

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## **SOSTITUZIONE E INTEGRAZIONE**

**Esecuzione Immobiliare n° 244/2017 promossa da:**

-----

**CONTRO**

-----

-----

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Originale per L'Ufficio**

**Per l'udienza del 13/06/2019  
Del giudice dell'esecuzione  
Dott. Antonino Geraci**

## PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa da ----- S.p.a. rappresentati e difesi dall' Avv. -----, contro i sig.ri ----- il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch. Chiara Rosetto, Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 13/06/2019, che la stessa ha depositato l'elaborato peritale in data 30/01/2019 che successivamente in data 03/02/2019, su istanza del custode, il giudice ha autorizzato la rimozione dei manufatti amovibili e non sanabili presenti sui terreni, il CTU, su comunicazione effettuata dal custode su richiesta del giudice, a seguito di un nuovo sopralluogo, si appresta a eseguire una valutazione aggiornata in base allo stato attuale dei luoghi.

### OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo. il C.T.U. veniva contattato dal custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 27/11/2018 per effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento. Nel frattempo il C.T.U. provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Bassano Romano, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato. Nel giorno citato la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza del custode avv. -----ed in tale data è stato possibile visionare gli immobili.

In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell' Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico, ha consegnato l'elaborato peritale in data 30/01/2019 ed a seguito dell'autorizzazione alla rimozione dei manufatti amovibili presenti rilasciata dal giudice si è recata nuovamente insieme alla custode in data 15/04/2019 presso gli immobili oggetto di pignoramento per poter verificare la situazione allo stato attuale e procedere ad una nuova valutazione.

#### **Quesito n. 1**

Verificati, 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.n.c. nel fascicolo d'ufficio;

#### **Risposta n. 1**

Nella documentazione in atti è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.) verificate attraverso ispezione ipotecaria aggiornata relative all'immobile pignorato allegata alla presente.

#### **Quesito n. 2**

Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione del bene;

#### **Risposta n. 2**

Attraverso le visure aggiornate effettuate il C.T.U. ha verificato la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione del bene.

#### **Quesito n. 3**

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

catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

### **Risposta n. 3**

#### **Immobili siti nel comune di Bassano Romano**

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 e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

- Atto di compravendita del 27/10/2008 Repertorio n. 59066, notaio ..... di Crotone Antonio, trascritto il 03/11/2008 ai n.ri 18573/13195 da potere di .....( ½ ciascuno del diritto di proprietà) a favore di .....,
- Atto di compravendita del 23/03/1989 Repertorio n. 18471, notaio ....., trascritto il 10/04/1989 ai n.ri 4838/3572, da potere ..... (3/4 del diritto di proprietà) e ..... (1/4 del diritto di proprietà) a favore del sog. ....,
- Atto di compravendita del 23/06/2005 Repertorio n. 79390, notaio .....trascritto il 01/07/2005 ai n.ri 12585/7949, da potere ..... a favore della sig.ra ..... (per 1/2 del diritto di proprietà).

I terreni oggetto del pignoramento originariamente erano individuati al NCT al fg 16 part.IIIa 74 di 24.490,00 mq come da impianto meccanografico del 1971, successivamente con tipo mappale del 10/06/1983 prot. n. 43535 in atti dal 02/03/2001 TM 282/83 è stata creata la part.IIIa distinta al NCT al fg 16 n. 74 di 2480,00 mq ente urbano, con frazionamento del 07/06/1984 in atti dal 06/11/1989 n. 900706.F23/1984 sono state create le particelle di pertinenza al fabbricato, n. 93 seminativo di 11.330,00 mq e la n. 94 seminativo di 10.680,00 mq.

### **Quesito n. 4**

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

#### **Risposte n. 4**

Dall'acquisto degli immobili da parte degli esecutati come da visure ipotecarie si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 18574/3528 del 03/11/2008 con atto in data 27/10/2008 Repertorio n. 59067 notaio ....., a favore di ..... SPA, contro .....(1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni)
- Trascrizione nn. 12147/9077 in data 13/09/2017 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Viterbo in data 11/07/2017 rep. 1156 a favore di UNICREDIT SPA contro .....( ½ ciascuno del diritto di proprietà)

### **Quesito n. 5**

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

### **Quesito n. 6**

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

#### **Risposte n. 5-6**

Sono allegati alla presente l'estratto di mappa e i CDU dei terreni oggetto del pignoramento e l'estratto di matrimonio dei debitori esecutati.

### **Quesito n. 7**

Descriva previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc..)

### **Risposta n. 7**

Gli immobili si trovano nel comune di Bassano Romano, strada vicinale Poggio Polveroso n.1, distinti in catasto al

NCEU

**FG 16 part.lla 74, cat. A/2, cl 1, consistenza 7,5 vani, sup. cat. tot. 233,00 mq, rendita catastale 716,58 €**

NCT

**FG 16 part.lla 74 ente urbano, 2480,00 mq.**

**FG 16 part.lla 93 seminativo cl 3 11.330,00 mq R.D. 38,03 €, R.A. 20,48 €**

**FG 16 part.lla 94 seminativo cl 3 10.680,00 mq R.D. 35,85 €, R.A. 19,31 €**

confinante con strada vicinale Poggio Polveroso, part.lle 7-167

I beni di cui sopra si trovano a circa 4.00 km. da centro abitato di Bassano Romano, in una zona prettamente agricola, la strada di collegamento con il centro è abitato è agibile ed asfaltata per circa 3 km., l'ultimo tratto invece è caratterizzato da strada sterrata poco agevole.

Gli immobili consistono in un fabbricato con destinazione residenziale con annessa corte di pertinenza di 2480,00 mq.e due terreni di complessivi 22.101,00 mq. Alla data del primo sopralluogo erano dislocati sui terreni un insieme di manufatti utilizzati dalla associazione sportiva dilettantistica ..... in virtù di un contratto di comodato verbale a tempo indeterminato e gratuito, titolo non opponibile alla procedura esecutiva come da ordine di liberazione emesso dal giudice dell'esecuzione, allo stato attuale parte dei manufatti sono stati rimossi come meglio specificato di seguito e non viene più svolta alcuna attività economica.

L'abitazione è costituita da un piano seminterrato, un piano terra e un piano primo:

- il piano seminterrato non è collegato con i piani superiori ed è composto da due zone con ingresso indipendente, in una troviamo un salone di circa 52.00 mq., con pavimento in gres tipo cotto, una cucina di circa 7.00 mq., con rivestimento in maioliche di ceramica, struttura in muratura di tufo a faccia vista ed infissi in alluminio, nell'altra troviamo un ingresso di circa 8.00 mq. con pavimento in gres tipo cotto, un bagno di circa 5.50 mq. con rivestimento in maioliche di ceramica, due camere rispettivamente di circa 21.00 mq e 15.00 con pavimento in laminato di legno, ognuna con bagno all'interno rispettivamente di circa 7.00 mq. e 3.00 mq. con pavimento e rivestimento in ceramica, nelle camere sono presenti radiatori in alluminio;
- al piano terra si accede da una scala esterna di 6 gradini che immette in un portico/veranda, oggi chiuso e parte dell'abitazione con un doppio ingresso per realizzare una zona filtro di circa 3.00 mq. prima dell'accesso alla residenza. Questa è composta da un ingresso costituito dalla veranda chiusa con infissi in alluminio di circa 16.00 mq., dalla quale si accede a due cucine separate rispettivamente di 18.00 mq. e 14.00 mq., disimpegno di circa 6.00 mq. due camere da letto di circa 14.00 mq ciascuna, in una di queste è stato realizzato un soppalco/sottotetto con struttura in travi e tavolato in legno di circa 8.00 mq. utilizzato come deposito con altezza massima non superiore al 1.50 m., un bagno di circa 6.00 mq.. I pavimenti di questo piano sono in cotto i rivestimenti delle cucine e del bagno sono in ceramica, gli infissi esterni sono di alluminio, gli infissi interni sono in legno, le pareti sono tinteggiate, sono presenti a questo piano radiatori in ghisa,
- dalla veranda chiusa, tramite un scala rivestita con laminato di legno, si accede al piano primo composto da due camera da letto, una di circa 20.00 mq. con bagno di circa 3.00 mq. e l'altra di circa 13.00 mq. con bagno di circa 4.50 mq. e cabina armadio di circa 4.20 mq., la copertura è a falde con travi in legno ed interposto cartongesso, i termosifoni sono alcuni in alluminio altri in ghisa, gli infissi esterni sono in alluminio quelli interni sono in legno.

L'abitazione si trova in un buono stato di conservazione gli impianti sono tutti funzionanti, l'impianto elettrico, ristrutturato dopo l'acquisto dei debitori esecutati avvenuto nel 2008, è dotato

di salvavita, l'approvvigionamento idrico avviene mediante la presenza di un pozzo dotato di pompa mentre l'impianto di depurazione è effettuato tramite fossa biologica imhoff e scarica nel terreno mediante un sistema di sub-irrigazione, la tipologia dello scarico è riconducibile esclusivamente ai servizi igienici e attività domestiche, l'impianto termico è alimentato a GPL, ed è presente un bombolone interrato all'esterno dell'immobile debitamente segnalato.

I terreni, come già detto precedentemente, erano occupati in buona parte da manufatti utilizzati da un centro equestre, integralmente abusivi come meglio specificato in risposta al quesito n. 14, ad oggi parte di questi sono stati rimossi come specificato di seguito.

Entrando all'interno della proprietà erano presenti sulla destra n° 8 paddock realizzati con recinzioni in ferro zincato a caldo ed infissi nel terreno di dimensioni 15,00 m x 15,00 m. ciascuno con all'interno una capannina di dimensioni circa 6,00 m. x 3,50 m. con struttura in ferro zincato copertura in lamiera e pannelli in plastica riciclata che attualmente risultano rimossi, sulla sinistra invece è ancora presente un grande recinto realizzato con pali di legno infissi nel terreno di dimensioni circa 40,00 m. x 60,00 m.. Proseguendo lungo la strada di accesso era presente sulla sinistra una struttura in legno su base in cemento che ospitava l'ufficio ed il bar di dimensioni circa 4,00 m. x 8,00 m. ad oggi è stata rimossa la struttura sovrastante mentre è rimasta la base in cemento, mentre n. 5 box in legno di dimensioni ciascuno di circa 3,00 m. x 3,00 m., n. 2 recinti realizzati con pali in legno infissi nel terreno di dimensioni circa ciascuno 15,00 m. x 20,00 m. sono ancora presenti ma le condizioni risultano precarie. Sulla destra invece erano presenti n. 12 poste e la selleria realizzate con struttura in legno e copertura in lastre presumibilmente in cemento rinforzato e base in cemento ad oggi completamente rimossi, mentre il recinto rotondo di diametro circa 9,00 m. realizzato con pali in legno infissi nel terreno è ancora presente, continuando si arriva all'abitazione.

Nelle vicinanze dell'immobile erano presenti sulla destra n. 2 capannine come sopra poggiate su base in cemento ad oggi rimosse, n. 4 box in legno di dimensioni circa di 3,00 m. x 3,00 m. con struttura in legno su base in cemento ancora presenti, un magazzino con struttura in pannelli prefabbricati e copertura in lamiera su base in cemento di dimensioni di circa 2,50 m. x 5,50 m. attualmente rimossa e n. 3 box in legno con copertura in lamiera di dimensioni circa 3,00 m. x 3,00 m. ancora presenti, n. 2 tettoie in legno di dimensioni 5,00 m. x 3,00 m., un magazzino con struttura di tufo e copertura che a vista potrebbe essere in eternit di dimensioni circa 3,00 m. x 2,00 m.. ed un altro magazzino in tufo di dimensioni circa 11,00 m. x 5,00 m. con copertura in travetti e tavelloni ancora presenti. Dalla parte opposta dell'immobile principale sono presenti delle recinzioni in legno con all'interno due box in legno con copertura in lamiera poggiati a terra di dimensioni circa rispettivamente di 6,00 m. x 3,00 m. e 3,00 m. x 2,00 m. ancora presenti sul posto.

### **Quesito n. 8**

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

### **Risposta n. 8**

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi ed anche con l'estratto di mappa è stato possibile effettuare una esatta identificazione dei beni.

### **Quesito n. 9**

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato 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 stato quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

**Risposta n. 9**

Il C.T.U. insieme al custode ha effettuato il sopralluogo in data 27/11/2018 ed ha riscontrato in parte la corrispondenza tra la descrizione dell'immobile presente nel titolo di proprietà la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, per quanto riguarda l'immobile le difformità consistono nell'ampliamento di circa 80.00 mq. al piano seminterrato, nell'ampliamento della veranda al piano terra realizzato attraverso la chiusura di circa 3.00 mq. creando una zona filtro prima dell'ingresso all'abitazione, la realizzazione di un soppalco in legno all'interno di una camera da letto, oltre qualche modifica di tramezzature interne. Mentre per quanto riguarda i terreni sia nell'atto di acquisto che nella planimetria catastale non risultano tutti i manufatti descritti al quesito precedente che quindi risultano abusivi come meglio specificato in risposta al quesito n. 14.

**Quesito n. 10**

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate ( da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove 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;

**Risposta n. 10**

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

**Quesito n. 11**

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

**Risposta n. 11**

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata, ma dalla costruzione dell' immobili poi accatastato come risulta allo stato attuale.

**Quesito n. 12**

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

**Risposta n. 12**

La variazione catastale necessaria per rendere conforme il bene si potrà effettuare solo dopo aver ottenuto un permesso in sanatoria per le difformità sanabili eseguite.

**Quesito n. 13**

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

**Risposta n. 13**

Zona di piano regolatore generale E/2 – agricola normale. la zona E comprende quella parte del territorio comunale destinato alla conservazione ed allo sviluppo delle attività agricole e di quelle strettamente connesse con la stessa.

**Quesito n. 14**

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

**Risposta n. 14**

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile residenziale oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU al fg FG 16 part.IIa 74 oggetto del pignoramento:

- Licenza di Costruzione n. 68 del 09/09/1975 per realizzazione fabbricato rurale

- Permesso in sanatoria n. 83/2004 presentato da Roberto Porciani riunificato con il condono n. 440/86 presentato da .....e ....., Legge 28/02/1985 n. 47 ed art. 39 legge 724/94,

Il comune di Bassano Romano in seguito alla richiesta di accesso agli atti protocollata dal CTU ha prodotto allo stesso tutta la documentazione riguardante il fabbricato in oggetto, ovvero la concessione iniziale e il Permesso in Sanatoria rilasciato al sig. .... Esaminando questa documentazione il CTU, in accordo con il tecnico del comune, deduceva che il portico oggi chiuso non risultava condonato in quanto non veniva contemplato nella domanda di sanatoria ed anche l'oblazione pagata dal sig. .... comprendeva solo la superficie della sopraelevazione. Visionando però l'atto di acquisto ultraventennale il CTU ha notato che era stata presentata una domanda di condono anche dai sig. .... ed era stata pagata un'oblazione per condonare 15,00 mq di superficie residenziale e 6,00 mq. di superficie accessoria corrispondenti alla superficie della veranda chiusa al piano rialzato e del locale presente al seminterrato uniche difformità rispetto alla concessione iniziale, invece inseriti nell'accatastamento e presenti sullo stato dei luoghi. Il CTU ha contattato il tecnico del comune e ha richiesto di poter visionare tale domanda che non era presente tra i documenti allegati alla richiesta di accesso agli atti fatta dallo stesso. Il tecnico ha potuto constatare che questa pratica non era stata prodotta, e visionata insieme si è giunti alla conclusione che anche se nella domanda di condono presentata dai sig.ri ..... non è presente l'elaborato grafico allegato, con il pagamento di quella oblazione, corrispondente alle superfici che risultano difformi rispetto alla concessione originaria, tale difformità risultano sanate.

Di conseguenza con il rilascio del Permesso in Sanatoria riunificato sopra citato si possono considerare sanate sia la sopraelevazione evidenziata nell'elaborato grafico allegato alla domanda del sig. P..... che la chiusura della veranda ed il locale al piano seminterrato richiesta nella domanda precedente e graficizzate nell'elaborato grafico poi rilasciato dal comune ma non evidenziati.

L'abitazione, come sopra descritta, è costituita da un piano seminterrato, un piano terra e un piano primo, rispetto alla licenza di costruzione ed il Permesso in Sanatoria riunificato visionati dal CTU ed allegati alla presente, si può riscontrare che:

- al piano seminterrato tutta la parte frontale occupata dal salone e bagno per circa 70,00 mq. non è presente nei titoli autorizzativi, inoltre all'interno degli ambienti autorizzati è stata realizzata una diversa distribuzione interna;
- al piano terra è stato chiuso, per creare una zona filtro prima dell'ingresso, uno spazio di circa 3,00 mq. non presente nei titoli autorizzati edilizi, sono state tamponate una finestra ed una porta oltre alla realizzazione di un soppalco con hmax di 1.50 m. utilizzato come ripostiglio, all'interno di una camera da letto.
- il piano primo è difforme dalla sanatoria presentata per la presenza di due bagni invece di uno e lo spostamento di un tramezzo;

il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico delle difformità dell'abitazione allegato alla presente.

Per il rilascio della Licenza edilizia n. 68 del 1975 è stato stipulato dai sig.ri ..... un atto d'obbligo, allegato alla presente, dove si impegnavano a vincolare 5000,00 mq della loro proprietà a servizio della costruzione.

In data 02/09/2008 è stata presentata la domanda per l'agibilità, consultando gli atti con il tecnico del comune è stato riscontrato che la documentazione allegata a tale domanda risulta esaustiva ma ciò nonostante non è stata mai rilasciata.

Per rendere conforme il fabbricato, che come sopra descritto risulta difforme, è necessario presentare al comune di Bassano Romano una CILA in Sanatoria per quanto riguarda le modifiche interne e successiva presentazione all'agenzia del territorio di un docfa per variazione catastale, mentre si rende necessario presentare una SCIA in demolizione per gli ampliamenti realizzati al piano seminterrato di circa 70,00 mq. ed al piano terra di circa 3,00 mq..

I costi della sanatoria, da stabilire poi in sede di richiesta insieme al tecnico del comune, consistono nel pagamento a titolo di sanzione dell'oblazione stabilita dalla L.R. 15/2008 “ Vigilanza

sull'attività urbanistico-edilizia” art. 22 –accertamento di conformità- che cita al comma 2 lett.c

“nei casi previsti dall’articolo 19,(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività) di un importo da un minimo di mille euro ad un massimo di 10 mila euro, in relazione alla gravità dell’abuso.,” e dato che le irregolarità sanabili risultano di lieve entità la sanzione si può considerare di 1000,00 €, i costi amministrativi consistono in 70,00 € di presentazione della CILA e 50,00 € di presentazione del docfa oltre le spese per gli onorari del tecnico incaricato che posso essere quantificati in 1500,00 €.

I costi necessari per il ripristino delle opere abusive non sanabili, ovvero gli ampliamenti realizzati difformi alle concessioni, consistono nei costi per la demolizione e trasporto a discarica di tali opere che sono di circa 8.000,00 €, i costi amministrativi per presentazione della SCIA in demolizione che consistono in 70,00 € e le spese per gli onorari del tecnico incaricato che posso essere quantificati in 1000,00 €. Pertanto i costi totali per rendere conforme l’abitazione sono di circa 11.690,00 €.

Sulle particelle distinte al NCT fg 16 part.ile 93/94 oggetto di pignoramento prima della rimozione dei manufatti sopra citati veniva svolta una attività gestita dalla associazione sportiva dilettantistica ....., il cui presidente è il debitore esecutato..... A seguito di una ricerca presso l’Agenzia delle Entrate sulla base dell’Anagrafe Tributaria, non risultano registrati atti di locazione e comodati di tali terreni riferiti ai debitori esecutati, esiste un contratto di comodato verbale a tempo indeterminato e gratuito non registrato e per questo titolo non opponibile alla procedura esecutiva come da ordine di liberazione emesso dal giudice dell’esecuzione.

Per svolgere tale attività erano comunque necessari dei manufatti ed infatti è stato rilasciato dal comune di Bassano Romano un permesso a Costruire richiesto da ..... titolare dell’azienda agricola ..... per la realizzazione di fabbricati agricoli per allevamento cavalli, P.di C n. 55/2009 rilasciato il 12/05/2012.

Per procedere al rilascio di tale permesso è stato stipulato un atto di obbligo edilizio nei confronti del comune di Bassano Romano da parte di ..... è stato redatto un PUA- Piano di Utilizzazione Aziendale – necessario per giustificare la realizzazione di tali manufatti approvato dal Consiglio Comunale, con conseguente stipula di convenzione tra la soc.

Agricola .....ed il comune di Bassano Romano, è stata rilasciata l’autorizzazione dalla Provincia di Viterbo Servizio Difesa Suolo, per il superamento del vincolo idrogeologico.

Il giorno del primo sopralluogo il CTU ha potuto riscontrare che erano effettivamente presenti alcuni manufatti per lo svolgimento dell’attività sopra citata ma gli stessi sono totalmente difformi dal progetto allegato al Permesso di Costruire ed inoltre non essendo stato mai presentato l’inizio lavori, che doveva essere presentato entro un anno dal rilascio del permesso di costruire, tale permesso, così come confermato anche dal tecnico del comune di Bassano Romano, ha perso di efficacia e pertanto è decaduto, così come di conseguenza la convenzione e l’atto d’obbligo allegati allo stesso, e gli immobili che attualmente sono presenti verificati il giorno del secondo sopralluogo eseguito in data 15/04/2019, descritti dettagliatamente in risposta al quesito n. 7, risultano abusivi, il tutto come meglio illustrato nell’integrazione dell’elaborato grafico delle difformità del centro equestre allegato alla presente. Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi consiste nella demolizione e trasporto a discarica di tutte le costruzioni che ad oggi sono rimaste sui terreni e che sono sopra descritte per un totale di circa 12.500,00 €, la rimozione e trasporto a discarica delle recinzioni in legno presenti per un totale di circa 10.000,00 €, la demolizione trasporto a discarica delle basi in cemento dove presenti come descritto, per un totale di circa 4080,00 €, il tutto per un totale valutabile in circa 26.580,00 € oltre il costo per la presentazione della SCIA in demolizione di 70,00 € e gli onorari del tecnico valutabili in circa 1300,00 €. Pertanto i costi totali sono di circa 27.950,00 €.

### **Quesito n. 15**

Verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni 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’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985.



**Risposta n. 15**

L'immobile è stato oggetto di Permesso in Sanatoria n. 83/440, Legge 28/02/1985 n. 47 ed art. 39 legge 724/94, per sopraelevazione fabbricato regolarmente rilasciato dal Comune di Bassano Romano, allo stato attuale non ci sono altre istanze di condono presentate su tale immobile.

**Quesito n. 16**

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

**Risposta n. 16**

I terreni pignorati provengono da un'unica particella successivamente frazionata come specificato in risposta al quesito n 3, prima del frazionamento la part. n. 74 era gravata da livello a favore dell'Università Agraria di Bassano Romano, come da visura storica allegata alla presente. Tale terreno è stato affrancato dalle sig. ri ..... come è evidenziato nella nota di trascrizione, non sono presenti usi civici su tali terreni, come da certificazione emessa dal Comune di Bassano il tutto come da documentazione allegata alla presente.

**Quesito n. 17**

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

**Risposta n. 17**

I beni pignorati non fanno parte di condominio.

**Quesito n. 18**

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

**Quesito n. 19**

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

**Risposte n. 18-19**

I beni in oggetto sono pignorati per intero e sono di proprietà dei sig.ri ..... coniugi in regime di comunione legale dei beni e consistono in un fabbricato residenziale con corte di pertinenza distinto in catasto al fg 16 part. 74 e due terreni confinanti distinti in catasto al fg 16 part.lla 93/94. Considerato che il terreno contraddistinto con la part.lla 93 ospita la strada di accesso al fabbricato questi due beni non possono essere separati altrimenti il fabbricato rimane intercluso senza accesso, inoltre, come sopra descritto, i terreni sono attualmente in parte occupati da una serie di manufatti che sono rimasti dopo la rimozione e che insistono contemporaneamente su più particelle, per cui anche se tali beni risultano abusivi e non sanabili, attualmente sono presenti e vincolano i terreni e l'abitazione ad essere individuati come lotto unico anche in previsione di una rimozione degli stessi. Pertanto può essere individuato un lotto unico così come di seguito individuato:

**LOTTO UNICO****NCEU**

**FG 16 part.lla 74, cat. A/2, cl 1, cons. 7,5 vani, sup. cat. tot. 233,00 mq, rend. cat. 716,58 €**

NCT

**FG 16 part.lla 74 ente urbano, 2480,00 mq.**

**FG 16 part.lla 93 seminativo cl 3 11.330,00 mq R.D. 38,03 €, R.A. 20,48 €**

**FG 16 part.lla 94 seminativo cl 3 10.680,00 mq R.D. 35,85 €, R.A. 19,31 €**

**Quesito n. 20**

Accerti se l'immobile è libero oppure 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 risultano 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;

**Quesito n. 21**

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative 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;

**Quesito n. 22**

Ove l'immobile sia occupato da 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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

**Risposte n. 20-21-22**

L'immobile residenziale è occupato dal debitore esecutato per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, mentre i terreni distinti in catasto al fg 16 part.lla 93/94 erano occupati dalla associazione sportiva centro equestre il sorriso, ad oggi non più presente, e a seguito di una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate sulla base dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati atti di locazione e comodati di tali terreni riferiti ai debitori esecutati, esiste un contratto di comodato verbale a tempo indeterminato e gratuito non registrato e per questo titolo non opponibile alla procedura esecutiva, come da ordine di liberazione emesso dal giudice dell'esecuzione.

**Quesito n. 23**

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenze di vincoli 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;

**Risposta n. 23**

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli di natura condominiale.

**Quesito n. 24**

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

**Quesito n. 25**

Indichi 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](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti 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;

**Risposta n. 24-25**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), quali Domus Immobiliare (Viterbo), Tecnocasa (Viterbo, Montefiascone), Immobiliare Montefiascone, dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

**VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere suddivisi in un lotto unico.

**LOTTO UNICO****DATI DI CONSISTENZA**

Beni pignorati per intero, di proprietà dei sig.ri .....  
debitori eseguiti:

NCEU

FG 16 part.lla 74, cat. A/2, cl 1, consistenza 7,5 vani, sup. cat. tot. 233,00 mq, ren cat 716,58 €

NCT

FG 16 part.lla 74 ente urbano, 2480,00 mq.

NCT

FG 16 part.lla 93 seminativo cl 3 11.330,00 mq R.D. 38,03 €, R.A. 20,48 €

FG 16 part.lla 94 seminativo cl 3 10.680,00 mq R.D. 35,85 €, R.A. 19,31 €

**ABITAZIONE E AREA DI PERTINENZA**

PIANO SEMINTERRATO	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
1. salone rustico	52,00			
2. cucina	7,00			
3. ingresso	8,00			
4. bagno	5,50			
5. camera	21,00			
6. bagno	7,00			
7. camera	15,00			
8. bagno	3,00			
<b>PIANO TERRA</b>				
1. ingresso/veranda	18,00			
2. cucina 1	14,00			
3. cucina 2	18,00			
4. disimp.	6,00			
5. camera	14,00			
6. soppalco	8,00			

( rip h max 1,50m.)				
7. camera	14,00			
8. bagno	6,00			
9. portico ingresso		3,00	0,40	1,20
10. area esterna		2480,00 (ente urbano)	0,03	74,00
<b>PIANO PRIMO</b>				
1. camera	13,00			
2. bagno	3,00			
3. camera	17,00			
4. bagno	4,50			
	<b>254,00 mq.</b>			<b>75,00 mq.</b>
<b>TOT. SUPERFICIE UTILE</b>				<b>329,00 mq.</b>

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche ( età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze ) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento ( strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc. );

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato :

**950,00 Euro/mq.** sup lorda (novecentocinquantaeuro)

**329,00 mq/lordi** (equiparati)

$950,00 \times 329,00 = 312.550,00 \text{ €}$

## TERRENI

NCT

FG 16 part.IIa 93 seminativo cl 3 11.330,00 mq R.D. 38,03 €, R.A. 20,48 €

FG 16 part.IIa 94 seminativo cl 3 10.680,00 mq R.D. 35,85 €, R.A. 19,31 €

**2,00 €/mq.**

**22.010,00 mq.** terreni

$2,00 \times 22.010,00 = 44.020,00 \text{ €}$

## RECINZIONE PRESENTI ALLO STATO ATTUALE SUL POSTO

PIANO TERRA	PRINCIPALE	SECONDARIA	COEFF. POND.	MQ. PONDER.
1. recinto con pali in legno		370,00 ml	0,20	74,00 ml
				74,00 ml.
<b>TOTALE</b>				<b>74,00 ml.</b>

**30,00 €/ml.** (trentaEuro)

**74,00 ml.** (equiparati)

$30,00 \times 74,00 = 2220,00 \text{ €}$

## MANUFATTI PRESENTI ALLO STATO ATTUALE SUL POSTO

PIANO TERRA	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. POND.	MQ. PONDER.
1. box in legno	125,00 mq.			
2. tettoie in legno		30,00 mq.	0,30	9,00 mq.
<b>TOTALE</b>				<b>134,00 mq.</b>

1. strutture in tufo		61,00 mq	0,70	42,70 mq.
<b>TOTALE</b>				<b>43,00 mq.</b>

**60,00 €/mq.** (sessantaeuro)

**134,00 mq.** (equiparati)

$60,00 \times 134,00 = \mathbf{8040,00 \text{ €}}$

**90,00 €/mq.** (novantaeuro)

**43,00,00 mq.** (equiparati)

$90,00 \times 43,00 = \mathbf{3870,00 \text{ €}}$

$\mathbf{8040,00 + 3870,00 = 11.910,00 \text{ €}}$

$\mathbf{44.020,00 \text{ €} + 2220,00 + 11.910,00 = 58.150,00 \text{ €}}$

### **LOTTO UNICO**

VALORE DELL' ABITAZIONE E AREA DI PERTINENZA ALLO STATO ATTUALE

$329,00 \times \text{euro/mq } 950,00 = 312.550,00 \text{ €}$

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE GLI ABUSI NELL'ABITAZIONE

11.690,00 €

VALORE ABITAZIONE E AREA DI PERTINENZA SANATA

$312.550,00 - 11.690,00 = \mathbf{300.860,00 \text{ €}}$

VALORE DEI TERRENI E MANUFATTI PRESENTI ALLO STATO ATTUALE

$44.020,00 + 2220,00 + 11.910,00 = 58.150,00 \text{ €}$

COSTO DA SOSTENERE PER LA RIMOZIONE DEI MANUFATTI ABUSIVI DAI TERRENI

27.950,00 €

VALORE DEI TERRENI DOPO IL RIPRISTINO

$58.150,00 - 27.950,00 = \mathbf{30.200,00 \text{ €}}$

### **VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA**

$\mathbf{300.860,00 \text{ €} + 30.200,00 \text{ €} = 331.060,00 \text{ €}}$

### **VALORE LOCATIVO**

Allo stato attuale gli immobili che sono rimasti sui terreni non vengono più utilizzati e non sono più idonei e sufficienti per svolgere un' attività economica pertanto non si può stabilire un valore locativo.

Quesito n. 26

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

Risposta n. 26

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento più idoneo sul mercato è sia quello attuale ovvero residenziale oppure turistico rurale.

Quesito n. 27

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

Risposta n. 27

Non sono presenti contratti di locazione.

### **CONCLUSIONE**

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 3 allegati, mentre tutti gli altri allegati restano validi quelli presentati con il precedente elaborato peritale.

Viterbo li 19/04/2019

IL C.T.U.  
Arch. Chiara Rosetto

## ALLEGATI

- Verbale di sopralluogo
- Elaborato grafico delle difformità - centro equestre
- Documentazione fotografica attuale