

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 169/20
DEBITORE: *****
CREDITORE PROCEDENTE: *****
CUSTODE GIUDIZIARIO: DR.SSA CRISTIANA MAURIZI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ANTONINO GERACI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 169/20 il G.E. dott. Antonino Geraci vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Simona Manzotti, con studio in Viterbo, Corso Italia n° 71, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 446 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza il giorno 11/02/2021 prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai quesiti di seguito riportati:
 - 1) **verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi

debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di una attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del pignoramento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4

banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia)**;
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazione al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente**;
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene

dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- 33) **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenza compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento,
- 35) **alleggi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
 - f. copia atto di provenienza,
 - g. quadro sinottico in triplice copia,
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- c) che il sottoscritto CTU, contattato dal Custode dell'esecuzione Dott.ssa Cristiana Maurizi per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, fissava la data del 08/03/2021 alle ore 10:00 per l'inizio delle operazioni peritali;
- d) che il giorno 03/03/2021 su richiesta dell'esecutata inoltrata al Custode dell'esecuzione la data del sopralluogo veniva spostata al 25/03/2021 alle ore 10:00 presso il compendio pignorato;
- e) che il giorno 25/03/2021 alle ore 10:00 la scrivente si è recata unitamente al Custode presso gli immobili pignorati situati a Fabrica di Roma, Via della Cava n.79, e che le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio con il sopralluogo durante il quale il sottoscritto CTU ha preso visione dei beni e delle loro caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e,

dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1), alle ore 10:40, si sono concluse le operazioni peritali;

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

- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Fabrica di Roma, Foglio 9, Particella 680, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 76 mq, Rendita 216,91 Euro – Località Iello snc, P1;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Fabrica di Roma, Foglio 9, Particella 680, Subalterno 3, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 85 mq, Superficie catastale totale 99 mq, Rendita 263,39 Euro – Località Iello snc, PT;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Fabrica di Roma, Foglio 9, Particella 275, Qualità Nocciolo, Classe 2, Superficie 32 are 57 ca, Reddito Dominicale 41,21 Euro, Reddito Agrario 18,50 Euro.

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

QUESITO N.° 1

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e ne ha accertato la completezza.

QUESITO N.° 2

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate degli immobili pignorati presso l'Ufficio del Catasto (All. 2) e dall'analisi di questi documenti ha accertato che i dati attuali identificativi dei beni oggetto dell'Atto di pignoramento Rep. n. 1000 redatto il 26/08/2020 su istanza del ***** tramite la mandataria ***** e trascritto al Reg. Gen n. 12686 e Reg. Part. n. 10046 di formalità in data 09/10/2020 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene.

QUESITO N.° 3

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare Rep. 1000, riscontrando quanto segue:

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (09/10/2000) è costituito dall'Atto di Compravendita del 11/04/1989 rogato dal notaio Giuseppe Togandi, Rep. n. 38015 e Racc. n. 19427, trascritto a Viterbo il 13/04/1989 al n. 3665/4967 di formalità (All. 3)) contro la Sig.ra ***** (quota di proprietà pari a 1/1) a favore dei Sig.ri ***** (quota di proprietà pari a 1/2), ***** (quota di proprietà pari a 1/4), e ***** (quota di proprietà pari a 1/4);
- **i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono costituiti dal solo Atto di Compravendita di provenienza dei beni del 10/12/2007, rogato dal notaio Perone Pacifico Elena, Rep. n. 7952, Racc. n. 3470, trascritto a Viterbo il 18/12/2007 al n. 16760/24167 di formalità (All.3) contro i Sig.ri ***** , ***** e ***** a favore dell'esecutata ***** (quota di proprietà 1/1).

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto i beni pignorati vengono individuati con l'esame delle risultanze delle visure storiche catastali aggiornate che sono state richieste dalla scrivente e allegate alla relazione peritale (All. 2):

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- **Immobile censito a Fabrica di Roma al Fgl. 9 P.IIa 680 Sub. 2**
 - a) Variazione del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
 - b) Variazione del 19/05/2005, protocollo n. VT0057541, in atti dal 19/05/2005 - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n.

20233.2/2005). Con questa variazione viene costituita la attuale particella 680 subalterno 2 dalla precedente identificata come particella 275 subalterno 2;

c) Variazione del 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

d) Immissione in data 30/06/1987 della part. 275 sub. 2 nell'impianto meccanografico.

▪ **Immobilе censito a Fabrica di Romao al Fgl. 9 Plla 680 Sub. 3**

a) Variazione del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;

b) Variazione del 09/04/2008, protocollo n. VT0059719 in atti dal 09/04/2008 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4597.1/2008). Con questa variazione l'immobile passa dalla classe 6 alla classe 7;

c) Variazione del 26/04/2007, protocollo n. VT0110124, in atti dal 26/04/2007 - AMPLIAMENTO (n. 5256.1/2007). Con questa variazione l'immobile passa da 61 mq a 85 mq;

d) Variazione del 19/05/2005, protocollo n. VT0057541, in atti dal 19/05/2005 - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20232.1/2005). Con questa variazione viene costituita la attuale particella 680 subalterno 1 dalla precedente identificata come particella 275 subalterno 1;

e) Variazione del 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

f) Costituzione del 03/04/1989 in atti dal 03/04/1989 – ERRORE IMPIANTO MECCANOGRAFICO UNITÁ IMMOBILIARE URBANA NON INSERITA (n. 276V/1989).

Nuovo Catasto Terreni:

▪ **Immobilе censito a Fabrica di Romao al Fgl. 9 Plla 275**

a) Variazione d'ufficio del 30/01/1981, in atti dal 12/05/1981 (n. 27681), con cui la superficie del terreno viene ridotta a seguito di un controllo d'ufficio dagli iniziali 3660 mq ai 3257 mq;

b) Inserimento in data 01/12/1969 della particella di terreno 275 nell'impianto meccanografico.

QUESITO N.° 4

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

- **Immobilе censito a Fabrica di Roma al Fgl. 9 P.lla 680 Sub. 2**
 - **Immobilе censito a Fabrica di Roma al Fgl. 9 P.lla 680 Sub. 3**
 - **Immobilе censito a Fabrica di Roma al Fgl. 9 P.lla 275**
- a) **Iscrizione** del 18/12/2007 Registro Generale 24168 - Registro Particolare 4634 - Pubblico Ufficiale Perone Pacifico Elena - Rep. 7953/3471 del 10/12/2007 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** -
- b) **Trascrizione** del 09/10/2020 Registro Generale 12686 - Registro Particolare 10046 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Unep di Viterbo - Rep. 1000 del 26/08/2020 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** -

QUESITO N.° 5

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione del bene sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa (All. 2), e le planimetrie delle unità immobiliari urbane depositate in Catasto (All. 2).

Per l'abitazione e per il magazzino, vista la natura dei beni pignorati non si è ritenuta necessaria l'acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica indispensabili unicamente per i terreni. Il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato è stato invece richiesto al Comune di Fabrica di Roma e viene allegato alla presente (All. 5).

QUESITO N.° 6

Il CTU ha consultato l'ufficio di stato civile del Comune di Roma e di Fabrica di Roma, dove l'esecutata rispettivamente è nata e dove è residente, ed ha fatto istanza di copia di certificato di matrimonio con annotazioni a margine ovvero certificato di stato libero. Il certificato è stato rilasciato dal Comune di Roma, mentre il Comune di Fabrica di Roma ha rilasciato il certificato

di famiglia dell'esecutata. Entrambi i certificati vengono allegati alla presente relazione (All. 6).

QUESITO N.° 7

La proprietà dell'esecutata oggetto del procedimento è costituita da un edificio indipendente dislocato su due piani composto da due unità immobiliari con destinazione catastale magazzino/deposito al piano terra e con destinazione abitativa al piano primo e da un terreno con destinazione nocciolato situato in adiacenza alle unità immobiliari (All. 7 foto 1-2-3-4-5-6).

La proprietà si trova a nord ovest del centro abitato di Fabrica di Roma ed è raggiungibile percorrendo Via della Cava, una strada carrabile che si diparte verso ovest dalla Strada Provinciale 65 proveniente da Vallerano e si immette in una zona di nuova espansione urbanistica, caratterizzata da un tessuto edilizio a bassa densità costituito principalmente da unità immobiliari indipendenti, fino ad arrivare in una zona agricola di campagna (All. 7 foto 7). L'accesso ai beni avviene dal civico n. 79 di Via della Cava, che si trova nell'ultimo tratto della strada in cui sorgono i fabbricati, la quale dopo alcuni metri dal punto in cui si trova il compendio pignorato prosegue inoltrandosi nella campagna.

Un unico cancello metallico immette nella corte di pertinenza del fabbricato (All. 7 foto 4-8) e consente di accedere alle due unità immobiliari, che esternamente presentano tuttavia due ingressi distinti: uno al piano terra sotto il portico del prospetto sud-est (All. 7 foto 9) e uno al piano primo attraverso la scala esterna che si trova lungo il prospetto nord-est del fabbricato (All. 7 foto 10). La particella di terreno 275 si trova sul prolungamento della particella 680 di ente urbano lungo il lato nord e si sviluppa verso sud e verso est circondando la corte di pertinenza dell'edificio lungo il confine ovest, sud e in parte anche est (All. 7 foto 11).

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura di blocchi di tufo con malta di calce bastarda appoggiata su cordolo di fondazione in cemento armato e solai orizzontali e inclinati in laterocemento. La copertura del fabbricato, caratterizzata da falde di tetto con varie pendenza poste ad altezze diverse, insieme al portico e ai volumi aggettanti, differenzia i prospetti del fabbricato, che sono caratterizzati da forme semplici e lineari e completamente privi di elementi decorativi di pregio architettonico. Le condizioni di conservazione dell'involucro dell'edificio e

della copertura sono buone, i canali di gronda e i tubi pluviali per la raccolta delle acque meteoriche sono presenti ed integri.

L'unità immobiliare situata al piano terra è costituita da un appartamento al quale si accede dalla porta finestra del portico esterno, dove gli spazi liberi tra i pilastri in tufo sono stati tamponati con infissi vetrati (All. 7 foto 12-13-14-15-16). La copertura del portico è realizzata con una doppia orditura lignea di travi principali e secondarie e tavolato in legno. Dal portico tramite un portoncino ligneo ci si immette nell'ambiente principale dell'alloggio adibito a soggiorno-pranzo (All. 7 foto 17-18-19) intorno al quale si dipartono tutte le altre stanze: una lavanderia (All. 7 foto 20), un bagno (All. 7 foto 21), un disimpegno (All. 7 foto 22), che immette nella cucina (All. 7 foto 22-23) e nella camera da letto (All. 7 foto 24-25), e un ambiente ripostiglio/deposito (All. 7 foto 26) raggiungibile dal soggiorno oltrepassando l'apertura ad arco (All. 7 foto 17) posta a sinistra dell'ingresso, dal quale si raggiunge un piccolo vano a doppia altezza (All. 7 foto 27-28-29-30) in cui è posizionata la scala interna, che collega l'appartamento del piano terra con quello del piano primo. Nel soggiorno/pranzo accanto alla porta dell'ingresso è presente un camino in muratura (All. 7 foto 18).

Tutti gli ambienti sono illuminati naturalmente ed aerati, fatta eccezione per il soggiorno/pranzo, in cui è presente solamente un piccolo tratto di parete realizzato in vetrocemento trasparente (All. 7 foto 18), che consente il passaggio della luce, ma non il ricambio d'aria. La parete trasparente risulta ad ogni modo sottodimensionata rispetto alle dimensioni dell'ambiente, i rapporti aeroilluminanti previsti dalla normativa non risultano soddisfatti e allo stato attuale, data la chiusura del portico, il tratto di parete che consente il passaggio della luce naturale si affaccia su un ambiente interno (portico tamponato).

I soffitti e le pareti sono tinteggiati di bianco, le porte sono in legno, gli infissi sono in pvc con vetro camera dotati di persiane esterne per la schermatura solare. I pavimenti sono uniformemente realizzati con elementi dello stesso tipo in gres di colore chiaro di diverso formato posati tra loro in combinazione, tranne nel portico, dove è stata mantenuta l'originaria pavimentazione per ambienti esterni (All. 7 foto 16), e nel bagno dove sono presenti elementi ceramici costituiti da piastrelle di gres 30x30 cm posati dritti.

Il bagno è munito dei sanitari (lavabo, doccia, water, bidet) e tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, televisivo) sono realizzati sotto traccia, collegati alle rispettive linee di approvvigionamento e funzionanti. Nell'abitazione è presente l'impianto per la fornitura di gas metano (la cucina è infatti munita di tutto il necessario per la preparazione, la lavorazione e la cottura dei cibi) e l'impianto di riscaldamento con elementi radianti terminali in alluminio e generatore di calore alimentato a gpl. Il serbatoio del gpl è interrato nella corte di pertinenza del fabbricato che si trova in prossimità del prospetto esposto a nord (All. 7 foto 31).

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa 125 mq, l'altezza libera interna ha un valore pari a circa 250 cm, mentre l'altezza media della superficie tamponata del portico è di 290,5 cm, quella dell'ambiente con falda inclinata adiacente al portico dal quale si accede al vano scale è pari a circa 287 cm e quella del volume che ospita il bagno e la lavanderia è di circa 255 cm.

Le condizioni di conservazione dell'abitazione sono buone.

L'unità immobiliare situata al piano primo è raggiungibile sia dall'interno dell'unità immobiliare del piano terra attraverso il vano scale di collegamento tra i due piani, sia esternamente tramite una scala addossata alla muratura sul prospetto nord est (All. 7 foto 32).

L'ingresso al bene dalla scala esterna è protetto da una tettoia posticcia realizzata con lastre ondulate in vetroresina (All. 7 foto 10), mentre nel sottoscala è presente un piccolo ambiente chiuso accessibile dal giardino (All. 7 foto 32). Gli ambienti interni sono costituiti da tre camere (All. 7 foto 33-34-35-36-37), due esposte a nord ovest e una esposta a sud est. L'abitazione è utilizzata come magazzino/ripostiglio/deposito, non è presente un ambiente cucina né un bagno. Tutti gli ambienti interni sono ben illuminati ed aerati, i soffitti e le pareti sono tinteggiati con colorazioni chiare, gli infissi sono in legno con vetro singolo provvisti di avvolgibili ad eccezione della finestra della camera che si trova sopra il portico del piano terra in cui è presente un infisso in pvc con vetro camera, zanzariera e persiana esterna. I pavimenti sono in marmette di graniglia di marmo di colore rosso nell'ingresso e in due delle tre camere e di colore bianco nell'altra camera. Gli impianti (elettrico e televisivo) sono realizzati sotto traccia. Nell'unità immobiliare è presente un camino, che si trova nella camera di dimensioni minori alla cui canna fumaria è stata collegata la canna fumaria di una stufa a pellet che si trova nella

camera adiacente. Nell'appartamento non è presente altro impianto di riscaldamento, se non la stufa a pellet.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 75 mq, l'altezza libera interna ha un valore pari a circa 292 cm e le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono buone, sebbene in alcune stanze siano presenti delle macchie di condensa, come ad esempio nel vano scale e sopra il portone di ingresso (All. 7 foto 38-39-40).

L'area di pertinenza del fabbricato è costituita da una corte di 430 mq, la cui superficie si sviluppa principalmente sul fronte e sul retro del fabbricato, mentre lungo i prospetti laterali si configura in due strette fasce di terreno completamente pavimentate che consentono di percorrere tutto il perimetro del lotto collegandone tutte le aree e gli accessi. I confini della corte di pertinenza sono delimitati verso nord dal cancello metallico che si immette su Via della Cava e da un muro realizzato in blocchi di tufo con soprastante rete metallica a cui è addossato un piccolo manufatto interrato in tufi, di fronte alla quale è presente un pozzo (All. 7 foto 41-42), verso ovest da un alto muro in tufo che funge da terrapieno e segna il confine con la particella di terreno limitrofa 275 di medesima proprietà che si trova ad una quota altimetrica superiore (All. 7 foto 43). Lungo il fronte laterale esposto ad est è presente un muro di parapetto in tufo (All. 7 foto 32), che scompare completamente nell'ultimo tratto verso il confine del lotto sul lato nord forse a causa di un crollo, ma protegge il passaggio pedonale intorno al fabbricato dal forte dislivello altimetrico dovuto alla presenza di una profonda scarpata, che si trova proprio sul confine. L'area esterna del fabbricato più ampia e sfruttabile come giardino si sviluppa sul prospetto sud est di fronte al portico tamponato, dove il terreno risulta più pianeggiante e trovandosi in continuità con il fondo della particella 275 garantisce maggiori spazi di vivibilità, come dimostra la presenza di una vasca d'acqua interrata adibita a fontana (All. 7 foto 44-45).

La particella di terreno 275 è delimitata lungo tutti i confini da una recinzione in pali e rete metallica, tranne verso il confine con il fabbricato dove si sviluppa su due piani caratterizzati da due diverse quote altimetriche collegate in prossimità del fabbricato da una scala in tufo (All. 7 foto 46). Avanzando in direzione sud la differenza altimetrica del terreno si affievolisce e attraverso un declivio le quote dei due terrazzamenti si raccordano con un andamento più

lineare e pianeggiante. Sul fondo è presente una rimessa agricola lignea per attrezzi ed animali precaria realizzata con materiali poveri e di risulta, su cui sono addossati materiali di varia natura (All. 7 foto 47-48), una rimessa metallica dietro la quale è presente una tettoia (All. 7 foto 49-50-51), sempre utilizzata come deposito di materiale di scarto e nella parte più alta ad est del fabbricato verso il confine con le particelle limitrofe di altra proprietà 273-274 un'area recintata con un pollaio (All. 7 foto 52-53). Dal punto di vista morfologico il terreno è caratterizzato da un andamento irregolare e, fatta eccezione per la presenza di alcuni alberi da frutto e alcune piante di ulivo nell'area a sud e ad ovest del fondo (All. 7 foto 54), è lasciato praticamente incolto, poco curato ed utilizzato principalmente per il pascolo degli animali. Le condizioni attuali del fondo mostrano uno stato generale di abbandono e trascuratezza.

QUESITO N.° 8

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

QUESITO N.° 9

La descrizione dei cespiti contenuta negli atti di provenienza dei beni risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale.

Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U. (All. 2), per entrambe le unità immobiliari individuate con i subalterni 2 e 3, che riguardano il cambio di destinazione d'uso del subalterno 3 da magazzino ad abitazione, la fusione tra i due beni realizzata tramite la demolizione di una porzione del solaio interpiano tra le due unità immobiliari e la realizzazione di una scala interna che dal locale indicato in planimetria al piano terra come wc arriva al vano del piano primo denominato nella planimetria come bagno, la conseguente eliminazione dei due bagni per far spazio alla scala di collegamento tra i due piani, il tamponamento delle pareti del portico esterno al piano terra, la realizzazione di un nuovo bagno e una lavanderia nel vano di forma trapezoidale che si trova al piano terra in adiacenza al magazzino sul lato nord est in corrispondenza della scala esterna di accesso al piano primo, il tamponamento della porta del

bagno sempre al piano terra, la realizzazione di un vano porta di accesso al bagno nel locale rettangolare adiacente, la mancata indicazione del locale sottoscala posto sotto la scala esterna dalla quale si accede al piano primo. Al piano primo le difformità riguardano la demolizione del tramezzo di divisione tra l'ex bagno e l'ingresso, la diversa dimensione della finestra della camera che si trova in adiacenza all'ex bagno e della porta della camera di superficie maggiore. Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal CTU nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 12).

QUESITO N.° 10

Gli identificativi dei beni pignorati individuano esclusivamente i beni pignorati, non includono e non debordano su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate. L'immobile con destinazione residenziale situato al piano primo risulta fuso e comunicante sul piano fisico con quello sottostante di medesima proprietà censito catastalmente con autonomo identificativo, tramite una scala realizzata negli ambienti sovrapposti designati nelle planimetrie catastali come bagni. Entrambi gli immobili sono colpiti dal pignoramento in questa procedura.

QUESITO N.° 11

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento non provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella poi pervenuta alla debitrice e vincolata con il pignoramento.

QUESITO N.° 12

Le planimetrie delle unità immobiliari pignorate di proprietà degli esecutati risultano presenti al N.C.E.U. (All. 2). Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo (quesito n. 9) nelle unità immobiliari censite rispettivamente con i subalterni 2 e 3, in quanto ha ritenuto opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento debbano essere risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (quesito n. 14).

QUESITO N.° 13

I beni immobili oggetto della perizia sono individuati nel Piano Regolatore Generale del Comune di Fabrica di Roma approvato in data 26/05/2016. A seguito di alcune modifiche apposte al Piano dalla Regione al momento la cartografia di piano non risulta disponibile, ma da quanto dichiarato dal Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata – Lavori Pubblici dell'ufficio tecnico e da quanto visualizzato informalmente a monitor dalla scrivente durante l'incontro avvenuto con lo stesso in data 15/04/2021, gli immobili colpiti dal pignoramento ricadono in parte all'interno della Zona C - Espansione, Sottozona C3 – *Verde Privato* e in parte nella Zona E – Agricola, Sottozona E1 – *Agricola Normale*, la quale risulta a sua volta suddivisa in tre ulteriori sottozone distinte con le lettere *a*, *b*, e *c*. La porzione del compendio pignorato che ricade nella Sottozona E1 viene ricompresa nella Sottozona E1/c – *Aree caratterizzate da preesistenze insediative*. In particolare il fabbricato e la corte di pertinenza ricadono quasi completamente nella sottozona C3 di PRG (fatta eccezione per una piccola porzione dell'unità abitativa e della particella di terreno su cui insiste l'edificio che invece risultano ricadere in zona E1/c per effetto del nuovo limite di zona introdotto dalla Regione che praticamente seziona queste aree secondo una linea di demarcazione che procede lungo l'asse nord-sud. Stessa cosa dicasi per la particella di terreno 275 che il nuovo limite di confine tra le due zone di PRG divide praticamente a metà in senso longitudinale. A conferma di quanto sopra rappresentato si evidenzia che nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fabrica di Roma alla scrivente in data 15/04/2021 si certifica che il terreno individuato in catasto al foglio 9 particella 275 ha destinazione di zona urbanistica in parte a C/3 - Verde privato – con fabbricabilità territoriale di 0.20 mc/mq e superficie minima del lotto 1500 mq e in parte a E1/c – Agricola – con capacità fondiaria territoriale non dichiarata, indice fondiario di 0.01 mq/mq fino a un massimo di 300 mq di superficie calpestabile per lotto per strutture adibite a scopo abitativo e 20 mq/5.000 mq per annessi agricoli e superficie minima del lotto di 30.000 mq.

Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate rispettivamente negli articoli 19 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che vengono allegate alla Relazione (All. 8). Gli immobili risultano avere una utilizzazione allineata con gli strumenti urbanistici vigenti.

QUESITO N.° 14

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e la documentazione relativa agli immobili reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Fabrica di Roma. La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti (All. 9) dalla quale è emerso che nell'archivio comunale risultano essere presenti le seguenti pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari pignorate:

- Permesso di Costruire n. 46 del 19/06/1974 rilasciata dal Sindaco del Comune di Fabrica di Roma, su istanza della Sig.ra *****, avente ad oggetto il *progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, di proprietà della Sig.ra *****, in Contrada Fontanasecca;*
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 51 del 16/04/2007 rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune di Fabrica di Roma, su istanza del Sig. *****, avente ad oggetto *l'ampliamento del fabbricato realizzato sito in Località Iello nel terreno distinto in catasto al foglio 9 particelle 680-275-418.*

Il fabbricato risulta sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

Per verificare la conformità urbanistica è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e lo stato concesso descritto negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rilasciate e si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Unità immobiliare situata al piano terra (fg. 9 p.lla 680 sub. 3): aumento di superficie e cubatura dovuto al tamponamento del portico, che non risulta presente tra gli aumenti di cubatura e superficie sanati con il titolo autorizzativo in sanatoria n. 51/2007 e alla realizzazione del piccolo locale sotto la scala esterna di accesso al piano primo, *cambio di destinazione d'uso* dell'intera unità immobiliare da magazzino ad abitazione, *diversa distribuzione degli spazi interni*, per la realizzazione di un nuovo bagno di dimensioni maggiori al posto del ripostiglio, della lavanderia adiacente con relativo vano porta nella zona del soggiorno/pranzo, di un nuovo vano porta nel magazzino posto accanto all'ingresso per accedere all'ex bagno, del tamponamento dell'apertura dell'ex bagno sulla zona del soggiorno/pranzo, della parete in vetro cemento tra soggiorno e portico e la

tamponatura di una parte della porta del magazzino adiacente all'ingresso che collegava il magazzino al portico, *fusione illegittima* tra le unità immobiliari del primo e del secondo piano (sub. 2 e 3), con modifiche strutturali dovute alla realizzazione del foro sul solaio interpiano pari all'intera dimensione della stanza dell'ex bagno del piano terra per ospitare la scala di collegamento tra i due piani, *modifiche prospettiche* dovute alla chiusura del portico e alla modifica delle finestre del prospetto est corrispondenti agli ambienti di bagno e lavanderia (una finestra rettangolare in bagno e una finestra alta in lavanderia).

Le difformità riscontrate relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla variazione prospettica e alla fusione illegittima soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, mentre quelle che riguardano l'aumento di superficie e cubatura e il cambio di destinazione d'uso non sono sanabili e pertanto richiedono il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato al fine di ottenere la conformità del bene anche attraverso la demolizione. In particolare si rileva che gli ambienti del piano terra in cui è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso trasformando i vani dei magazzini in vani abitativi adibiti a camere, soggiorno, cucina, etc., non rispettano tutti i requisiti minimi normativi che un immobile deve avere per considerarsi ad uso abitativo, come ad esempio le altezze minime di piano e il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti.

I costi della regolarizzazione degli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia sanabili (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, aggiornamento catastale, ecc.) sono quantificati dal CTU in 4.800,00 euro, mentre i costi per i lavori di ripristino dello stato legittimato, calcolati tramite redazione di computo metrico estimativo basato sul prezzario regionale aggiornato o, qualora non possibile, quantificati a corpo in base a valutazioni correnti di mercato, sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, etc. sono stati quantificati dalla scrivente in circa 5.200,00 €.

Gli illeciti non sono stati sanati.

- Unità immobiliare situata al piano primo (fg. 9 p.lla 680 sub. 2): diversa distribuzione degli spazi interni dovuta all'eliminazione del bagno e del tramezzo tra bagno e corridoio e

per l'ampliamento della porta di accesso alla camera di maggiori dimensioni, modifiche prospettiche dovute alla riduzione della finestra del prospetto nord, *fusione illegittima* con l'unità immobiliare del primo piano (sub. 2), con conseguenti modifiche strutturali dovute alla realizzazione del foro sul solaio interpiano pari all'intera dimensione della stanza dell'ex bagno del piano terra per ospitare la scala di collegamento tra i due piani.

Le difformità riscontrate soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la successiva variazione di aggiornamento catastale.

I costi necessari per garantire la conformità urbanistico-catastale dell'immobile (sanzioni amministrative, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, oblazione, aggiornamento catastale, ripristino dello stato dei luoghi, ecc.) sono quantificati nella somma calcolata per le difformità sanabili del piano terra descritti al punto precedente, in quanto la sanatoria interessa l'intero fabbricato. Gli illeciti non sono stati sanati.

In conclusione i costi complessivi ipotizzabili per un ripristino dello stato legittimo (sanatoria e/o ripristino stato legittimo dei luoghi, sanzioni amministrative, spese tecniche per la presentazione delle relative pratiche edilizie, aggiornamento catastale, ecc.) corrispondono alla somma dei valori indicati per le difformità riscontrate (sanabili e non sanabili) il cui importo totale è pari a **10.000,00 €** e verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

QUESITO N.° 15

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

QUESITO N.° 16

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Fabrica di Roma per la certificazione degli usi civici ed è emerso che gli immobili del compendio pignorato non risultano gravati da usi civici (All. 10). Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

QUESITO N.° 17

Dalle informazioni assunte non risulta l'esistenza di un condominio costituito, né spese fisse di gestione o altro.

QUESITO N.° 18

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

- LOTTO 1: unità immobiliari situate a Fabrica di Roma in Località Iello, Via della Cava n. 79, piano terra e primo piano, censiti al N.C.E.U. al Fg. 9 P.IIa 680 Sub. 2 e 3 con relativa area di pertinenza di 430 mq;
- LOTTO 2: particella terreno situato a Fabrica di Roma in Località Iello, Via della Cava snc, censita al N.C.T. al Fg. 9 P.IIa 275.

QUESITO N.° 19

I diritti di proprietà degli immobili oggetto del procedimento sono stati pignorati per l'intera quota. Si ritiene che i beni pignorati siano divisibili in natura senza necessità di identificare nuovi confini e redigere un frazionamento attraverso la formazione dei singoli lotti separati individuati nel quesito 18, per ciascuno dei quali può essere indicato il valore in funzione della quota di proprietà dell'esecutata.

QUESITO N.° 20

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di primo sopralluogo del 25/05/2021 contenuto all'interno del fascicolo, è emerso che gli immobili pignorati sono occupati dalla debitrice e dalla sua famiglia. Si allega alla presente relazione il certificato di famiglia (All. 6).

Da una ricerca effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non sussistono registrazioni di atti privati aventi ad oggetto i beni del compendio immobiliare pignorato,

contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191 riferite alla debitrice esecutata in qualità di locatrice (All. 11).

QUESITO N.° 21

Gli immobili colpiti dal pignoramento sono occupati dalla debitrice per esigenze primarie proprie. E non vengono utilizzate per lo svolgimento di attività economiche.

QUESITO N.° 22

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

QUESITO N.° 23

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici né oneri di natura condominiale.

QUESITO N.° 24

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per gli immobili sia **1000,00 €** per metro quadrato.

La superficie commerciale per gli immobili è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*" e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale dei beni della proprietà esecutata, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

LOTTO 1

Destinazione	Sup.	Coeff. %	Sup .comm.
Locali PT	125	100%	125
Locali P1	75	50%	37,5
Sottoscala	2,50	25%	0,6
Giardino	25	10%	2,5
	405	2%	8,1
Superficie a magazzino totale commerciale			173,70 ~ 174

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

Tot. Mq x €/Mq

174 mq x 1000,00€/mq = 174.000,00 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili descritte nel quesito n. 14 complessivamente pari ad un valore di **10.000, 00 euro**.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

174.000,00 € - 10.000,00 € = 164.000,00 € (valore al netto dei costi di sanatoria)

LOTTO 2

Il bene immobile compreso in questo lotto riguarda il terreno situato a Fabrica di Roma, in Località Iello, censito al N.C.T. al Foglio 9, Particella 275. La superficie complessiva di questo terreno è pari a circa 3.257 mq. Sul fondo sono presenti due rimesse agricole e un pollaio per un totale di 45 mq. Su questo bene la debitrice esecutata detiene il diritto di piena proprietà. Da quanto emerso dalle risultanze dell'istanza di accesso agli atti, dai certificati di destinazione urbanistica (All. 5) e dai colloqui con i tecnici comunali questo terreno possiede una capacità edificatoria data dal fatto che ricade in quota parte nella zona di PRG a verde privato e in quota parte nella zona agricola. Tuttavia, come meglio evidenziato nel quesito 13, non essendo stata messa a disposizione della scrivente la cartografia fondamentale per quantificare nello specifico la superficie delle due destinazioni urbanistiche previste dallo strumento di piano in quanto non

ancora disponibili e in attesa di pubblicazione ufficiale a seguito delle modifiche introdotte al piano dalla Regione, non appare possibile effettuare la stima del bene sulla base della sua capacità edificatoria e neanche effettuare un calcolo della eventuale volumetria residua rispetto a quella già utilizzata e vincolata con la costruzione del fabbricato esistente. Di conseguenza si ritiene che ai fini della stima del bene si debba procedere considerando la destinazione catastale a nocciolato di classe 2 tenendo conto del deprezzamento derivante dal suo stato di conservazione, dalla posizione, dalla difficoltà di raggiungimento, dalla capacità produttiva agricola del fondo e dalle spese di smantellamento dei manufatti meglio descritti nel quesito n. 7. Dal calcolo basato sulla media ponderata di questi parametri si ritiene che un prezzo unitario equo per il terreni oggetto di stima possa essere fissato in **5,00 €/mq** per il terreno. Da quanto sopra espresso il calcolo del valore del bene sarà dato dal calcolo della superficie per il rispettivo valore unitario in funzione della specifica coltura cui è destinato il terreno:

Tot. Mq x €/Mq

3.257 mq x 5,00 €/mq = **16.285,00 €**

QUESITO N.° 25

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

consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

QUESITO N.° 26

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

QUESITO N.° 27

Per gli immobili pignorati non sussistono contratti registrati per i quali l'esecutata risulti locatrice (All. 11).

QUESITO N.° 28

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

QUESITO N.° 29

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 4 Novembre 2021 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N.° 30

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in

quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

QUESITO N.° 31

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

QUESITO N.° 32

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

QUESITO N.° 33

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 7) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

QUESITO N.° 34

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui al precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

QUESITO N.° 35

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

- All. 1:** Verbale di accesso redatto dal Custode durante il sopralluogo;
- All. 2:** Estratto di mappa catastale, planimetrie e visure aggiornate;
- All. 3:** Copia Atti notarili:
- Atto di Compravendita del 11/04/1989, Rep. n. 38015, Racc. n. 19427;
 - Atto di Compravendita del 10/12/2007, Rep. n.7952, Racc. n.3470;
- All. 4:** Visure ipotecarie aggiornate;
- All. 5:** Certificati di destinazione urbanistica;
- All. 6:** Certificato di matrimonio con annotazioni al margine e stato di famiglia;
- All. 7:** Rilievo fotografico;
- All. 8:** Tavole dei PRG ed Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione;
- All. 9:** Risultanze accesso agli atti Comune di Fabrica di Roma;
- All. 10:** Certificazioni usi civici;
- All. 11:** Risultanze esistenza registrazione atti privati per compendio immobiliare pignorato trasmessa dall'Agenzia delle Entrate;
- All. 12:** Schema descrizione grafica difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali;
- All. 13:** Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 27 pagine scritte e n. 13 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 03/05/2021

Il C.T.U.
Arch. Simona Manzotti

