

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 222/2020 R.G.E.

Giudice Dott. Geraci Antonino

promossa da

MB CREDIT SOLUTIONS SPA  
(Via Caldera, 21 – 20153 Milano (MI))

contro



\*\*\*\*\*

Premesso :

- che presso il Tribunale di Viterbo è in corso l'esecuzione immobiliare suddetta;
- che la società MB CREDIT SOLUTIONS SPA, ha nominato a rappresentarlo e a difenderlo nella procedura RGE 222/2020, l'Avv. Elio LUDINI con studio in Roma (RM), Via Alberico II n. 21;
- che il Giudice dell'Esecuzione, Dott. GERACI Antonino, ha nominato il sottoscritto Arch. Giampaolo CIMA, con sede in Civita Castellana (VT), Via della Chiusa n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
- che nell'udienza del 06 Maggio 2021, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:

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

---

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via 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, 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 individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – al 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 all'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento della 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 di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore **esecutato acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

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

- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile ; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali**, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell' immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 30) **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno della c.d. "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;

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) **allegghi** alla relazione:
- la planimetria del bene,
  - la visura catastale attuale,
  - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
  - 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,
  - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
  - copia atto di provenienza,
  - quadro sinottico triplice copia,
  - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- che, in data 21.05.2021, congiuntamente al Custode Giudiziario Dott. Giuliano BELLACHIOMA, non ho potuto effettuare l'accesso al compendio pignorato perché né il soggetto esecutato, né altro soggetto delegato, risultavano presenti;
- che, in data 09.06.2021, congiuntamente al Custode Giudiziario Dott. BELLACHIOMA Giuliano, ho effettuato l'accesso presso il compendio di che trattasi ed ho rinvenuto, precisamente in Fabbrica di Roma in località Quartaccio lungo la SP74, la presenza del Sig. [REDACTED] in qualità di amministratore unico, legale rappresentante e socio al 80% della società [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] padre del legale rappresentante della succitata società; si è proceduto pertanto alle misurazioni ed al rilievo fotografico del bene oggetto di trattazione riscontrando, già in sede di sopralluogo, delle difformità nella distribuzione dei vani interni tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali; si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni

intrinseche degli immobili e a raccogliere tutti i dati necessari ed utili per redigere la relazione di stima;

**(Allegato n. 1: verbale di 1° accesso e sopralluogo del 21.05.2021 e verbale di 2° accesso e sopralluogo del 09.06.2021);**

**tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. e' in grado di riferire quanto segue :**

\*\*\*\*\*

**Quesito 1):**

Il pignoramento immobiliare rep. 1925 del 29.11.2019, trascritto presso l' Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Viterbo in data 13.12.2019, R.G. n. 17797 e R.P. n. 13694, a favore della società **"MB CREDIT SOLUTIONS SPA"** con sede in Milano (MI), C.F. 09007750152 e contro "████████████████████", C.F. ██████████ relativo alle procedure in oggetto, grava sui seguenti immobili situati nel Comune di Fabrica di Roma (VT):

- ✓ unità immobiliare, ad uso abitazione, sito in Fabrica di Roma (VT) in località Quartaccio snc, censita al NCEU al Foglio 23 particella 77 sub. 3 – piano T, categoria A/2 Classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 108,00- rendita catastale Euro 374,43;
- ✓ unità immobiliare, ad uso abitazione, sito in Fabrica di Roma (VT) in località Quartaccio snc, censita al NCEU al Foglio 23 particella 77 sub. 4 – piano 1, categoria A/2 Classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 116,00- rendita catastale Euro 374,43;
- ✓ unità immobiliare, ad uso abitazione, sito in Fabrica di Roma (VT) in località Quartaccio snc, censita al NCEU al Foglio 23 particella 77 sub. 5 – piano 1, categoria A/2 Classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 114,00- rendita catastale Euro 374,43;
- ✓ unità immobiliare, ad uso tettoia, sito in Fabrica di Roma (VT) in località Quartaccio snc, censita al NCEU al Foglio 23 particella 77 sub. 6 – piano T, categoria C/6 Classe 5, consistenza mq.150 - rendita catastale Euro 185,93;
- ✓ unità immobiliare, ad uso industriale, sito in Fabrica di Roma (VT) in località Quartaccio snc, censita al NCEU al Foglio 23 particella 77 sub. 7 – piano T, categoria D/7 - rendita catastale Euro 6.868,00;

**Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal Creditore precedente, si rileva che, la stessa, copre il ventennio antecedente la data del pignoramento e pertanto risulta regolare e completa.**

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) -- PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

**Quesito 2):**

Effettuate le visure aggiornate si riscontra che gli attuali dati catastali degli immobili sono:

- ✓ abitazione di tipo civile, sito in Fabrica di Roma (VT) in località Quartaccio snc, censito al NCEU al **Foglio 23 particella 77 sub. 3** – piano T, categoria A/2 Classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 108,00- rendita catastale Euro 374,43;
- ✓ abitazione di tipo civile, sito in Fabrica di Roma (VT) in località Quartaccio snc, censito al NCEU al **Foglio 23 particella 77 sub. 4** – piano 1, categoria A/2 Classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 116,00- rendita catastale Euro 374,43;
- ✓ abitazione di tipo civile, sito in Fabrica di Roma (VT) in località Quartaccio snc, censito al NCEU al **Foglio 23 particella 77 sub. 5** – piano 1, categoria A/2 Classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 114,00- rendita catastale Euro 374,43;
- ✓ tettoia, ad uso industriale, sito in Fabrica di Roma (VT) in località Quartaccio snc, censita al NCEU al **Foglio 23 particella 77 sub. 6** – piano T, categoria C/6 Classe 5, consistenza mq.150 - rendita catastale Euro 185,93;
- ✓ fabbricato, ad uso industriale, sito in Fabrica di Roma (VT) in località Quartaccio snc, censita al NCEU al **Foglio 23 particella 77 sub. 7** – piano T, categoria D/7 - rendita catastale Euro 6.868,00;

*Immobili sopra descritti intestati alla ditta:*

- [REDACTED] - C.F. [REDACTED] proprietà 1/1;

Da quanto sopra esposto si conferma la corrispondenza tra i dati indicati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti catastali e si attesta che essi sono idonei ai fini della esatta indicazione dell'immobile.

*(Allegato n. 2: Visure Storiche – Fabrica di Roma: foglio 23 particella 77 sub. 3 – sub. 4 – sub. 5 – sub. 6 - sub. 7)*

**Quesito 3):**

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio - Ufficio pubblicità immobiliari e verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali effettuate sull'immobile :

CATASTO FABBRICATI (stato attuale):

Foglio 23 particella 77 sub. 3 piano T, categoria A/2 Classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 108,00- rendita catastale Euro 374,43;

---

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del **04.04.2014** protocollo n. VT0040968 in atti dal 04.04.2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17526.1/2014);
- VARIAZIONE del **04.08.1987** in atti dal 13.01.2000 CLASSAMENTO (n. 48087.1/1987);
- VARIAZIONE del **01.01.1992** VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- COSTITUZIONE in atti dal **11.10.1990** (n. B1010/1987);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **07.05.1996** Voltura in atti dal 25.07.1996 Repertorio n. 25807 Rogante CORIGLIANO FILIPPO Sede: ROMA Registrazione: PU COMPRAVENDITA (n. 4699.1/1996);

**Foglio 23 particella 77 sub. 4** piano 1, categoria A/2 Classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 116,00- rendita catastale Euro 374,43:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del **04.04.2014** protocollo n. VT0040968 in atti dal 04.04.2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17526.1/2014);
- VARIAZIONE del **04.08.1987** in atti dal 13.01.2000 CLASSAMENTO (n. 48087.1/1987);
- VARIAZIONE del **01.01.1992** VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- COSTITUZIONE in atti dal **11.10.1990** (n. B1010/1987);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **07.05.1996** Voltura in atti dal 25.07.1996 Repertorio n. 25807 Rogante CORIGLIANO FILIPPO Sede: ROMA Registrazione: PU COMPRAVENDITA (n. 4699.1/1996);

**Foglio 23 particella 77 sub. 5** piano 1, categoria A/2 Classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 114,00- rendita catastale Euro 374,43:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del **04.04.2014** protocollo n. VT0040968 in atti dal 04.04.2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17526.1/2014);
- VARIAZIONE del **04.08.1987** in atti dal 13.01.2000 CLASSAMENTO (n. 48087.1/1987);
- VARIAZIONE del **01.01.1992** VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- COSTITUZIONE in atti dal **11.10.1990** (n. B1010/1987);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **07.05.1996** Voltura in atti dal 25.07.1996 Repertorio n. 25807 Rogante CORIGLIANO FILIPPO Sede: ROMA Registrazione: PU COMPRAVENDITA (n. 4699.1/1996);

**Foglio 23 particella 77 sub. 6** piano T, categoria C/6 Classe 5, consistenza mq.150 - rendita catastale Euro 185,93:

- (ALTRE) del **20.12.2011** protocollo n. VT0236249 in atti dal 20.12.2011 (Registrazione n. 5806.1/2011); pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02.07.2012 (prot. VT0037586 del 2012);

**Foglio 23 particella 77 sub. 7** piano T, categoria D/7 - rendita catastale Euro 6.868,00:

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)



- VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 14.08.2017 protocollo n. VT0063218 in atti dal 14.08.2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10926.1/2017);
- VARIAZIONE del 01.09.2016 protocollo n. VT0080543 in atti dal 02.09.2016 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 34365.1/2016);

**Foglio 23 particella 77** ente urbano, superficie mq. 1.645,00:

- FRAZIONAMENTO del 04.08.2016 protocollo n. VT0072042 in atti dal 04.08.2016 presentato il 04.08.2016 (n. 72042.1/2016);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 20.12.2011 protocollo n. VT0236248 in atti dal 20.12.2011 (n. 10032.1/2011);
- TIPO MAPPALE del 04.08.1987 in atti dal 05.08.1996 TM. b1010/87 (n. 1010.1/1987);
- FRAZIONAMENTO del 13.03.1984 in atti dal 25.05.1993 TF/6/84 (n. 12679.2/1984);
- FRAZIONAMENTO del 28.11.1980 in atti dal 13.01.1984 (n. 7483);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15.11.1995 Voltura in atti dal 26.06.1996 Repertorio n. 817 Rogante SEGR. COMUNALE Sede: FABRICA DI ROMA Registrazione: UR Sede: VITERBO n. 6808 del 05.12.1995 (n. 6884.1/1995);

**Foglio 23 particella 371** ente urbano, superficie mq. 2.454,00:

- FRAZIONAMENTO del 04.08.2016 protocollo n. VT0072042 in atti dal 04.08.2016 presentato il 04.08.2016 (n. 72042.1/2016);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 20.12.2011 protocollo n. VT0236248 in atti dal 20.12.2011 (n. 10032.1/2011);
- TIPO MAPPALE del 04.08.1987 in atti dal 05.08.1996 TM. b1010/87 (n. 1010.1/1987);
- FRAZIONAMENTO del 13.03.1984 in atti dal 25.05.1993 TF/6/84 (n. 12679.2/1984);
- FRAZIONAMENTO del 28.11.1980 in atti dal 13.01.1984 (n. 7483);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15.11.1995 Voltura in atti dal 26.06.1996 Repertorio n. 817 Rogante SEGR. COMUNALE Sede: FABRICA DI ROMA Registrazione: UR Sede: VITERBO n. 6808 del 05.12.1995 (n. 6884.1/1995);

**FINE VENTENNIO**

**(primi atti antecedenti al ventennio di cui si produce copia)**

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07.05.1996 Voltura in atti dal 25.07.1996 Repertorio n. 25087 Raccolta n. 5342 – Rogante: CORIGLIANO Filippo Sede: Roma Registrazione: PU – COMPRAVENDITA (n.4699.1/1996), con il quale:

---

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

- [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società [REDACTED] codice fiscale 03818920583, vendeva la proprietà dell'immobile esecutato, esclusivamente il complesso industriale (foglio 23 particella 77 sub. 2 – 3 – 4 – 5), sopra descritta sita in Fabrica di Roma (VT) in località Quartaccio snc alla Società:

- [REDACTED] con sede in Roma Via Cesare Pavese n. 169 codice fiscale [REDACTED], proprietà 1000/1000, ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero.

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **15.11.1995** Voltura in atti dal 26.06.1996 Repertorio n. 817 – R.G. 15196 e R.P. 11834 - Rogante: CATI Vittorio Segretario del Comune di Fabrica di Roma Sede: Fabrica di Roma Registrazione: UR Sede: Viterbo n. 6808 del 05.12.1995 (n. 6884.1/1995), con il quale:

- PALMEGIANI GIUSEPPE in qualità di Sindaco del COMUNE DI FABRICA DI ROMA codice fiscale 00222350563, vendeva la proprietà dell'immobile esecutato, terreno edificabile della superficie di mq. 8.600,00 (foglio 23 particella 77 mq. 2.340,00 - particella 99 mq. 2.490,00 - particella 100 mq. 2.660,00 - particella 109 mq. 1.110,00, sopra descritta sita in Fabrica di Roma (VT) in località Quartaccio snc alla Società:

- [REDACTED] con sede in Roma Via Cesare Pavese n. 169 codice fiscale [REDACTED], proprietà 1000/1000, ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero.

**(Allegato n. 3: Atti notarili di compravendita ante e post ventennio)**

#### QUESITO 4) :

Elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile :

##### **Foglio 23 particella 77 sub. 3**

A. trascrizione del **11.01.2021** - registro particolare 225 registro generale 272 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 29632 del 30.12.2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

B. ISCRIZIONE del **10.07.2020** Registro Particolare 956 Registro Generale 7902 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 22272 del 12.11.2018 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

##### **Foglio 23 particella 77 sub. 4**

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

A. trascrizione del 11.01.2021 - registro particolare 225 registro generale 272 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 29632 del 30.12.2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

B. ISCRIZIONE del 10.07.2020 Registro Particolare 956 Registro Generale 7902 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 22272 del 12.11.2018 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

**Foglio 23 particella 77 sub. 5**

A. trascrizione del 11.01.2021 - registro particolare 225 registro generale 272 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 29632 del 30.12.2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

B. ISCRIZIONE del 10.07.2020 Registro Particolare 956 Registro Generale 7902 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 22272 del 12.11.2018 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

**Foglio 23 particella 77 sub. 6**

A. trascrizione del 11.01.2021 - registro particolare 225 registro generale 272 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 29632 del 30.12.2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

B. ISCRIZIONE del 10.07.2020 Registro Particolare 956 Registro Generale 7902 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 22272 del 12.11.2018 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

**Foglio 23 particella 77 sub. 7**

A. trascrizione del 11.01.2021 - registro particolare 225 registro generale 272 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 29632 del 30.12.2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

B. ISCRIZIONE del 10.07.2020 Registro Particolare 956 Registro Generale 7902 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 22272 del 12.11.2018 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

*(Allegato n. 4: Elenco sintetico delle formalità - Ispezione n. T271037 del 14.07.2021, Ispezione n. T271204 del 14.07.2021, Ispezione n. T271580 del 14.07.2021, Ispezione n. T272270 del 14.07.2021 e Ispezione n. T268142 del 14.07.2021)*

**QUESITO 5) :**

Sono state regolarmente acquisite le seguenti mappe e planimetrie catastali:

- Planimetria NCEU prot. T335214 del 14.05.2021;

---

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

- Planimetria NCEU prot. T336963 del 14.05.2021;
- Planimetria NCEU prot. T338064 del 14.05.2021;
- Planimetria NCEU prot. T339012 del 14.05.2021;
- Planimetria NCEU prot. T439039 del 09.06.2021;
- Estratto di mappa catasto terreni prot. T239811 del 12.05.2021.

**(Allegato n. 5: Planimetrie catastali Foglio 23 particella 77 sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6 e sub. 7 – Estratti di mappa)**

**QUESITO 6) :**

L'esecuzione immobiliare di che trattasi è posta a carico della Società [REDACTED] e secondo la visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo, Documento n. T442629590 estratto dal registro delle Imprese in data 05.07.2021, risultano come soci amministratori il Sig. [REDACTED] (amministratore unico) e la Sig.ra [REDACTED].

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Roma è risultato che i soggetti eseguiti, si trovano, come si evince dai Certificati di Stato Civile rilasciati in data 01.09.2021:

- [REDACTED] nella condizione di stato libero;
- [REDACTED] nella condizione di stato libero.

Dai certificati di residenza, rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma in data 01.09.2021, risultano tutti residenti in Roma (RM) e precisamente:

- [REDACTED] in Via Giuseppe Mercalli n. 31 – Interno 9,
- [REDACTED] in Via Giuseppe Mercalli n. 31 – Interno 9.

**(Allegato n. 6: Visura CCIAA n. T442629590 del 05.07.2021 - Certificati di Residenza – Certificati di Stato Civile)**

**QUESITO 7) :**

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel Comune di Fabrica di Roma.

Le unità immobiliari oggetto di trattazione fanno parte di un unico complesso edilizio che ricade totalmente all'interno della Zona omogenea "D/3" – *Industrie*, del PRG vigente del Comune di Fabrica di Roma (VT). Il complesso immobiliare, al quale si accede direttamente dalla S.P. 74, risulta composto da due distinti corpi di fabbrica. Un primo edificio che si sviluppa su due piani fuori terra dove al piano terra risultano presenti un appartamento e dei locali ad uso ufficio oltre al corpo scale che consente l'accesso ai due appartamenti posti al primo. Una copertura piana collega

questo edificio con l'opificio industriale ad un piano fuori terra. In aderenza all'opificio industriale si trovano delle tettoie metalliche.

La struttura portante del primo corpo edilizio è stata realizzata con telaio in cemento armato, in muratura di tamponamento con solai interpiano e di copertura con travetti prefabbricati e laterizi; mentre l'opificio è stato realizzato con struttura prefabbricata precompressa.

Il lotto su cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento confina ad Nord con l'unità immobiliare censita al foglio 23 particella 77 (sub. 8 proprietà [REDACTED]) e particella 370 (proprietà [REDACTED]), a Est con l'unità immobiliare censita al foglio 23 particella 76 (sub. 1 e 2 proprietà [REDACTED]), ad Ovest con l'unità immobiliare censita al foglio 23 particella 241 (proprietà [REDACTED]) particella 368 (proprietà [REDACTED]), a Sud con la Strada Provinciale SP74. Il complesso edilizio, sito in località Quartaccio, ha accesso dalla SP74 snc.

L'accesso consente l'ingresso alle seguenti unità immobiliari pignorate:

- appartamento al piano terra (foglio 23 part. 77 sub. 3), in buono stato di conservazione, in parte utilizzato come ufficio, composto da ingresso, zona pranzo e cucina, soggiorno, corridoio, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 94,10 ed altezza di ml. 3,00. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni composti da finestre in alluminio anodizzato e tapparelle in pvc in discreto stato manutentivo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato in buono stato manutentivo; il soffitto come le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; sono presenti gli impianti elettrici, termici e idricosanitari;
- appartamento al piano piano primo (foglio 23 part. 77 sub. 4) in buono stato di conservazione, composto da ingresso soggiorno, zona pranzo e cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 94,10 ed altezza di ml. 3,00, oltre a due balconi per circa mq. 22,35. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni composti da finestre in alluminio anodizzato e tapparelle in pvc in discreto stato manutentivo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato in buono stato manutentivo; il soffitto come le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; sono presenti gli impianti elettrici, termici e idricosanitari;
- appartamento al piano piano primo (foglio 23 part. 77 sub. 5) in buono stato di conservazione, attualmente utilizzato come uffici, composto da ingresso soggiorno, zona pranzo e cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 94,10 ed altezza di ml. 3,00, oltre a due balconi per circa mq. 22,35. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni composti da finestre in alluminio anodizzato e

---

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiesa, 7 - 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) - PEC: [giampaolo.cima@archiwordpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiwordpec.it)

tapparelle in pvc in discreto stato manutentivo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato in buono stato manutentivo; il soffitto come le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; sono presenti gli impianti elettrici, termici e idricosanitari;

- tettoia al piano terra (foglio 23 part. 77 sub. 6) in buono stato di conservazione, attualmente utilizzata come stoccaggio materiali, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 150,00 ed altezza variabile da ml. 4,60 in gronda a ml. 5,50 al colmo. La struttura risulta realizzata con pilastri in ferro, posti ad interasse di circa ml. 4,40, struttura orizzontale in tralicci in ferro con sovrastanti pannelli metalli ondulati;
- opificio industriale al piano terra (foglio 23 part. 77 sub. 7) in buono stato di conservazione, composta da due corpi di fabbrica collegati tra loro da un'area porticata (sub. 9) della superficie utile calpestabile di circa mq. 216,00 ed altezza di ml. 5,50 .

Il primo corpo di fabbrica comprende parte l'area posta al piano terra della palazzina principale, composta da ingresso, disimpegno, tre uffici e un locale bagno, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 94,10 ed altezza di ml. 3,00. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni composti da finestre in alluminio anodizzato e tapparelle in pvc in discreto stato manutentivo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato in buono stato manutentivo; il soffitto come le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; sono presenti gli impianti elettrici, termici e idricosanitari.

Il secondo corpo di fabbrica comprende l'opificio suddiviso in una prima parte utilizzata a laboratori e servizi composta da un ufficio, due laboratori chimici, locale spogliatoi, due wc, un disimpegno, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 178,00 ed altezza di ml. 2,90, dal quale si accede alla parte produttiva, composta da un primo spazio della superficie utile di mq. 274,00, un secondo locale della superficie utile di mq. 42,80, per una altezza di ml. 5,40 oltre ad un soppalco, utilizzato come deposito e ricavato al di sopra dei locali laboratorio e servizi della superficie utile di mq. 178,00 per un'altezza di ml. 2,50.

Esternamente sul prospetto est risulta presente un'area perimetrata con pareti in calcestruzzo armato dello spessore di cm. 20 ed altezza variabile, contenenti dei serbatoi cilindrici, e due tettoie in ferro, in aderenza tra loro e con l'opificio aventi la prima una superficie utile di circa mq. 60,00 per un'altezza di ml. 5,50 e la seconda una superficie utile di circa mq. 55,00 per un'altezza di ml. 4,40.

**(Allegato n. 7: Documentazione fotografica)**

**QUESITO 8)**

L'identificazione catastale dei beni pignorati contenuta nel pignoramento immobiliare (Comune di Fabrica di Roma: Foglio 23 particella 77 sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6 e sub. 7, individua esattamente il bene pignorato, come già evidenziato nella risposta al Quesito 2) della presente CTU.

**QUESITO 9)**

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite nell'atto di provenienza con le planimetrie catastali in atti; si ravvisano difformità tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi in quanto sono stati realizzati i seguenti interventi edilizi:

Foglio 23 particella 77 sub. 3 - piano terra:

- 1) agli atti comunali non risultano titoli edilizi che abbiano legittimato il frazionamento del piano terra (uffici) prevedendo il cambio di destinazione da uffici ad abitazione con la realizzazione di tramezzature interne, allo stato attuale il sub. 3 e parte del sub. 7 destinato ad uffici risultano tra loro fusi nella originaria destinazione d'uso,
- 2) sono stati realizzati due bagni e tramezzature interne,

Foglio 23 particella 77 sub. 4 - piano primo:

- 3) nessuna difformità riscontrata,

Foglio 23 particella 77 sub. 5 - piano primo:

- 4) diversa distribuzione interna mediante la realizzazione di tramezzatura, all'interno del locale soggiorno, al fine di creare un secondo bagno della superficie utile di mq. 5,04,
- 5) è stato eliminato il locale ripostiglio posto sull'atrio d'ingresso;

Foglio 23 particella 77 sub. 6- piano terra:

- 6) la tettoia metallica realizzata sul prospetto ovest, della superficie complessiva di mq. 150,00, risulta essere completamente difforme, in quanto agli atti comunali non risultano presenti titoli edilizi che la legittimano;

Foglio 23 particella 77 sub. 7- piano terra:

- 7) nella zona uffici sono state realizzate delle tramezzature interne per una diversa distribuzione funzionale degli spazi,
- 8) nell'opificio risulta essere stata modificata la distribuzione dei locali per quanto riguarda i laboratori, gli uffici, gli spogliatoi, i servizi igienici; inoltre risulta presente sul solaio di copertura di questi vani un soppalco non risultante dalle planimetrie in atti al quale si accede per mezzo di una scala metallica.

**(Allegato n. 8 Planimetrie dell'immobile – confronto tra catastale e stato attuale)**

**QUESITO 10)**

La perimetrazione e la consistenza catastale dell'immobile pignorato corrispondono allo stato di fatto e pertanto nulla si segnala in merito ad eventuali incongruenze, se non le difformità e gli abusi edilizi sopra descritti.

**QUESITO 11)**

Gli immobili oggetto di pignoramento che derivano da una maggiore e diversa consistenza originaria sono i seguenti:

- l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 23 particella 77 sub. 4 deriva dal cambio di destinazione d'uso da uffici ad abitazione legittimato con la Concessione Edilizia n. 18 del 27.03.1997,
- l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 23 particella 77 sub. 7 deriva dal frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni, effettuato in data 01.09.2016, che nello specifico ha variato i seguenti immobili originari del precedente: Foglio 23 particella 77 sub. 1 e sub. 2.

**QUESITO 12)**

Le planimetrie catastali delle seguenti unità immobiliari:

**Comune di Fabrica di Roma:**

- Foglio 23 particella 77 sub 3 - piano terra
- Foglio 23 particella 77 sub 4 - piano primo
- Foglio 23 particella 77 sub 5 - piano primo
- Foglio 23 particella 77 sub 6 - piano terra
- Foglio 23 particella 77 sub 7 - piano terra

censite all'Agenzia del Territorio, risultano non conformi allo stato dei luoghi.

Stante l'obbligo di acquisire un titolo abilitativo in sanatoria preventivo al fine di eseguire dette variazioni, non si può attualmente procedere alle variazioni catastali, si rimanda al quesito relativo alla regolarità urbanistica.

**QUESITO 13)**

Gli immobili pignorati, in riferimento alla destinazione urbanistica dell'area, ricadono all'interno delle seguenti zonizzazioni:



- 
- Comune di Fabrica di Roma (Foglio 23 particella 77 sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6 e sub. 7) ricadono in "**Zona D: sottozona D/3 – Industriale**", all'interno del P.R.G. approvato in data 26.05.2016 a seguito del parere espresso con Voto n. 224 del 01.10.2015 dal Comitato Tecnico Regionale per il Territorio per il quale i P.R.G. di Fabrica di Roma risulta meritevole di approvazione, parere trasmesso dalla Regione Lazio Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica con nota prot. 100018 del 24.02.2016,

e pertanto la destinazione degli immobili pignorati è conforme alle previsioni di PRG.

**(Allegato n. 9 Certificato di Destinazione Urbanistica)**

#### QUESITO 14)

Secondo quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrica di Roma (VT), invio PEC per richiesta accesso agli atti in data 11.06.2021, accesso agli atti in data 10.06.2021 e successiva richiesta di accesso agli atti in data 24.06.2021 per visione e ritiro atti, in riferimento agli immobili di che trattasi, risultano dagli atti comunali le seguenti pratiche edilizie e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 1 del 14.01.1984 per la costruzione di uno stabilimento industriale con antistanti uffici ed abitazione guardiano,
- Concessione Edilizia n. 18 del 27.03.1997 per il cambio di destinazione d'uso di locali ad uso ufficio, posti al piano primo, ad abitazione,
- Denuncia Inizio Attività prot. 5204 del 27.06.2001 per la realizzazione di pareti in calcestruzzo a ridosso dei silos,
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 57 del 03.07.2003 relativa alla variazione e all'ampliamento di una tettoia e la realizzazione di una nuova addossata ad un fabbricato esistente.

Il fabbricato edilizio, nel suo complesso, risulta essere stato realizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 14.01.1984 con la quale veniva realizzata oltre allo stabilimento industriale, una palazzina destinata ad uffici e ad abitazione del guardiano. Con la Concessione Edilizia n. 18 del 27.03.1997 venne autorizzato il cambio di destinazione d'uso, al piano primo, degli uffici ad abitazione. Esternamente vennero realizzate, con DIA prot. 5204/2003 delle pareti in calcestruzzo a ridosso dei silos, e con Concessione Edilizia in sanatoria n. 57 del 03.07.2003 una nuova tettoia.

Dal sopralluogo effettuato, dalla verifica e dal confronto tra lo stato attuale, le planimetrie in atti e le planimetrie catastali si evidenzia che sono state realizzate delle opere edilizie abusive da sanare, ad oggi non sanate, ed altre opere non sanabili, riguardanti i seguenti interventi edilizi:

Foglio 23 particella 77 sub. 3 - piano terra:

---

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

- 1) agli atti comunali non risultano titoli edilizi che abbiano legittimato il frazionamento del piano terra (uffici) prevedendo il cambio di destinazione da uffici ad abitazione con la realizzazione di tramezzature interne, allo stato attuale il sub. 3 e parte del sub. 7 destinato ad uffici risultano tra loro fusi nella originaria destinazione d'uso,
- 2) sono stati realizzati due bagni e tramezzature interne,

Foglio 23 particella 77 sub. 5 - piano primo:

- 3) diversa distribuzione interna mediante la realizzazione di tramezzatura, all'interno del locale soggiorno, al fine di creare un secondo bagno della superficie utile di mq. 5,04,
- 4) è stato eliminato il locale ripostiglio posto sull'atrio d'ingresso;

Foglio 23 particella 77 sub. 6- piano terra:

- 5) la tettoia metallica realizzata sul prospetto ovest, della superficie complessiva di mq. 150,00, risulta essere completamente difforme, in quanto agli atti comunali non risultano presenti titoli edilizi che la legittimano;

Foglio 23 particella 77 sub. 7- piano terra:

- 6) nella zona uffici sono state realizzate delle tramezzature interne per una diversa distribuzione funzionale degli spazi,
- 7) nell'opificio risulta essere stata modificata la distribuzione dei locali per quanto riguarda i laboratori, gli uffici, gli spogliatoi, i servizi igieni; inoltre risulta presente sul solaio di copertura di questi vani un soppalco non risultante dalle planimetrie in atti al quale si accede per mezzo di una scala metallica.

quindi la distribuzione interna degli immobili non risulta conforme tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato urbanisticamente.

**Pertanto per la regolarizzazione urbanistica degli abusi realizzati, relativamente:**

- ai punti 1), 2) 3), 4), 6) e 7) occorre presentare, al Comune di Fabrica di Roma, una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 3.000,00, e onorari tecnici comprensivi della variazione catastale computati pari ad € 5.809,60 (oneri di legge compresi);
- al punto 5) l'abuso non può essere sanato, occorre provvedere al ripristino dello stato dei luoghi attraverso la totale demolizione della tettoia.

*(Allegato n. 10: Stralci delle Concessioni Edilizie e delle planimetrie in atti presso il Comune di Fabrica di Roma: C.E. n. 1 del 14.01.1984, C.E. n. 18 del 27.03.1997, D.I.A. prot. 5204 del 27.06.2001, C.E. in sanatoria n. 57 del 03.07.2003)*

**QUESITO 15)**

Non sono mai state presentate istanze di condono edilizio.

Ai fini della istanza di condono, che eventualmente l'aggiudicatario potrà presentare, l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

**Agli interventi, relativi ai punti 1), 2), 3), 4), 6) e 7)**, eseguiti in assenza della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'articolo 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, il sottoscritto CTU ritiene, sentito anche il parere del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Fabrica di Roma, considerata la modesta entità degli abusi commessi, opere interne, di applicare la sanzione pecuniaria minima pari ad 3.000,00 euro (€ 1.000,00 per ciascun sub).

Il costo per il conseguimento della C.I.L.A. in sanatoria, da presentare presso il Comune di Fabrica di Roma, relativa alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio, (*diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di tramezzature non riportate sulla planimetria catastale*) risulta complessivamente pari ad € 8.809,60 (euro ottomilaottocentonove/60) importo derivante dalla somma delle seguenti voci di spesa:

- € 3.000,00 relativi alla sanzione pecuniaria prevista per il rilascio della sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001;
- € 5.125,20 (compresi oneri di legge) relativi alle spese tecniche necessarie per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria, importo comprensivo dei diritti di segreteria pari ad € 50,00;
- € 684,40 (compresi oneri di legge) relativi alle spese tecniche necessarie per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, importo comprensivo dei diritti di segreteria pari ad € 50,00.

**La regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi realizzati, relativamente al punto 5), non può essere sanata**, pertanto per le opere edilizie abusivamente realizzate occorre procedere alla loro demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi, che prevede un costo complessivo, per le opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, pari ad € 14.974,28 (IVA 22% compresa).

*(Allegato n. 11: Computo metrico estimativo lavori di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi)*

---

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

**QUESITO 16)**

L'immobile non risulta gravato da censo, livello od uso civico di qualsiasi natura (si veda il CDU allegato 9).

**QUESITO 17)**

Non si riscontra quota fissa condominiale annua in quanto non esiste condominio costituito e non esistono pendenze condominiali o procedimenti giudiziari in atto.

**QUESITO 18)**

Anche se l'immobile pignorato potrebbe esser suddiviso in più lotti, si ritiene che l'immobile sia più appetibile commercialmente nella conformazione attuale quindi essere venduto come unico lotto.

**QUESITO 19)**

L'immobile è pignorato come segue:

per la totale quota di proprietà di 1/1 a nome della società [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], con sede in località Quartaccio snc – 01034 Fabrica di Roma (VT).

**QUESITO 20)**

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Fabrica di Roma (VT) in Località Quartaccio snc, censita al catasto urbano al Foglio 23 particella 77 sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6 e sub. 7, risulta occupata dal debitore.

**QUESITO 21)**

Il bene sito nel Comune di Fabrica di Roma, al momento dell'accesso, non risultava occupato dal debitore. Le unità immobiliari pignorate, site nel Comune di Fabrica di Roma, censite al catasto urbano al Foglio 23 particella 77 sub. 3 – 4 – 5 – 6 - 7, attualmente risultano occupate dal debitore (società [REDACTED]) successivamente al provvedimento del G.E. del 26.08.2021 previo pagamento della somma mensile di € 1.245,00 a titolo di una indennità di occupazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Richiamando la determinazione per una indennità di occupazione redatta dal sottoscritto in data 19.07.2021 su richiesta del G.E., si può determinare, per le unità immobiliari pignorate site nel Comune di Fabrica di Roma in Località Quartaccio snc, il valore di locazione derivante dalla seguente stima:

---

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

Superfici complessive:

- la superficie utile utilizzata per attività industriali, compresi i locali destinati ad uffici, risulta essere di circa mq. 630,00 (mq. 450,00 + mq. 180,00),
- la superficie utile destinata a residenza (custode), risulta essere di circa mq. 180,00, e riguarda n. 2 appartamenti al piano primo.

In base alle attuali valutazioni di mercato, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, site nel comune di Fabrica di Roma in località Quartaccio, si possono stimare i seguenti valori locativi mensili:

- locali per attività industriali: €/mq/mese 1,50,
- appartamenti: €/mese 150,00.

Canoni di locazione:Locali per attività industriali:

Superficie: mq. 630,00  
 Canone: €/mq/mese 1,50,  
 mq. 630,00 x €/mq/mese 1,50 = €/mese 945,00

Appartamenti:

Appartamenti: n. 2  
 Canone: €/mese 150,00,  
 n. 2 x €/mese 150,00 = €/mese 300,00

Totale canone locazione mensile = €/mese 1.245,00

**Pertanto si può stimare come valore locativo un canone annuo, complessivo, pari a circa € 14.940,00 (pari a € 1.245,00 mensili).**

**QUESITO 22)**

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Roma è risultato che i soggetti eseguiti, [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di soci amministratori della società [REDACTED], si trovano:

- [REDACTED] nella condizione di celibe,
- [REDACTED], nella condizione di nubile,

pertanto gli immobili pignorati non risultano occupati da alcun ex-coniuge del debitore.

**QUESITO 23)**

L'immobile pignorato non dispone di condominio regolarmente costituito e pertanto neanche di amministratore nominato; non si rilevano altresì vincoli o oneri condominiali pendenti; l'immobile

non è sottoposto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, demaniale od uso civico che possano ostacolare la procedura di vendita.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 556 del 27/07/2007 e con D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007, nello specifico sulla tavola B14 foglio 355 – Beni paesaggistici, l'area risulta non risulta sottoposta a vincoli paesaggistici e nello specifico ricade nel paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28).

#### QUESITO 24)

#### CONSIDERAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONE

##### PREMESSA:

- si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie commerciale che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili;
- per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, oggetto di stima, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri già compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona;
- per la ricerca di mercato si è ritenuto opportuno consultare le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (valori OMI) primo semestre 2020, nonché la banca dati dell'"Osservatorio dei valori immobiliari" della Camera di Commercio di Viterbo con riferimento al primo semestre 2020 assumendo la media dei valori rilevata;
- verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini sul mercato si è potuto rilevare che:

##### **Comune di Fabrica di Roma:**

#### **a) i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (riferiti alla superficie lorda) prevedono:**

- 1) per le abitazioni civili (appartamento) un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 900,00;
- 2) per i locali destinati ad uffici un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 600,00;
- 3) per i locali destinati ad attività industriali/artigianali un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 300,00 ad un massimo di €/mq 450,00;

#### **b) i valori Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio (riferiti alla superficie interna comprendente divisorii ed al netto murature perimetrali) prevedono:**

- 4) per le abitazioni civili (appartamento) un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 700,00;
- 5) per i locali destinati ad uffici un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 500,00;
- 6) per i locali destinati ad attività industriali/artigianali un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 200,00 ad un massimo di €/mq 300,00;

Considerato che i prezzi rilevati adottano parametri di superficie diversi si procederà separatamente al calcolo dei valori giungendo alla stima finale attraverso la media dei valori ottenuti e adottando i seguenti valori medi:

|  |      |        |
|--|------|--------|
| a1) da valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (abitazioni civili):      | €/mq | 800,00 |
| a2) da valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (uffici):                 | €/mq | 550,00 |
| a3) da valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (locali industriali):     | €/mq | 375,00 |
| b4) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (abitazioni civili):  | €/mq | 600,00 |
| b5) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (uffici):             | €/mq | 450,00 |
| b6) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (locali industriali): | €/mq | 250,00 |

Per il calcolo delle consistenze si procederà alla omogeneizzazione delle superfici con applicazione di opportuni coefficienti per tenere conto delle diverse destinazioni d'uso (abitazione – pertinenze – locali industriali – uffici, ecc.).

**TUTTO CIO' PREMESSO**, si procede alla stima nel modo seguente:

### **Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate**

**VALUTAZIONE: a1.1** Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

Superficie Lorda (SL):

- Piano T (**abitazione civile – sub. 3**) SL1 = mq. 111,90

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 abitazione

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

(SLT) = (SL1 x 1,00) = (mq 111,90 x 1,00) = mq. 111,90

Calcolo Valutazione a1.1) (Va1.1):

---

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

- **(Va1.1))** = (SLT) x 800,00 €/mq = mq 111,90 x €/mq 800,00 =  
**€ 89.520,00** (diconsi euro ottantanovemilacinquecentoventi/00)

**VALUTAZIONE: a1.2)** Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

Superficie Lorda (SL):

- Piano Primo (**abitazione civile – sub. 4**) SL1 = mq. 111,90
- Piano Primo (balcone) SL2 = mq. 22,35

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 abitazione

K = 0,30 pertinenza

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

$$(SLT) = (SL1 \times 1,00) + (SL2 \times 0,30) = (mq\ 111,90 \times 1,00) + (mq\ 22,35 \times 0,30) = \underline{mq\ 118,60}$$

Calcolo Valutazione a1.2) (Va1.2):

- **(Va1.2))** = (SLT) x 800,00 €/mq = mq 118,60 x €/mq 800,00 =  
**€ 94.880,00** (diconsi euro novantaquattromilaottocentoottanta/00)

**VALUTAZIONE: a1.3)** Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

Superficie Lorda (SL):

- Piano Primo (**abitazione civile – sub. 5**) SL1 = mq. 111,90
- Piano Primo (balcone) SL2 = mq. 22,35

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 abitazione

K = 0,30 pertinenza

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

$$(SLT) = (SL1 \times 1,00) + (SL2 \times 0,30) = (mq\ 111,90 \times 1,00) + (mq\ 22,35 \times 0,30) = \underline{mq\ 118,60}$$

Calcolo Valutazione a1.3) (Va1.3):

- **(Va1.3))** = (SLT) x 800,00 €/mq = mq 118,60 x €/mq 800,00 =  
**€ 94.880,00** (diconsi euro novantaquattromilaottocentoottanta/00)

**VALUTAZIONE: a2.1)** Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

Superficie Lorda (SL):

- Piano Terra (**uffici – parte sub. 7**) SL1 = mq. 111,90

---

Architetto Giampaolo CIMA  
 Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
 Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)



Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 abitazione

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

(SLT) = (SL1 x 1,00) = (mq 111,90 x 1,00) = mq 111,90

Calcolo Valutazione a2.1) (Va2.1):

➤ (Va2.1) = (SLT) x 550,00 €/mq = mq 111,90 x €/mq 550,00 =

€ 61.545,00 (diconsi euro sessantunomilacinquecentoquarantacinque/00)

**VALUTAZIONE: a3.1)** Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

Superficie Lorda (SL):

- Piano Terra (opificio – parte sub. 7)

SL1 = mq. 494,80

- Piano Terra (tettoie)

SL2 = mq. 115,00

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 abitazione

K = 0,30 pertinenza

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

(SLT) = (SL1 x 1,00) + (SL2 x 0,30) = (mq 494,80 x 1,00) + (mq 115,00 x 0,30) = mq 529,30

Calcolo Valutazione a3.1) (Va3.1):

➤ (Va3.1) = (SLT) x 375,00 €/mq = mq 529,30 x €/mq 375,00 =

€ 198.487,50 (diconsi euro centonovantottomilaquattrocentoottantasette/50)

**Valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo**

**VALUTAZIONE: b4.1)** Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

Superficie Netta (SN):

- Piano Terra (abitazione civile – sub. 3)

SN1 = mq. 94,10

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 abitazione

Calcolo superficie netta omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Netta Totale (SNT):

(SNT) = (SN1 x 1,00) = (mq 94,10 x 1,00) = mq 94,10

Calcolo Valutazione b4.1) (Vb4.1) :

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

- **(Vb4.1))** = (SNT) x 600,00 €/mq = mq. 94,10 x €/mq 600,00 =  
**€ 56.460,00** (diconsi euro cinquantaseimilaquattrocentosessanta/00)

**VALUTAZIONE: b4.2)** Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

Superficie Netta (SN):

- Piano Primo (**abitazioni civili – sub. 4**) SN1 = mq. 94,10
- Piano Primo (balcone) SN2 = mq. 22,35

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- K = 1,00 abitazione
- K = 0,30 pertinenza

Calcolo superficie netta omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Netta Totale (SNT):

$$(SNT) = (SN1 \times 1,00) + (SN2 \times 0,30) = (mq\ 94,10 \times 1,00) + (mq\ 22,35 \times 0,30) = \underline{mq\ 100,80}$$

Calcolo Valutazione b4.2) (Vb4.2)) :

- **(Vb4.2))** = (SNT) x 600,00 €/mq = mq. 100,80 x €/mq 600,00 =  
**€ 60.480,00** (diconsi euro sessantamilaquattrocentoottanta/00)

**VALUTAZIONE: b4.3)** Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

Superficie Netta (SN):

- Piano Primo (**abitazioni civili – sub. 5**) SN1 = mq. 94,10
- Piano Primo (balcone) SN2 = mq. 22,35

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- K = 1,00 abitazione
- K = 0,30 pertinenza

Calcolo superficie netta omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Netta Totale (SNT):

$$(SNT) = (SN1 \times 1,00) + (SN2 \times 0,30) = (mq\ 94,10 \times 1,00) + (mq\ 22,35 \times 0,30) = \underline{mq\ 100,80}$$

Calcolo Valutazione b4.3) (Vb4.3)) :

- **(Vb4.3))** = (SNT) x 600,00 €/mq = mq. 100,80 x €/mq 600,00 =  
**€ 60.480,00** (diconsi euro sessantamilaquattrocentoottanta/00)

**VALUTAZIONE: b5.1** Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

Superficie Netta (SN):

- Piano Terra (uffici – parte sub. 7) SN1 = mq. 94,10

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

K = 1,00 abitazione

Calcolo superficie netta omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Netta Totale (SNT):

$$(SNT) = (SN1 \times 1,00) = (mq\ 94,10 \times 1,00) = \underline{mq\ 94,10}$$

Calcolo Valutazione b5.1) (Vb5.1) :

$$\begin{aligned} \text{➤ } (Vb5.1) &= (SNT) \times 450,00 \text{ €/mq} = mq. 94,10 \times \text{€/mq } 450,00 = \\ &\underline{\text{€ } 42.345,00} \text{ (diconsi euro quarantaduemilatrecentoquarantacinque/00)} \end{aligned}$$

**VALUTAZIONE: b6.1** Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

- Superficie Netta (SN):

- Piano Terra (opificio – parte sub. 7) SN1 = mq. 494,80

- Piano Terra (tettoie) SN2 = mq. 115,00

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

K = 1,00 abitazione

K = 0,30 pertinenza

Calcolo superficie netta omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Netta Totale (SNT):

$$(SNT) = (SN1 \times 1,00) + (SN2 \times 0,30) = (mq\ 494,80 \times 1,00) + (mq\ 115,00 \times 0,30) = \underline{mq\ 529,30}$$

Calcolo Valutazione b6.1) (Vb6.1):

$$\begin{aligned} \text{➤ } (Vb6.1) &= (SNT) \times 250,00 \text{ €/mq} = mq\ 529,30 \times \text{€/mq } 250,00 = \\ &\underline{\text{€ } 132.325,00} \text{ (diconsi euro centotrentaduemilatrecentoventicinque/00)} \end{aligned}$$

\*\*\*\*\*

Pertanto per quanto riguarda l'abitazione (sub. 3), mediando i valori Va1.1) e Vb4.1), si ha :

**Valore di stima (V abitazione sub. 3):**

$$\text{➤ } V = (Va1.1) + Vb4.1)) / 2 = (\text{€ } 89.460,00 + \text{€ } 54.460,00) / 2 =$$

$$\underline{\text{€ } 71.990,00} \text{ (diconsi euro settantunomilanovecentonovanta/00)}$$

Pertanto per quanto riguarda l'abitazione (sub. 4), mediando i valori Va1.2) e Vb4.2), si ha :

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

**Valore di stima (V abitazione sub. 4):**

$$\text{V} = (\text{Va}1.2) + \text{Vb}4.2)) / 2 = (\text{€ } 94.880,00 + \text{€ } 60.480,00) / 2 =$$

**€ 77.680,00 (diconsi euro settantasettemilaseicentoottanta/00)**

Pertanto per quanto riguarda l'abitazione (sub. 5), mediando i valori Va1.3 e Vb4.3, si ha :

**Valore di stima (V abitazione sub. 5):**

$$\text{V} = (\text{Va}1.3) + \text{Vb}4.3)) / 2 = (\text{€ } 94.880,00 + \text{€ } 60.480,00) / 2 =$$

**€ 77.680,00 (diconsi euro settantasettemilaseicentoottanta/00)**

Pertanto per quanto riguarda l'uffici (parte sub. 7), mediando i valori Va2.1 e Vb5.1, si ha :

**Valore di stima (V uffici parte sub. 7):**

$$\text{V} = (\text{Va}2.1) + \text{Vb}5.1)) / 2 = (\text{€ } 61.545,00 + \text{€ } 42.345,00) / 2 =$$

**€ 51.945,00 (diconsi euro cinquantunomilanovecentoquarantacinque/00)**

Pertanto per quanto riguarda l'opificio (parte sub. 7), mediando i valori Va3.1 e Vb6.1, si ha :

**Valore di stima (V opificio parte sub. 7):**

$$\text{V} = (\text{Va}3.1) + \text{Vb}6.1)) / 2 = (\text{€ } 198.487,50 + \text{€ } 132.325,00) / 2 =$$

**€ 165.406,25 (diconsi euro centosessantacinquemilaquattrocentosei/25)**

**VALORE COMPLESSIVO DI STIMA (proprietà XXXXXXXXXX):**

$$\text{V} = (\text{€ } 71.990,00 + \text{€ } 77.680,00 + \text{€ } 77.680,00 + \text{€ } 51.945,00 + \text{€ } 165.406,25) =$$

**€ 444.701,25 (diconsi euro quattrocentoquarantaquattromilasettecentouno/25)**

Considerato che NON si è ritenuto utile suddividere gli immobili oggetto di pignoramento in più lotti, così come evidenziato nel QUESITO 18), ritenendo che tale operazione sia più appetibile commercialmente, nella conformazione attuale, quindi essere venduto come unico lotto.

Al valore medio di stima sopra calcolato devono essere detratti i seguenti importi:

- l'importo per le spese tecniche (€ 5.125,20) e la sanzione pecuniaria (€ 3.000,00) prevista per il rilascio della sanatoria edilizia da presentare presso il Comune di Fabrica di Roma e l'importo per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio (€ 684,40), relativo alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio (diversa distribuzione interna degli ambienti) risultano pari ad **€ 8.809,60**.
- l'importo per i costi derivanti dalla demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi relative all'ampliamento dell'ingresso e del bagno in camera matrimoniale, che risultano pari ad **€ 14.974,28 (IVA 22% compresa)**.

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) – PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

La stima dell' immobile pignorato distinto in catasto al Foglio 23 particella 77 sub. 3 - 4 - 5 - 6 - 7, da porre a base d'asta, risulta essere pari a: (Valore finale del bene) = € 444.701,25 - € 8.809,60 - € 14.974,28 = € 420.917,37 in cifra tonda risulta pari ad:

**€ 420.900,00 (diconsi euro quattrocentoventimilanovecento/00)**

**QUESITO 25)**

L'indicazione del criterio di stima e delle fonti utilizzate sono già contenute nella risposta al precedente QUESITO 24).

**QUESITO 26)**

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile si ritiene che le prospettive per un utile collocamento del bene sul mercato siano buone.

**QUESITO 27)**

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Fabrica di Roma (VT) in località Quartaccio snc, censita al catasto urbano al Foglio 23 particella 77 sub. 3 - 4 - 5 - 6 - 7, attualmente risulta occupata dal debitore, previo pagamento mensile di una indennità di occupazione pari ad € 1.245,00, quindi, in relazione al quesito il sottoscritto ritiene che non ricorra la fattispecie di inadeguatezza del canone.

**QUESITO 28)**

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l'ordine dei quesiti forniti dal G.E. deposita nel termine previsto dal quesito.

**QUESITO 29)**

Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alle parti il termine di quindici giorni, dall'udienza fissata per il giorno 16 dicembre 2021, per far pervenire allo scrivente CTU eventuali osservazioni in merito.

**QUESITO 30)**

L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni impartite dal quesito stesso.

---

Architetto Giampaolo CIMA  
Via della Chiesa, 7 - 01033 Civita Castellana (VT)  
Email: [architetto.cima@libero.it](mailto:architetto.cima@libero.it) - PEC: [giampaolo.cima@archiworldpec.it](mailto:giampaolo.cima@archiworldpec.it)

**QUESITO 31)**

Lo scrivente interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., prevista per il giorno 16 dicembre 2021, al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

**QUESITO 32)**

Il presente elaborato sarà prodotto sia in forma cartacea sia in forma elettronica 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 33)**

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica del compendio immobiliare oggetto di stima (*Allegato n. 7*).

**QUESITO 34)**

Il sottoscritto provvede a redigere in separato e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti dal presente quesito.

**QUESITO 35)**

Allegati alla relazione:

- 1) Copia del verbale di accesso e sopralluogo del 21.05.2021 e del 09.06.2021;
- 2) Visure catastali storiche;
- 3) Copia primi atti ante e post ventennio: Dr Cati Vittorio Segretario Comunale rep. 817 del 15.11.1995 - Notaio Corigliano Filippo rep. 25807 del 07.05.1996;
- 4) Elenco sintetico delle formalità e ispezione ipotecaria;
- 5) Copia dell'estratto di mappa Catasto Terreni e delle schede catastali planimetriche Catasto Fabbricati;
- 6) Visura CCIAA, Certificati di Residenza, Certificati di Stato Civile;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Planimetrie dell'immobile – confronto tra catastale e stato attuale;
- 9) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 10) Stralci Concessioni Edilizie e planimetrie in atti presso il Comune di Fabrica di Roma;
- 11) Computo metrico estimativo lavori di demolizione e ripristino dei luoghi;
- 12) Estratto perizia in forma privacy;

- 13) Copia notifica alle parti;
- 14) Prima nota per onorario e spese professionale;
- 15) Quadro sinottico in triplice copia.

Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 31 pagine e dagli allegati sopra riportati.

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.

Civita Castellana, 13 settembre 2021

Il C.T.U  
(Arch. Giampaolo CIMA)