.035,43\text{€}$$

Valore arrotondato a base d'asta: **333.000,00 € (trecentotrentatremila/00 euro)**.

**Quesito 25** *Indicare espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate, ovvero: 25.1 i 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](http://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:*

Il sottoscritto ha adottato come metodo di stima quello Sintetico-Comparativo confrontando direttamente quotazioni di immobili ritenuti simili per tipo, posizione e conservazione generale prese dai portali internet di "Immobiliare.it" "Casa.it" "Subito.it" specializzati in compravendite immobiliari e dalla consultazione diretta delle Banche dati del sito dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio e dell'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo; le decurtazioni applicate sono state descritte nella risposta al Quesito 24.

**Quesito 26** *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile:*

**Lotto 1) Civita Castellana:**

Il sottoscritto ritiene che il bene in oggetto abbia scarsa appetibilità commerciale in virtù della posizione e dello stato manutentivo generale.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Il sottoscritto ritiene che gli immobili nel centro residenziale di Parco Falisco non siano destinati al solo mercato locale pertanto ritiene che i beni in oggetto possano avere una discreta appetibilità commerciale in virtù della posizione, della superficie e dello stato manutentivo generale.

**Quesito 27** *Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 2923 comma 3 c.p.c. e, in siffatta ipotesi, tenere conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo:*

**Lotto 1) Civita Castellana:**

Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto non risultava abitata anche perché lo stato manutentivo non consente all'interno alcuna attività o permanenza.

**Lotto 2) Fabrica di Roma:**

Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto risultava abitata dagli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] e dal loro nucleo familiare per i quali l'immobile risulta prima casa e che qui hanno la residenza.

**ALLEGATI:**

A) Atto d'acquisto Lotto 1 Civita Castellana

- B) Visure storiche Lotto 1 Civita Castellana
- C) Atto d'acquisto Lotto 2 Fabrica di Roma
- D) Visure storiche Lotto 2 Fabrica di Roma
- E) Elenco Iscrizioni Trascrizioni Lotto 1 Civita Castellana
- F) Elenco Iscrizioni Trascrizioni Lotto 2 Fabrica di Roma
- G) Note Trascrizioni Lotto 2 Fabrica di Roma
- H) Estratto mappa Fg 16 Lotto 1 Civita Castellana
- I) Planimetria Fg 16 P.Ila 2187 Lotto 1 Civita Castellana
- J) C.D.U. Lotto 1 Civita Castellana
- K) Estratto mappa Fg 29 Lotto 2 Fabrica di Roma
- L) Planimetria Fg 29 P.Ila 363 Sub 2 Lotto 2 Fabrica di Roma
- M) C.D.U. Lotto 2 Fabrica di Roma
- N) Certificato Residenza e Stato di Famiglia
- O) Certificato di matrimonio con annotazioni
- P) Documentazione fotografica Lotto 1 Civita Castellana
- Q) Pianta di raffronto Lotto 1 Civita Castellana
- R) Documentazione fotografica Lotto 2 Fabrica di Roma
- S) Pianta di raffronto Lotto 2 Fabrica di Roma
- T) Concessione Edilizia 26/1977 Lotto 2 Fabrica di Roma
- U) Domanda Condonò 47/85 Lotto 2 Fabrica di Roma
- V) Dich. UTC Pratiche edilizie Lotto 1 Civita Castellana
- W) Dich. Usi Civici Lotto 1 Civita Castellana
- X) Dich. Usi Civici Lotto 2 Fabrica di Roma

Viterbo, 2 dicembre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Umberto Camilli architetto

