



TRIBUNALE DI VITERBO  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°154/2012

G.E. Dott.ssa CLELIA TESTA PICCOLOMINI

Promossa da : ITALFONDIARIO S.p.A. / Avv. CALANDRELLI ANTONIO

Contro : XXXXXXX XXXXX XXXXXX

\*\*\*\*\*

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : GEOM. MENCARELLI SIMONE

con Studio Tecnico a Soriano nel Cimino (VT) 01038, Via Cesare Battisti n°51

CUSTODE GIUDIZIARIO : AVV. FERRONI CLAUDIA

con Studio Legale a Viterbo (VT) 01100, Via Papa Giovanni XXI n°23

**PREMESSO CHE**

è in corso presso il TRIBUNALE DI VITERBO Sez. Civile, l'Esecuzione Immobiliare n°154/2012

\*\*\*\*\* PROMOSSA \*\*\*\*\*

da ITALFONDIARIO S.p.A. con sede in Roma Via Carucci n°131, capitale sociale Euro 20.000.000,00 Cod. Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 003995750587, R.E.A. di Roma n°30794 con attribuzione di Partita I.V.A. 00880671003, società autorizzata all'esercizio dell'attività finanziaria ai sensi dell'art.107 D.Lgs. 385/93 iscritta al n°31725 dell'Elenco Generale degli Intermediari Finanziari, quale società incorporante e subentrante - in tutti i rapporti giuridici ex art. 2504 bis C.C. a seguito di atto di fusione stipulato a rogito del Notaio Luca Amato di Roma in data 02.08.2006 Rep. n° 24751 Racc. n° 7479 , con effetti dal 08.08.2006 - della CASTELLO GESTIONE CREDITI S.r.l. già con sede a Milano in Via Polesine n°13, capitale sociale € 23.600,000 codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano n°04951360967, R.E.A. di Milano n°1784756, a sua volta procuratrice della CARIVIT - CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO S.p.a. con sede in Viterbo Via Mazzini n°129, Cod. Fisc. 01383000567, in virtù di procura conferita con atto in data 03.01.2006 in autentica Rep. n°78496 - Racc. n° 2929 Dott. Luigi Orzi, Notaio in Viterbo, in persona della signora e del sig. a tanto abilitati giusta procura conferita con atto del 03.05.2011 in autentica Rep. n°33760, Racc. n° 10591 Dott. Luca Amato, Notaio in Roma, elettivamente domiciliato alla Piazza Fontana Grande n°06 presso lo studio dell'Avv. Antonio Calandrelli, nato a Viterbo (VT) in data 27.03.1952, Cod. Fiscale CLN NTN 52C27 M082L, Tel 0761.223696 Fax. 0761.343183

\*\*\*\*\* CONTRO \*\*\*\*\*

XXXXXX XXXXX nato in XXXXXXXXX C.. Fiscale XXXX XXXX XXXX, e residente a Bassano Romano, in Via della Stazione n° 02 ;

XXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXX, Cod. Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e residente a Bassano Romano, in Via della Stazione n° 02 ;

A. che a seguito del mancato pagamento della somma di Euro 181.617,96 oltre interessi per rate scadute, interessi di mora e residua sorte di un mutuo fondiario con contratto in data 07.02.2008, Rep. n°35344 a rogito Notaio Dott.ssa Rita Maria Fiumara concesso a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX dalla Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo, è stato notificato ai debitori ed al fideiussore XXXXX un atto di precetto a pagare la complessiva somma di Euro 182.311,96, oltre interessi e spese successive.

B. che il credito della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo, è garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 15.02.2008, Rg. 2537 Rp. 469, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX sino alla concorrenza della somma di Euro 225.000,00 ;

C. che il PROCURATORE della CARIVIT - CASSA DI RIPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO ha richiesto di procedere al PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a carico di :

- XXXXXXXXXXXX nato in

Cod. Fiscale XXXXXXXXXXXX, e residente a Bassano Romano, in Via della Stazione n° 02 ;

- XXXXXXXXXXXX nata

Cod. Fiscale XXXXXXXXXXXX, e residente a Bassano Romano, in Via della Stazione n° 02 ;

sui seguenti beni ed i frutti di essi :

“ 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX in Bassano Romano (VT), abitazione censita al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 259 sub. 2 e magazzino censito al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 257 ”

“ 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX in Bassano Romano (VT), abitazione censita al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 259 sub. 4 e magazzini censiti al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 258 e p.lla 259 sub.3 ”

D. IL GIUDICE dell'ESECUZIONE, in data 14.03.2013 nominava C.T.U. nella procedura predetta, il sottoscritto GEOM. SIMONE MENCARELLI iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureti della Provincia di Viterbo al n°1410, con studio tecnico in Via Cesare Battisti n°51, Soriano nel Cimino (Vt) 01038, ed al quale dopo aver prestato il giuramento di rito affidava i compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c. ovvero rispondenti ai seguenti quesiti:

1. **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ;

- **Predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
  - **Acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
  - **Acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **Descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente il comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);
3. **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;
- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione,
  - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene,
  - 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;
4. **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
7. **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **Dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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, l'Esperto dovrà procedere, 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 Legge 3 Giugno 1940, n°1078 ;

9. **Accertare** se l'immobile è libero o occupato ;

- **Acquisire** il titolo legittimante in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ;
- **Verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio ;

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separate o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ;

11. **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ;

- **Accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ;
- **Rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ;

12. **Determinare** il valore dell'immobile con espressa o compiuta indicazione del criterio di stima o analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile o come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione o i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ;

13. **Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti ;

14. **Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione o la ricezione dei documenti informatici o teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato almeno quarantacinque (45) 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato ;

15. **Intervenire** 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 ;

16. **Depositare**, almeno dieci (10) giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word ;

17. **Allegare** 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 ) ;

18. **Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione e della licenza edilizia o 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 o le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita ;

19. **Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso

20. **Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento

\*\*\*\*\*

Astalegale.net

TUTTO CIO' PREMESSO E PER OGNI CONSEGUENTE EFFETTO SI FORNISCO LE SEGUENTI  
**RISPOSTE AI QUESITI**

**QUESITO N° 1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PREVISTA ai sensi dell'art. 567, 2° comma del c.p.c.**

Oggetto del pignoramento è il seguente compendio immobiliare, sito a Bassano Romano, in Via della Stazione n° 02, censito catastalmente ed intestato come segue :

Compendio immobiliare intestato **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per la quota di 1/1 giusto Atto di Compravendita del 07 Febbraio 2008 Rep. n°35342 Racc. n°10801 a Rogito della Dott. Rita Maria Fiumara

A. Abitazione censita al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 259 sub. 2 , Categ. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale Euro 335,70, dati derivanti da costituzione del 10/06/2002 n°1115.1/2002 in atti dal 10.06.2002 Prot. n°90943. L'area censita al Fg. 10 p.lla 259 Ente Urbano di mq. 490 globali, sulla quale insiste l'unità immobiliare ad uso residenziale contraddistinta al sub 2, è stata costituita con Tipo Mappale n°1370.1/2002 del 04.06.2002 Prot. n°82365, per frazionamento dell' ex p.lla 1 (soppressa) e generando le p.lle 257, 258, 259 quest'ultima di superficie pari a mq. 300, ovvero per fusione della ex p.lla 2 (soppressa) di superficie pari mq. 190, con la succitata p.lla 259.

B. Magazzino censito al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 257, Categ. C/2, Classe 4, Consistenza 124 mq. Rendita Catastale Euro 365,03 ; dati derivanti da costituzione del 10/06/2002 n°1115.1/2002 in atti dal 10.06.2002 Prot. n°90943. L'area censita al Fg. 10 p.lla 257, Ente Urbano di mq. 1020 globali, sulla quale insiste il magazzino, è stata costituita con Tipo Mappale n°1370.1/2002 del 04.06.2002

Prot. n°82365, per frazionamento dell' ex p.lla 1 (soppressa) che ha generato le p.lle 257, 258, 259.

Compendio immobiliare intestato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1, giusto Atto di Compravendita del 07 Febbraio 2008 Rep. n°35343 Racc. n°10802 a Rogito della Dott. Rita Maria Fiumara

C. Abitazione censita al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 259 sub. 4, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale Euro 335,70, dati derivanti da costituzione del 10/06/2002 n°1115.1/2002 in atti dal 10.06.2002 Prot. n°90943. L'area censita al Fg. 10 p.lla 259 Ente Urbano di mq. 490 globali, sulla quale insiste l'unità immobiliare ad uso residenziale contraddistinta al sub 2, è stata costituita con Tipo Mappale n°1370.1/2002 del 04.06.2002 Prot. n°82365, per frazionamento dell' ex p.lla 1 (soppressa) e generando le p.lle 257, 258, 259 quest'ultima di superficie pari a mq. 300, ovvero per fusione della ex p.lla 2 (soppressa) di superficie pari mq. 190, con la succitata p.lla 259.

D. Magazzino censito al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 259, sub. 3, Categ. C/2, Classe 4, Consistenza 16 mq. Rendita Catastale Euro 47,10 ; dati derivanti da costituzione del 10/06/2002 n°1115.1/2002 in atti dal 10.06.2002 Prot. n°90943. L'area censita al Fg. 10 p.lla 259 Ente Urbano di mq. 490 globali, sulla quale insiste l'unità immobiliare ad uso residenziale contraddistinta al sub 2, è stata costituita con Tipo Mappale n°1370.1/2002 del 04.06.2002 Prot. n°82365, per frazionamento dell' ex p.lla 1 (soppressa) e generando le p.lle 257, 258, 259 quest'ultima di superficie pari a mq. 300, ovvero per fusione della ex p.lla 2 (soppressa) di superficie pari mq. 190, con la succitata p.lla 259.

E. Magazzini censiti al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 258, Categ. C/2, Classe 4, Consistenza 124 mq. Rendita Catastale Euro 365,03 ; dati derivanti da costituzione del 10/06/2002 n°1115.1/2002 in atti dal 10.06.2002 Prot. n°90943. L'area censita al Fg. 10 p.lla 258, Ente Urbano di mq. 2540 globali, sulla quale insistono i magazzini, è stata costituita con Tipo Mappale n°1370.1/2002 del 04.06.2002 Prot. n°82365, per frazionamento dell' ex p.lla 1 (soppressa) che ha generato le p.lle 257, 258, 259.

Visionata la documentazione già nella scorta degli atti allegati al fascicolo, ovvero Relazione Notarile redatta ai sensi della Legge n°302/98 dal Dott. Luigi Annibaldi, Notaio in Viterbo in data 02 Ottobre 2012, vista altresì la documentazione catastale ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati e prodotti dal sottoscritto, constatato che sia la Relazione Notarile, sia gli ulteriori accertamenti ricognitivi effettuati dal sottoscritto, coprono interamente il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, si dichiara completa la documentazione prevista ai sensi dell'art. 567, 2° comma del c.p.c.

Pertanto sulla base dei documenti presi in esame e sopra citati, si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla:

- 1) ISCRIZIONE Ipoteca Volontaria n°469 del 15.02.2005 per € 225.000,00 A FAVORE di Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo, Via Mazzini n°129, Cod. Fiscale 01383000567, CONTRO xxxxxxxxxxxx nato in e xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxx, a garanzia di mutuo fondiario di € 150.000,00, con durata di 30 anni e concesso con atto

a rogito Notaio Rita Maria Fiumara, in data 07.02.2008 repertorio n°35344.

Per **XXXXXXXXXXXX** grava la piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Bassano Romano :

- Abitazione in Via della Stazione n°02 censita al N.C.E.U. al Fg. 10 p.la 259 sub. 2
- Magazzino in Via della Stazione n°02 censito al N.C.E.U. al Fg. 10 p.la 257

Per **XXXXXXXXXXXX** grava la piena proprietà dei seguenti immobili nel Comune di Bassano Romano :

- Abitazione in Via della Stazione n°02 censita al N.C.E.U. al Fg. 10 p.la 259 sub. 4
- Magazzino in Via della Stazione n°02 censito al N.C.E.U. al Fg. 10 p.la 259 sub. 3
- Magazzino in Via della Stazione n°02 censito al N.C.E.U. al Fg. 10 p.la 258

2) dell'unità immobiliare ISCRIZIONE Ipoteca Legale n°812 del 03.03.2010 per € 38.059,30 iscritta ai sensi dell'art. 77 D.P.R. n°603/73 modificato dal D.Lgs. n°46/99 e dal D.Lgs. n°193/01, con atto del 22.03.2010 Rep. n°109330, A FAVORE di Equitalia Gerit S.p.A. con sede in Viterbo, Via Monte Sacro n°31, Cod. Fiscale 00410080584, CONTRO **XXXXXXXXXXXX** nato in Cod. Fiscale **XXXXXXXXXXXX**, a garanzia di credito di € 19.029,65. Grava la piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Bassano Romano :

- Abitazione in Via della Stazione n°02 censita al N.C.E.U. al Fg. 10 p.la 259 sub. 2
- Magazzino in Via della Stazione n°02 censito al N.C.E.U. al Fg. 10 p.la 257

3) TRASCRIZIONE n°5312 del 24.05.2012 di pignoramento immobiliare, A FAVORE di CA.RI.VIT. Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo, Cod. Fiscale 01383000567, elettivamente domiciliata presso lo studio legale dell'Avv. Antonio Calandrelli, sito in Viterbo, Piazza Fontana Grande n°06, CONTRO **XXXXXXXXXXXX** nato in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Cod. Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Viterbo in data 10.05.2012 Rep. n°363.

Per **XXXXXXXXXXXX** grava la piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Bassano Romano :

- Abitazione in Via della Stazione n°02 censita al N.C.E.U. al Fg. 10 p.la 259 sub. 2
- Magazzino in Via della Stazione n°02 censito al N.C.E.U. al Fg. 10 p.la 257

Per **XXXXXXXXXXXX** grava la piena proprietà dei seguenti immobili nel Comune di Bassano Romano :

- Abitazione in Via della Stazione n°02 censita al N.C.E.U. al Fg. 10 p.la 259 sub. 4
- Magazzino in Via della Stazione n°02 censito al N.C.E.U. al Fg. 10 p.la 259 sub. 3
- Magazzino in Via della Stazione n°02 censito al N.C.E.U. al Fg. 10 p.la 258

#### Quesito n° 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEGLI ACCESSI EFFETTUATI

In data 23 Aprile 2013 alle ore 10,00 il sottoscritto C.T.U. ed il Custode Giudiziario Avv. Ferroni Claudia, unitamente all'ausilio della forza pubblica, previa comunicazione ai debitori esecutati, si recavano presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, per prenderne possesso ed avviare le necessarie procedure di rilievo. All'incontro concordato era ad attenderci presso i luoghi interessati, la sig.ra

XXXXXXXXXXXX, ovvero una delle parti debitorie esegutate, mentre il sig. XXXXXXXXXXXX, altro soggetto debitore eseguito nonché compagno della sopracitata XXXXXXXX, era assente in quanto al lavoro. Il compendio immobiliare di che trattasi, ubicato nel Comune di Bassano Romano in Via della Stazione n°02, ricade in zona periferica rispetto al centro cittadino, praticamente inserito in un contesto agricolo. La zona è facilmente raggiungibile, non servita dai mezzi pubblici, non collegata alla scuola materna, elementare, media o superiore ed anche un pochino distante da tutti i servizi in genere, attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, biblioteche, luoghi di culto, giardini pubblici etc... Il complesso immobiliare risulta composto da un corpo di fabbrica ad uso residenziale posto in prossimità della strada principale e con affaccio dei residui tre lati, su area di pertinenza del stesso immobile. Tale manufatto catastalmente identificato con la p.lla 259 e suddiviso in sub. 2, 3, 4 seppur rappresentato graficamente in atti, come tre unità immobiliari distinte ed intestate a due soggetti diversi, risulta di fatto un'unica abitazione con accesso plurimo esterno e magazzino posto a lato fabbricato, comunicante internamente con l'abitazione grazie alla collocazione di una porta a suddivisione della zona residenziale e non residenziale. Il manufatto sviluppantesi complessivamente su due piani, risulta realizzato completamente in muratura di tufo, privo di finiture e rifiniture esterne e con serramenti ed infissi in pvc e legno dotati solo in parte di persiane. L'area circostante il manufatto, censita come corte comune delle unità immobiliari sopra citate, è in evidente condizione di semiabbandono, appurato che la vegetazione cresciuta per la non curanza dei proprietari, fa da padrona e che a protezione e delimitazione della proprietà privata è stato realizzato un muro basso interamente in tufo mentre a chiusura dell'unico accesso pedonale e carrabile non risulta collocato nessun cancello. Come già annotato in precedenza il fabbricato in questione è composto esclusivamente da due piani fuori terra e privo di interrati e/o seminterrati. L'appartamento al piano terra, di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX, è composto da un piccolo ripostiglio esterno, con accesso posto in corrispondenza dall'area esterna porticata, ingresso principale collocato nella zona di disimpegno interno all'abitazione, da un ampio bagno, una camera, ed un grande ambiente destinato a pranzo/soggiorno, proprio attraverso quest'ultimo locale, si giunge al vano cucina dell'abitazione che risulta collocata, nonostante la destinazione d'uso non lo permetta, nel magazzino (sub. 3) posto al piano terra di proprietà di XXXXXXXXXXXX, poiché solo una porta divide di fatto la parte abitativa da quella ad uso magazzino. Tutti gli ambienti godono di illuminazione illimitata e abbondante ventilazione naturale, grazie alla collocazione di almeno una finestra in ogni vano ed in aggiunta di due porte finestre collocate nella zona pranzo soggiorno, che permettono l'uscita sull'area comune circostante. Una scala interna posta in prossimità dell'ingresso principale dell'abitazione, permette la comunicazione ed il collegamento con l'unità immobiliare residenziale posta al piano primo (sub.4) di proprietà di XXXXXXXXXXXX, ed al quale si accede anche esternamente dall'originaria scala in muratura, ridotta ormai in condizioni precarie e di instabilità. Visitando l'appartamento emerge che lo stesso è composto da un bagno, da una ampia zona di disimpegno antistante l'ingresso, e tre camere da letto, inoltre anche per detta unità immobiliare, tutti gli ambienti godono di illuminazione illimitata e



abbondante ventilazione naturale, grazie alla collocazione di almeno una finestra in ogni vano ed in aggiunta di una porta finestra collocata nella camera centrale, che permette l'uscita sull'unico terrazzo presente nell'unità immobiliare in questione. Riprendendo la scala interna, di collegamento tra le unità immobiliari poste su piani diversi, e descritte in precedenza, si sale di un ulteriore piano, sino a raggiungere il (sottotetto abusivo) posto al piano secondo, che in sede di sopralluogo risulta inaccessibile poiché sprovvisto di illuminazione sia naturale che artificiale. Lo stato di conservazione e manutenzione dei sopracitati immobili oggetto di pignoramento, risulta veramente scarso o appena accettabile, in quanto per la parte esterna, il manufatto risulta privo di intonaci, tinte, e dotato di discendenti in lamiera a tratti innestati ad altri in pvc. La scala in muratura esterna, che consente l'accesso all'unità residenziale posta al piano primo, risulta parzialmente compromessa a livello strutturale ed una porzione del parapetto della stessa è conseguentemente già crollato, altresì l'unico terrazzo presente al piano primo risulta sprovvisto anche della pavimentazione esterna. Per ciò che riguarda l'interno, la condizione di conservazione, è in linea generale accettabile salvo il manifestarsi in qualche locale, di muffe dovute ad umidità e piccole infiltrazioni. I pavimenti e rivestimenti dei locali cucina e bagni sono stati realizzati in grés porcellanato, la scala interna di collegamento tra i piani, risulta ancora allo stato grezzo, ovvero priva di gradi, sottogradi e ringhiere necessarie a prevenire la caduta nel vuoto, le porte interne a servizio dei singoli vani, sono in legno tamburato di colore marrone e le pareti interne ed i soffitti, ad eccezione di qualche locale, sono tinteggiate a tempera con colori diversi, che oggettivamente poco si intonano con il contesto paesaggistico dei luoghi. Il manufatto è dotato dell'impianto di riscaldamento con termocamino unico, collocato all'interno della zona pranzo soggiorno, collegato ai terminali in alluminio dislocati sia al piano terra che al piano primo, ed utilizzato anche come unica fonte per la produzione di acqua calda sanitaria. Risulta oltremodo dotato dell'impianto elettrico, senza ausilio di fonti di energia rinnovabile, ed idrico con attingimento dell'acqua per uso potabile ed igienico-sanitario, direttamente dal pozzo ubicato in un piccolo manufatto, posto al lato del fabbricato in questione. Risulta invece totalmente assente, sia la predisposizione che l'impianto principale, della linea del gas-metano, pertanto attualmente per la cottura dei cibi, viene utilizzata un stufa alimentata da una semplice bombola a gas. Data la lontananza dei manufatti dal centro cittadino, gli stessi non possono usufruire dello scarico dei reflui in pubblica fognatura, poiché tale zona non risulta servita, pertanto i proprietari vista l'obbligatorietà di provvedere autonomamente alla realizzazione di un impianto di depurazione, che tratti opportunamente le acque reflue, hanno scelto di utilizzare la pratica più diffusa, ovvero quella di convogliare tutti gli scarichi ad una fossa Imhoff, collegata ad un impianto di subirrigazione. Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto C.T.U., nonostante l'aiuto prestato dall Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, non è emersa alcuna traccia della succitata fossa imhoff, pertanto non è stato possibile individuare la collocazione precisa rispetto al fabbricato esistente. E' comunque evidente, che l'immobile non è mai stato sottoposto a lavori di manutenzione ordinaria periodica e mirata, intervenendo in via preventiva, pertanto allo stato attuale l'alloggio necessita di alcuni interventi, che di seguito si elencano in via esemplificativa ma non esaustiva:

intonaci esterni, tinteggiatura, messa in pristino degli infissi interni ed esterni, revisione e messa in pristino della copertura a tetto e posa in opera della pavimentazione laddove assente, revisione dell'impianto idrico-sanitario, elettrico e termico. Conclusosi il primo accesso che si è limitato alla sola ispezione degli immobili sopra descritti e censiti al Fg. 10 p.lla 259 sub. 2, 3, 4, il sottoscritto C.T.U. previa comunicazione ai debitori eseguiti, ed unitamente alla forza pubblica, in data 03 Maggio 2013 alle ore 09.00, effettuava il secondo ed ultimo sopralluogo, presso il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva, per riprendere ed ultimare le necessarie procedure di rilievo, relative agli altri fabbricati. Effettuando una ricognizione della residuale proprietà di interesse, si è constatato che sia i tre manufatti ad uso magazzini censiti alla p.lla 258 (di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx) che quello censito alla p.lla 257 (di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx), risultano interamente realizzati in muratura di tufo e struttura di copertura formata da travi principali e travetti in legno, sovrastanti tavelloni, strato di calce bianca e copertura con tegole del tipo marsigliesi. Tutti i manufatti vengono utilizzati a scopo agricolo e risultano privi di finiture, rifiniture, pavimenti, rivestimenti ed impianti di qualsiasi genere, sia internamente che esternamente, gli stessi godono di illuminazione e abbondante ventilazione naturale, grazie alla collocazione di molteplici finestre di grandi dimensioni, tutte rigorosamente in ferro e vetro ridotte in stato precario, e con serramenti di accesso in legno ridotti ai minimi termini. Volendo effettuare una distinta ed oggettiva disamina dei fabbricati, emerge come gli stessi si differenzino sostanzialmente l'uno dall'altro, solo per la forma geometrica e la loro ampiezza. Partendo dagli immobili censiti alla p.lla 258 ed insistenti su un'area di pertinenza degli stessi, di superficie complessiva pari a mq. 2540, si evidenzia che nel piccolo magazzino di 6,00 mq, è collocata la pompa del pozzo utilizzata esclusivamente per asservire l'utenza delle unità immobiliari a destinazione residenziale, e che lo stesso viene utilizzato anche per la custodia di piccoli attrezzi di uso manuale, necessari alle attività agricole e di giardinaggio. L'altro manufatto di forma pressoché quadrata, è suddiviso al suo interno in due locali comunque comunicanti, aventi rispettive superfici pari a mq. 18,30 e mq. 45,70, e dotato complessivamente di due accessi indipendenti. Il successivo stabile, di forma geometrica composta ed assimilabile ad un rettangolo, è dislocato internamente in tre ampi spazi, aventi rispettive superfici pari a mq. 36,20, mq. 22,00 e mq. 7,40, anch'esso dotato complessivamente di due accessi indipendenti. L'ultimo degli edifici oggetto di accertamento, è censito alla p.lla 257, sorge su un'area di pertinenza con superficie complessiva pari a mq. 1020, è diviso al suo interno in due locali comunque comunicanti, aventi rispettive superfici pari a mq. 87,10 e mq. 37,10, e dotato complessivamente di un unico accesso. Si annota in conclusione che sulla maggior parte delle aree scoperte di pertinenza dei magazzini, risultano piccole strutture precarie realizzate in legno e lamiera o rete a maglia metallica romboidale, utilizzate per l'allevamento di animali di piccole taglie, quali galline, galli, tacchini etc.... Tali baraccamenti di fortuna, non fanno parte degli immobili oggetto della procedura esecutiva, altresì essendo gli stessi di fatto abusivi, dovranno essere eliminati immediatamente dal nuovo acquirente.

### **QUESITO N° 3 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DI PIGNORAMENTO**

La descrizione dell'unità immobiliare riportata nel pignoramento, identifica esattamente ed in maniera univoca lo stato attuale dei luoghi, ovvero l'ubicazione dell'immobile, l'indirizzo, il numero civico il piano nonché i dati catastali, si ritiene opportuno annotare che con variazione di toponomastica del 20.09.2011 n°15296.1/2011 in atti dal 20.09.2011 Prot. n° VT0150366, richiesta dal comune di Bassano Romano, la parola "STRADA" è stata sostituita con "VIA", ciò nonostante considerata la variazione non sostanziale ai fini dell'individuazione univoca degli immobili, si ritiene con ciò congrua ed accertata la conformità.

### **QUESITO N° 4 - VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE**

Nonostante lo stato attuale delle unità immobiliari censite al Fg. 10 p.la 259 sub. 2, 3, 4, non risulti conforme alla planimetrie catastali reperite presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, non si è provveduto ad eseguire nessun aggiornamento / rettifica catastale, poiché ogni variazione da apportare all'interno delle unità immobiliari, deve essere dapprima richiesta al comune di competenza, che nei tempi e termini di legge, provvede ad assentire quanto richiesto laddove non sia in contrasto con la vigente normativa urbanistica, e nei 30 giorni successivamente alla realizzazione degli interventi modificativi, si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale. Pertanto nella fattispecie essendo gli interventi eseguiti, addirittura contestati dall'Amministrazione Comunale di Bassano Romano con Ordinanza n°23 del 24.02.2010 a firma del Sindaco P.T. Dott. Luigi De Luca e del Responsabile Area 3<sup>a</sup> Geom. Claudio Quaglia, le difformità riscontrate durante l'accesso sui luoghi, dovranno essere in primo luogo oggetto di sanatoria urbanistica, e solo dopo il rilascio del titolo in sanatoria si potrà eseguire l'aggiornamento catastale. Per ciò che riguarda invece gli immobili ad uso magazzino censiti al Fg. 10 p.lle 257 e 258, si riscontra la perfetta conformità dello stato dei luoghi a quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti, reperite presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio.

### **QUESITO N° 5 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE**

L'area contraddistinta al N.C.T. al Fg. 10 p.lle 257 / 258 / 259 è stralciata dal P.R.G. vigente del Comune di Bassano Romano in Zona Territoriale Omogenea **E** sottozona "E2 - 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. In detta zona l'edificazione è normata dalla L.R. n°38 del 22.12.1999 così come modificata dalla L.R. n°08 del 17.03.2003, salvo quanto previsto nelle seguenti prescrizioni quando più restrittive di quanto indicato nelle succitate leggi :

#### **A. CASE DI CIVILE ABITAZIONE**

- L'edificio residenziale non potrà in ogni caso superare i 200 mq ;
- $H_{max} \leq 4,50$  ml salvo per particolari volumi tecnici che richiedono altezze superiori ;
- Distanza dai fabbricati  $\geq 10,00$  ml ;

- Distanza dai confini  $\geq 5,00$  ml ;
- Distanza dalle strade come da D.M. 14.04.1967 n°1404 e D.P.R. n°147/93 e comunque  $\geq 5,00$  ml;

I manufatti devono rispettare i caratteri architettonici tipologici ed ambientali degli edifici rurali tradizionali e più specificatamente le seguenti regole :

- Copertura a tetto ;
- Manto di copertura in tegole di laterizio ;
- Pareti esterne intonacate e pigmentate nei colori della tradizione locale

#### B. ANNESSI AGRICOLI

La realizzazione degli annessi agricoli è ammessa nei limiti di cui alla L.R. n°38 del 22/12/1999 così come modificata dalla L.R. n°08 del 17.03.2003.

I manufatti agricoli non residenziali, non devono essere predisposti per successive trasformazioni ad uso diverso da quello agricolo. Gli stessi dovranno essere staccati ed autonomi dalla residenza, e la destinazione d'uso dovrà essere sottoscritta con atto d'obbligo di vincolo registrato alla conservatoria dei registri immobiliari.

Inoltre dovranno presentare i seguenti caratteri edilizi :

- Lotto minimo per manufatto ad uso agricolo non residenziale  $\geq 20.000$  mq ;
- Piani N°1 ;
- Finestre senza oscuramento e con davanzale ad un'altezza  $h \geq 5,00$  ml ;
- Locali per servizi igienici attrezzati solo con wc, doccia e lavabo ;
- Copertura con tetto a falde e senza abbaini ;
- Manto di copertura in tegole di laterizio ;
- Pareti esterne intonacate e pigmentate nei colori della tradizione locale

Complessivamente la Zona Territoriale Omogenea E, è articolata in 4 sottozone : E1, E2, E3, E4

#### QUESITO N° 6 -ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA

Dalla verifica condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano Romano, in data 16 Maggio e 21 Giugno 2013, mediante accesso agli atti ed ispezione dei documenti tecnici ed amministrativi conservati negli archivi Comunali, ed intesi ad acquisire copia conforme della documentazione attestante la regolarità e conformità urbanistica degli immobili pignorati, è emerso che relativamente agli immobili ad uso magazzino, censiti al Fg. 10 p.lle 257 e 258 dichiarati catastalmente all'urbano nell'anno 2002 , gli stessi non riportati sulle più vecchie mappe di impianto catastali, risultano edificati in data antecedente al 1 settembre 1967 come certificato dal Tecnico del Comune di Bassano Romano, come ancor prima dichiarato dalle parti all'art. 3 degli atti di compravendita del 07 febbraio 2008 Rep. n°35342 e 35343 a rogito della Dott. Fiumara Rita Maria, e secondo quanto menzionato anche nell'atto di affrancazione dei canoni enfiteutici del 14 Giugno 2007, Rep. n°74899 a Rogito del Dott. Dominici Giuseppe. Non esistono tra gli atti depositati e detenuti presso gli archivi comunali Concessioni Edilizie, Permessi in Sanatoria o

altri titoli abilitativi, richiesti ancorchè rilasciati alla data del 21 Giugno 2013, inoltre per ovvi motivi legati all'epoca di costruzione nessuno dei magazzini risulta dotato di Certificato di Agibilità, che potrà comunque essere richiesto dal soggetto che subentrerà nei diritti reali dell'esecutato. Si dichiara per i succitati immobili la corrispondenza, tra quanto riportato sulla planimetria catastale e quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U. nel corso degli accessi, altresì la conformità degli stessi sotto il profilo Urbanistico Edilizio. Diversa situazione, si presenta invece per gli immobili censiti al Fg. 10 p.lla 259 ai sub. 2, 3, 4 poichè nonostante il corpo di fabbrica urbano risulti presente già nelle vecchie mappe d'impianto e quindi realizzato prima del 1967, lo stesso non risulta corrispondente all'ultimo stato grafico rappresentato catastalmente né risulta regolare sotto il profilo urbanistico - edilizio poichè non conforme a quanto disciplinato per le zone agricole, oltretutto all'epoca della realizzazione degli interventi, gli immobili sono stati per l'appunto oggetto di VERBALE DI VERIFICA URBANISTICO - EDILIZIA del 14.01.2010 prot. n° 432, redatto in sede di sopralluogo dal Geom. DE SIMONE Francesco, tecnico comunale, unitamente al M.llo DE FUSCO Andrea, comandante della stazione dei carabinieri di Bassano Romano, i quali recatesi presso il fabbricato residenziale censito al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 259 di proprietà dei Sigg.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx hanno accertato l'esecuzione delle seguenti opere edilizie abusive:

1. UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A RESIDENZA SITA AL PIANO TERRA Fg. 10 p.lla 259 sub 2
  - 1.1 Modifica di una finestra in porta finestra ;
  - 1.2 Demolizione di tramezzature interne ;
  - 1.3 Fusione con l'unità immobiliare destinata a magazzino, sita al piano terra e censita al Fg. 10 p.lla 259 sub. 3 attraverso la demolizione di una porzione di muratura portante ;
  - 1.4 Fusione con l'unità immobiliare destinata a residenza, sita al piano primo e censita al Fg. 10 p.lla 259 sub. 4, attraverso la demolizione di porzione del solaio per la realizzazione di una scala interna
2. UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A MAGAZZINO SITA AL PIANO TERRA Fg. 10 p.lla 259 sub 3
  - 2.1. Chiusura della porta di ingresso ;
  - 2.2. Apertura di una finestra ;
  - 2.3. Fusione con l'unità immobiliare destinata a residenza, sita al piano terra e censita al Fg. 10 p.lla 259 sub. 2 attraverso la demolizione di una porzione di muratura portante
3. UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A RESIDENZA SITA AL PIANO TERRA Fg. 10 p.lla 259 sub 4
  - 3.1. Fusione con l'unità immobiliare destinata a residenza, sita al piano terra e censita al Fg. 10 p.lla 259 sub. 2 attraverso la demolizione di una porzione di muratura portante

Tale situazione riscontrata, ha comportato dapprima l'obbligo di SOSPENSIONE DEI LAVORI, emessa con Ordinanza n°132 del 18.01.2010, con effetto dalla data di notifica, a firma del Sindaco P.T. Dott. Luigi De Luca e del Responsabile Tecnico Comunale Geom. Claudio Quaglia, in seguito con nuova Ordinanza n°23 del 24.02.2010 la DEMOLIZIONE DELLE OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI, a cura e spese dei sigg.ri xxxxxxxx xxx.

A sistemazione di tale situazione, in data 31.10.2012 veniva presentato a firma del Geom. Tombari Pier Luigi, Progetto in Sanatoria Edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380/2001 e L.R. n°15/2008 che segnava l'apertura della Pratica Edilizia n°28/2012 e che ancora non risulta conclusa. In relazione al progetto / proposta di sistemazione, il sottoscritto C.T.U. contesta principalmente due fattori, ovvero il primo legato al dettaglio della rappresentazione grafica, l'altro nel merito della possibilità o meno di sanare gli abusi. Nel dettaglio, nella Tavola di Progetto presentata dal tecnico incaricato dai debitori, relativa all'accertamento di conformità, non risulta rappresentato graficamente il piano sottotetto, che è stato reso accessibile attraverso la demolizione di una parte del timpano murario e collegato grazie alla prosecuzione della scala interna, ed ancora al piano terra all'interno del magazzino non è stato rappresentato il bagno; nel merito la sanatoria così come richiesta non può essere rilasciata per tutti gli interventi eseguiti, poiché è pacifico che non è possibile rendere comunicanti porzioni residenziali e non residenziali di immobili con diverse destinazioni d'uso altresì perché non è possibile usufruire del sottotetto arbitrariamente realizzato, che dovrà essere oggetto di nuova chiusura. Tutte le altre opere eseguite, in assenza del necessario titolo abilitativo risultano invece sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380/2001 e L.R. n°15/2008, e chiedendo nulla osta preventivamente per il vincolo idrogeologico, pertanto gli interventi necessari alla sistemazione globale e definitiva dei beni, ovvero costi Tecnico Professionali, e Comunali per la sanatoria, vengono quantificati complessivamente in Euro 20.000,00 circa, che detraendoli dal valore reale di mercato iniziale attribuito all'intero compendio immobiliare, comportano il seguente deprezzamento, che rappresenterà il Valore Finale o Prezzo Base d'Asta:

Vi g = Valore Iniziale Globale

Vf g = Valore Finale Globale

Qd = Quota Deprezzamento

Vi g € 338.576,00 - Qd € 20.000,00 = Vf € 318.576,00

Pertanto in conclusione, dovrà essere presentata nuova pratica di richiesta in sanatoria, corredata da elaborati grafici rappresentanti lo stato attuale degli immobili, così come raffigurato nella Tavola A di Progetto allegata alla presente e redatta dal sottoscritto C.T.U. altresì dovrà essere prodotta idonea relazione tecnica che specifichi anche le modalità di ripristino dello stato dei luoghi per le parti non sanabili.

**QUESITO N° 7 - ALIENABILITA' DEI BENI PIGNORATI IN LOTTO UNICO O IN LOTTI SEPARATI**

Premesso e considerato che gli immobili "de quo" sorgono in zona E sottozona E2 agricola normale e che tale zona comprende quella parte del territorio comunale destinato alla conservazione ed allo sviluppo delle attività agricole e di quelle strettamente connesse con la stessa, che in tale zona sono consentite solo costruzioni necessarie per la conduzione agricola, che Nei trasferimenti di proprietà, nelle divisioni e nelle assegnazioni a qualunque titolo, aventi per oggetto terreni destinati a coltura o suscettibili di coltura, e nella costituzione o nei trasferimenti di diritti reali sui terreni stessi non deve darsi luogo a frazionamenti che non rispettino la minima unità colturale, che nella fattispecie il compendio immobiliare qualora venduto in più lotti comporti il venir meno di alcune delle condizioni sopra citate oltre che limitare ancor di più l'uso del suolo ai fini agricoli, tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene opportuno in procedere all'alienazione dell'intero compendio immobiliare in LOTTO UNICO, così come proposto e dettagliato al successivo punto 8.

**QUESITO N° 8 - QUOTA DI PIGNORAMENTO E FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI**

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano pignorati rispettivamente per l'intera quota di 1/1, di cui dispongono il sig. xxxxxxxxxxxx e la sig.ra xxxxxxxxxxxx.

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà per la quota dell'intero su :

- A. Unità immobiliare urbana ad uso abitazione, ubicata in Bassano Romano (VT) Via della Stazione n° 2, Piano T censita al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 259 sub. 2, Cat. A/3, Classe 2, Vani 5, Rendita Catastale Euro 335,70, composta da portico e piccolo ripostiglio esterno, ingresso principale collocato su zona di disimpegno, ampio bagno, una camera, ed un grande ambiente destinato a pranzo/soggiorno, il tutto con annesso terreno circostante di pertinenza, comune anche ai sub. 3 e 4, avente superficie netta complessiva pari a mq. 354,00
- B. Unità immobiliare urbana ad uso abitazione, ubicata in Bassano Romano (VT) Via della Stazione n° 2, Piano 1° censita al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 259 sub. 4, Cat. A/3, Classe 2, Vani 5, Rendita Catastale Euro 335,70 composta da un bagno, ampia zona di disimpegno antistante l'ingresso, e tre camere da letto, di cui solo una dotata di terrazza esterna, il tutto con annesso terreno circostante di pertinenza, comune anche ai sub. 2 e 3, avente superficie netta complessiva pari a mq. 354,00
- C. Unità immobiliare ad uso magazzino, ubicata in Bassano Romano (VT) Via della Stazione n° 2, Piano T censita al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 259 sub. 3, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 16 mq. Rendita Catastale Euro 47,10 , dotata di piccolo servizio igienico interno, ed annesso terreno circostante di pertinenza, comune anche ai sub. 2 e 4, avente superficie netta complessiva pari a mq. 354,00 ;

- D. Unità immobiliare ad uso magazzino, ubicata in Bassano Romano (VT) Via della Stazione n° 2, Piano T censita al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 257, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 124 mq., Rendita Catastale Euro 365,03, divisa al suo interno in due locali comunicanti, con un unico accesso dall'esterno, il tutto con annesso terreno circostante di pertinenza esclusiva, avente superficie netta complessiva pari a mq. 880,00 ;
- E. Complesso immobiliare ad uso magazzino, ubicato in Bassano Romano (VT) Via della Stazione n° 2, Piano T censito al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 258, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 132 mq. Rendita Catastale Euro 388,58 , dislocato in (3) tre corpi di fabbrica indipendenti l'uno dall'altro, il primo è di esigue dimensioni e dotato di unico accesso, il secondo di forma pressoché quadrata, è suddiviso al suo interno in due locali comunicanti, e dotato complessivamente di due accessi indipendenti, l'ultimo di forma geometrica composta ed assimilabile ad un rettangolo, è articolato internamente in tre ampi locali, ed anch'esso dotato complessivamente di due accessi, il tutto con annesso terreno circostante di pertinenza dei manufatti , avente superficie netta complessiva pari a mq. 2370,00 ;

Il compendio immobiliare identificato ai punti A e B con destinazione residenziale ed al punto C con destinazione non residenziale, anche se individuato catastalmente ed urbanisticamente come tre unità immobiliari distinte, in realtà allo stato di fatto costituisce un'unica abitazione comunicante internamente, ciò nonostante le destinazioni d'uso siano diverse. Tali opere modificative, irregolari sotto il profilo urbanistico - edilizio, in aggiunta a delle altre accertate durante gli accessi , risultano sanabili solo in parte cosicché il resto dovrà essere ripristinato allo stato originario, il tutto come meglio specificato al quesito n°06 della Perizia Tecnica d'Ufficio.

#### QUESITO N° 9 - ACCERTAMENTO RELATIVO ALL'OCCUPAZIONE E/O DETENZIONE DEGLI IMMOBILI

DETTENTORI / OCCUPANTI :

- XXXXXXXXXXXX nato in ,  
Cod. Fiscale XXXXXXXXXXXX, e residente a Bassano Romano, in Strada della Stazione n° 02 ;
- XXXXXXXXXXXX nata in  
Cod. Fiscale XXXXXXXXXXXX e residente a Bassano Romano, in Strada della Stazione n° 02 ;
- XXXXXXXXXXXX, nata in data
- XXXXXXXXXXXX, nata in data
- XXXXXXXXXXXX, nato in data
- XXXXXXXXXXXX, nata in data

TITOLO DI DETENZIONE e/o OCCUPAZIONE : Nel corso dell'accesso effettuato in data 23 Aprile 2013 alle ore 10,25 all'interno dell'immobile pignorato, era presente oltre al sottoscritto C.T.U. ed al Custode Giudiziario, la sig.ra XXXXXXXXXXXX in qualità di occupante/detentrica delle unità immobiliari oggetto di



pignoramento, la quale dichiarava di essere piena proprietaria esclusivamente dell'abitazione censita al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 259 sub. 4 posta al piano primo, e dei magazzini censiti al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 258 e p.lla 259 sub. 3 entrambi posti al piano terra , ovvero che la piena proprietà dell'altra abitazione censita al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 259 sub. 2 e dei magazzini censito al N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 257 è del sig. **XXXXXXXXXXXX**, al momento del sopralluogo assente in quanto al lavoro.

Dichiarava altresì in tale occasione la sig.ra **XXXXXXXXXXXX**, che le due unità immobiliari ad uso abitativo, facenti parte del compendio pignorato, costituiscono di fatto un'unica abitazione e che occupano quest'ultima, oltre a loro, anche **XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX**. A sostegno di quanto sopra dichiarato dalla parte debitrice, il sottoscritto chiedeva di mostrare ed acquisire copia dei titoli legittimanti la proprietà sugli immobili detenuti nonché occupati, ma che la stessa non poteva fornire in quanto temporaneamente sprovvista, ma impegnandosi a produrre copia degli atti di compravendita facendoli pervenire presso lo studio tecnico del sottoscritto C.T.U.

Tale documentazione, mai più fornita dalla parte, è stata richiesta successivamente dal sottoscritto.

ACCERTAMENTI : Dagli accertamenti effettuati dal C.T.U. presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Viterbo, ispezionando la banca dati su territorio nazionale, non risulta nessun contratto di locazione registrato in corso di validità, relativo agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Si segnala che a seguito degli Atti di Compravendita, è stata inoltrata a cura del notaio, comunicazione di cessione fabbricato alle autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978 n°59, convertito in legge 18 Maggio 1978 n°191. Per quanto sopracitato e per gli accertamenti sin qui svolti si dichiara regolarmente occupato / detenuto il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

**QUESITO N° 10 - OCCUPAZIONE DA PARTE DEL CONIUGE SEPARATO O EX CONIUGE DELL'ESECUTATO**

Il compendio immobiliare pignorato, non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge di uno dei debitori esecutati.

**QUESITO N° 11 - ACCERTAMENTO SULLA PRESENZA DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

VINCOLI DI NATURA URBANISTICA E PAESAGGISTICA :

Dagli accertamenti eseguiti l' area è stralciata dal P.R.G. vigente del Comune di Viterbo in Zona Territoriale Omogenea E sottozona E2 Agricola Normale, e sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D. n°3267/1923 .

Per effetto del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) vigente - Ambito Territoriale n°3 "Laghi di Bracciano e Martignano" non risulta alcun vincolo

Per effetto del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) Lazio redatto ai sensi della L.R. 24/98 art. n° 21, 22, 23 e 36 quater comma1 e D.Lgs. 42/04 art. 135, 143 e 156, tale zona è classificata come segue:

**A. SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO**

- Paesaggio degli insediamenti urbani, art. 27 pertanto disciplinato dalle disposizioni previste all'art. 29 delle N.T.A. del succitato P.T.P.R.

B. BENI PAESAGGISTICI

- Aree urbanizzate del P.T.P.R.

C. BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

- Ferrovia, L.R. n°27/2001
- Tessuto Urbano, Carta d'uso del suolo del 1999
- Percorsi Panoramici, art. 31 bis ed art.16 della L.R. n°24/1998

Per effetto del D.Lgs. 42/04 "Codice dei Beni Culturali Codice e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", non esistono sugli immobili pignorati vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI E VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE :

In relazione agli immobili di interesse, a seguito di quanto dichiarato dalla sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX** durante il sopralluogo del 23 Aprile 2013, nonché dell'indagine condotta successivamente dal sottoscritto C.T.U. è emerso che l'intero compendio immobiliare pignorato non è interessato da oneri e vincoli di natura condominiale, consorziale o affini ad altra forma di partecipazione.

ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O DI USI CIVICI:

Sugli immobili pignorati ed oggetto della procedura esecutiva in corso, non gravano diritti demaniali né usi civici, come attestato dal Presidente dell'Università Agraria di Bassano Romano, Sig. Quaglia Trento, con nota del 05.07.2013 Prot.n° 922, rilasciata a seguito della verifica demaniale condotta dal Dott. Coriolano Valeriani, e sulla quale viene annotato precisamente quanto segue:” Il terreno sito in Bassano Romano Loc. Stazione e censito al N.C.T. al Fg. 10 p.lle 257, 258, 259, non fa più parte dei terreni appartenenti a questa Università Agraria, in quanto dapprima ceduto in enfiteusi al sig. **XXXXXXXXXX**, con Decreto Ministeriale del 13.06.1939, e successivamente affrancato dai sigg. **XXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXX**, giusto Atto di Affrancazione di Enfiteusi del 14 Giugno 2007, Rep. n°74899 Racc. n° 20329 a rogito del Dott. Giuseppe Dominici

**QUESITO N° 12 - INDICAZIONE CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Come è noto i prezzi di mercato variano sostanzialmente in base a situazioni specifiche che identificano e contraddistinguono un determinato immobile, ovvero la loro ubicazione, il contesto, la tipologia costruttiva, le caratteristiche strutturali e architettoniche, le finiture interne ed esterne, gli impianti, i servizi, i vantaggi e gli svantaggi. Pertanto in seguito ad opportune considerazioni effettuate, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo della stima sintetica per comparazione, basata sul confronto diretto dei beni oggetto di valutazione, con analoghi beni aventi caratteristiche similari, ricompresi nella medesima fascia territoriale o zona, e con valori unitari noti, desunti sia da indagini effettuate presso società operanti nel settore della compravendita immobiliare sia per conoscenza diretta del sottoscritto. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

DATI CATASTALI			CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	257		C/2	4	mq.124,00	€ 365,03
10	258		C/2	4	mq. 132,00	€ 388,58
10	259	2	A/3	2	5 Vani	€ 335,70
10	259	3	C/2	4	mq. 16,00	€ 47,10
10	259	4	A/3	2	5 Vani	€ 335,70

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE DA VALUTARE	Unità immobiliari in Bassano Romano (VT) Via della Stazione n°2, Piano Terra
DESTINAZIONE D'USO	Destinazione Residenziale - Civile Abitazione Destinazione Non Residenz. - Magazzini
SCOPO DELLA VALUTAZIONE	Attribuzione del Valore di Mercato
EPOCA A CUI RISALE LA VALUTAZIONE	Settembre 2013

Le superfici annotate nella tabella che segue, sono state rilevate direttamente presso gli immobili pignorati, nel corso degli accessi effettuati in data 23 Aprile 2013 e del 03 Maggio 2013 e ulteriormente verificate mediante raffronto con le planimetrie catastali

TABELLA A – SUPERFICI NETTE CALPESTABILI PARZIALI E TOTALI, FABBRICATI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

FABBRICATO RESIDENZIALE FG. 10 P.LLA 259 SUB. 2 e 4

PIANO	IDENTIFICAZIONE AMBIENTI	SUPERFICIE NETTA MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ.
T	INGRESSO	9,70	14,00
T	CAMERA	8,00	12,05
T	BAGNO	7,80	12,25
T	SALA PRANZO SOGGIORNO	51,00	65,45
T	RIPOSTIGLIO	2,80	5,60
1	DISIMPEGNO	23,50	31,40
1	CAMERA	14,60	20,20
1	CAMERA	15,10	18,30
1	CAMERA	18,70	24,60
1	BAGNO	6,80	11,40

ABITAZIONI	TOTALE MQ	158,00	215,25
T	PORTICO	2,60	2,60
1	TERRAZZA	21,20	21,20
1	TETTOIA	2,00	2,70
PERTINENZE	TOTALE MQ	25,80	26,50

FABBRICATO NON RESIDENZIALE FG. 10 P.LLA 259 SUB. 3

PIANO	IDENTIFICAZIONE AMBIENTI	SUPERFICIE NETTA MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ.
T	MAGAZZINO	15,60	20,90
T	WC	1,90	3,20
	TOTALE MQ	17,50	24,10

FABBRICATO NON RESIDENZIALE P.LLA 258

PIANO	IDENTIFICAZIONE AMBIENTI	SUPERFICIE NETTA MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ.
T	MAGAZZINO	36,20	45,30
T	MAGAZZINO	22,00	28,50
T	MAGAZZINO	7,40	11,70
T	MAGAZZINO	18,30	22,70
T	MAGAZZINO	45,70	52,00
T	LOCALE POZZO	6,00	9,40
	TOTALE MQ	135,60	169,60

FABBRICATO NON RESIDENZIALE P.LLA 257

PIANO	IDENTIFICAZIONE AMBIENTI	SUPERFICIE NETTA MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ.
T	MAGAZZINO	87,10	98,50
T	MAGAZZINO	37,10	44,20
	TOTALE MQ	124,20	142,70

Le superfici lorde degli immobili, sono state computate calcolando la metà dello spessore del muro, per quelli in comune con altra unità immobiliari eventuali e l'intero spessore del muro per quelli perimetrali.

TABELLA B – SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Ai fini dell'individuazione della superficie ragguagliata, si precisa che la superficie lorda dei locali principali viene considerata al 100% pertanto nel calcolo è stato applicato un coefficiente neutro pari ad 1,00 per la superficie del magazzino è stato applicato un coefficiente correttivo pari allo 0,90 mentre alle superfici delle pertinenze, è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,70.

FABBRICATO RESIDENZIALI P.LLA 259 SUB. 2 - 4

DESCRIZIONE	COEFF. RAGGUAGLIO	DI SUPERFICIE CALPESTABILE MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA
ABITAZIONE	1,00	158,00	215,25	215,25
PERTINENZE	0,70	25,80	26,50	18,55
<b>Totale</b>		<b>183,80</b>	<b>241,75</b>	<b>233,80</b>

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO - STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA**

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "analitico - comparativo diretto per valori di mercato". Tale criterio risulta affidabile data la presenza elevata di immobili simili sul mercato immobiliare del Comune di Bassano Romano. Si è proceduto quindi all'analisi comparativa con immobili residenziali ubicati nello stesso quartiere, aventi generalmente le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico - sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione in base alle diverse caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, servizi e dotazioni, dimensione dell'appartamento, stato di manutenzione, stato di diritto e coefficiente di esposizione) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati.

**VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

Dall'analisi accurata dei beni venduti nella zona in questo ultimo anno si è potuto verificare che dal 2010 ad oggi i prezzi del venduto, si sono abbassati del 20-25%. Per la determinazione del prezzo unitario di mercato si riporta il campione più significativo estratto dall'indagine di mercato effettuata

**A. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE**

BASSANO ROMANO Villa di mq. 200,00 collocata nella periferia di Bassano Romano, n°2 livelli e dotato di riscaldamento autonomo.

Consistenza : Soggiorno -Cucina -n°5 Camere -n°2 Bagni -Garage -Cantina

Terreno : mq. 12.500,00 di cui mq. 10.000,00 coltivato a Nocciolo

Stato di Manutenzione : Discreto

Valore Globale € 300.000,00 - Valore Unitario €/mq € 1.500,00

**B. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE**

BASSANO ROMANO Villa di mq. 130,00 collocato in Strada Vicinale il Piano, unico livello e dotato di riscaldamento autonomo.

Consistenza : Soggiorno -Cucina -n°3 Camere -n°2 Bagni -Portico

Terreno : mq. 4.500,00 coltivato ad Ulivi

Stato di Manutenzione : Discreto

Valore Globale € 200.000,00 - Valore Unitario €/mq € 1.540,00

C. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE

BASSANO ROMANO Villa di mq. 180,00 collocato in zona Panoramica, n°3 livelli e dotato di riscaldamento autonomo.

Consistenza : Piano S1: Taverna -Bagno -Cantina ;

Piano T: Soggiorno -Cucina -Bagno ;

Piano 1: n°3 Camere -n°2 Bagni -Soffitta.

Terreno : mq. 5.000,00 coltivato con alberi da Frutto ed Ornamentali

Stato di Manutenzione : Discreto

Valore Globale € 230.000,00 - Valore Unitario €/mq € 1.280,00

TABELLA C – PROSPETTO DEI VALORI SCATURITI DALL'INDAGINE EFFETTUATA

RIFERIMENTO FONTE	SUPERFICIE MQ.	VALORE GLOBALE	VALORE UNITARIO
A	200,00	€ 300.000,00	€ 1.500,00
B	130,00	€ 200.000,00	€ 1.540,00
C	180,00	€ 230.000,00	€ 1.280,00
<b>VALORE UNITARIO MEDIO</b>		<b>€ 1.440,00</b>	

IL SUCCITATO PROSPETTO, RIPORTA IL VALORE UNITARIO POSTO COME VALORE BASE DELLA STIMA

Il bene da stimare preso in esame, possiede delle particolari caratteristiche intrinseche che evidenziano degli aspetti positivi o negativi in sede di confronto con altri beni di riferimento. Pertanto al fine di procedere alla corretta stima del compendio immobiliare, è necessario applicare alcuni coefficienti di differenziazione necessari alla **correzione del valore unitario medio**.

COEFFICIENTI PER LA QUALITA' EDILIZIA	
Tipologia di Fabbricato	Coefficiente
SIGNORILE	Fino a 1,1
MEDIO	1
POPOLARE	Fino a 0,90

COEFFICIENTI PER IL PIANO		
Piano	Edifici con Ascensore	Edifici senza Ascensore
PIANO T -1 - 2	1,00	0,90

COEFFICIENTI PER LO STATO DI MANUTENZIONE			
Età dell'edificio	Ottimo	Normale	Scadente
20-40 ANNI	Fino a 1,05	1	Fino a 0,9
OLTRE 40 ANNI	Fino a 1,1	1	Fino a 0,9

COEFFICIENTI PER LO STATO DI DIRITTO	
Tipo di Contratto	Coefficiente
ABITAZIONI LOCATE A CANONE LIBERO	0,95
ABITAZIONI LOCATE A CANONE CALMIERATO (Legge n°431/98)	0,90 - 0,95
IMMOBILI IN REGIME DI VENDITA FORZATA (Fallimento o altra causa)	0,80 - 0,90

COEFFICIENTI PER ESPOSIZIONE O PROSPETTO	
ESPOSIZIONE AL SOLE E VEDUTA	Fino al 5%
VEDUTA PANORAMICA IN ZONE TURISTICHE	Fino al 10 %

TABELLA D – VALORE UNITARIO DI STIMA RAGGUAGLIATO

Nel seguente prospetto sono riportati tutti i coefficienti utilizzati per e indica il **valore unitario di stima ragguagliato** dell'immobile preso in esame

Valore Unitario Medio	Coeff. per la Qualità Edilizia	Coeff. per il Piano	Coeff. stato di Manutenzione	Coeff. stato di Diritto	Coeff. per l'Esposizione Piano
€ 1.440,00	0,90	0,90	0,90	0,90	5,00%
TOTALE VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO				€ 992,02	

Superf. Lorda Ragg. Mq.	Valore Unitario Ragguagliato	Valore Unitario Ragg. Arrot.	Valore di mercato stimato	Valore di mercato stimato con Arrot.
233,80	€ 992,02	€ 995,00	€ 231.934,28	€ 232.631,00

PERTANTO SULLA BASE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO EMERGE CHE **IL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI E RELATIVA AREA DI CORTE E' PARI AD € 232.631,00**

\*\*\*\*\*

FABBRICATI NON RESIDENZIALI CENSITI ALLE P.LLE 257 - 258 - 259 sub. 3

TABELLA B – SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Ai fini dell'individuazione della superficie ragguagliata, si precisa che la superficie lorda dei magazzini viene considerata al 100% pertanto nel calcolo è stato applicato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,90.

FABBRICATI NON RESIDENZIALI CENSITI ALLE P.LLE 257 - 258 - 259 sub. 3

DESCRIZIONE	COEFF. RAGGUAGLIO	DI SUPERFICIE CALPESTABILE MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA
MAGAZ. P.LLA 257	0,90	124,20	142,70	128,40
MAGAZZINI P.LLA 258	0,90	135,60	169,60	152,60
MAGAZZINO E WC P.LLA 259 SUB. 3	0,90	17,50	24,10	21,70
<b>Totale</b>		<b>277,30</b>	<b>336,40</b>	<b>302,70</b>

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO - STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "analitico - comparativo diretto per valori di mercato". Tale criterio risulta affidabile data la presenza di immobili simili sul mercato immobiliare del Comune di Bassano Romano. Si è proceduto quindi all'analisi comparativa con immobili non residenziali ubicati nello stesso quartiere, aventi generalmente le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico - sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione in base alle diverse caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, servizi e dotazioni, dimensione dell'appartamento, stato di manutenzione, stato di diritto e coefficiente di esposizione) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dall'analisi accurata dei beni venduti nella zona in questo ultimo anno si è potuto verificare che dal 2010 ad oggi i prezzi del venduto, si sono abbassati del 20-25%. Per la determinazione del prezzo unitario di mercato si riporta il campione più significativo estratto dall'indagine di mercato effettuata

A. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE

BASSANO ROMANO Magazzino di mq. 100,00 collocata nella periferia di Bassano Romano, n°1 livello e sprovvisto di riscaldamento.

Consistenza : Magazzino

Terreno : mq. 3.000,00 seminativo

Stato di Manutenzione : Scadente

Valore Globale € 60.000,00 - Valore Unitario €/mq € 600,00



B. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE

BASSANO ROMANO Magazzino di mq. 150,00 collocata nella periferia di Bassano Romano, n°1 livello e sprovvisto di riscaldamento.

Consistenza : Magazzino

Terreno : mq. 4.000,00 seminativo

Stato di Manutenzione : Scadente

Valore Globale € 97.500,00 - Valore Unitario €/mq € 650,00

C. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE

BASSANO ROMANO Magazzino di mq. 200,00 collocata nella periferia di Bassano Romano, n°1 livello e sprovvisto di riscaldamento.

Consistenza : Magazzino

Terreno : mq. 2.500,00 seminativo

Stato di Manutenzione : Scadente

Valore Globale € 110.000,00 - Valore Unitario €/mq € 550,00

TABELLA C – PROSPETTO DEI VALORI SCATURITI DALL'INDAGINE EFFETTUATA

RIFERIMENTO FONTE	SUPERFICIE MQ.	VALORE GLOBALE	VALORE UNITARIO
A	100,00	€ 60.000,00	€ 600,00
B	150,00	€ 97.500,00	€ 650,00
C	200,00	€ 110.000,00	€ 550,00
<b>VALORE UNITARIO MEDIO</b>		<b>€ 600,00</b>	

IL SUCCITATO PROSPETTO, RIPORTA IL VALORE UNITARIO POSTO COME VALORE BASE DELLA STIMA

Il bene da stimare preso in esame, possiede delle particolari caratteristiche intrinseche che evidenziano degli aspetti positivi o negativi in sede di confronto con altri beni di riferimento. Pertanto al fine di procedere alla corretta stima del compendio immobiliare, è necessario applicare alcuni coefficienti di differenziazione necessari alla **correzione del valore unitario medio**.

COEFFICIENTI PER LA QUALITA' EDILIZIA	
Tipologia di Fabbricato	Coefficiente
SIGNORILE	Fino a 1,1
MEDIO	1
POPOLARE	Fino a 0,9

COEFFICIENTI PER IL PIANO		
Piano	Edifici con Ascensore	Edifici senza Ascensore
PIANO T	1,00	0,90

COEFFICIENTI PER LO STATO DI MANUTENZIONE			
Età dell'edificio	Ottimo	Normale	Scadente
20-40 ANNI	Fino a 1,05	1	Fino a 0,9
OLTRE 40 ANNI	Fino a 1,1	1	Fino a 0,8

COEFFICIENTI PER LO STATO DI DIRITTO	
Tipo di Contratto	Coefficiente
ABITAZIONI LOCATE A CANONE LIBERO	0,95
ABITAZIONI LOCATE A CANONE CALMIERATO (Legge n°431/98)	0,90 - 0,95
IMMOBILI IN REGIME DI VENDITA FORZATA (Fallimento o altra causa)	0,80 - 0,85

COEFFICIENTI PER ESPOSIZIONE O PROSPETTO	
ESPOSIZIONE AL SOLE E VEDUTA	Fino al 5%
VEDUTA PANORAMICA IN ZONE TURISTICHE	Fino al 10 %

TABELLA D – VALORE UNITARIO DI STIMA RAGGUAGLIATO

Nel seguente prospetto sono riportati tutti i coefficienti utilizzati per e indica il **valore unitario di stima ragguagliato** dell'immobile preso in esame

Valore Unitario Medio	Coeff. per la Qualità Edilizia	Coeff. per il Piano	Coeff. stato di Manutenzione	Coeff. stato di Diritto	Coeff. per l'Esposizione Piano
€ 600,00	0,90	0,90	0,80	0,85	5,00%
TOTALE VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO				€ 347,00	

Superf. Lorda Ragg. Mq.	Valore Unitario Raguagliato	Valore Unitario Ragg. Arrot.	Valore di mercato stimato	Valore di mercato stimato con Arrot.
302,70	€ 347,00	€ 350,00	€ 105.036,90	€ 105.945,00

PERTANTO SULLA BASE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO EMERGE CHE IL VALORE DI MERCATO DEI MAGAZZINI E RELATIVA AREA DI CORTE E' PARI AD € 105.945,00

QUESITO N° 13 - RISULTANZE DELLE INDAGINI SVOLTE CON REDAZIONE DI APPOSITA RELAZIONE

Con il presente elaborato peritale, si riportano in dettaglio i risultati delle indagini svolte e relative ai quesiti posti dal Giudice Esecutivo, fornendo distinta risposta per ognuno di essi ed utilizzando laddove ritenuto opportuno dal C.T.U. anche schemi o tabelle esplicative.

**QUESITO N° 14 - NOTIFICA DELL'ELABORATO PERITALE AL CREDITORE AL DEBITORE ED AL CUSTODE**

Il sottoscritto C.T.U. ottempera nei modi previsti e nei termini assegnati dall'Ill.mo G.E., alla notifica dell'elaborato peritale alle parti, tenendo comunque in considerazione che il conferimento dell'incarico è avvenuto in data 14.03.2013 e la data della prima udienza è fissata per il giorno 5 Dicembre 2013.

Con decorrenza dalla data di ricezione della documentazione inviata, si assegnano giorni 20 naturali e consecutivi per far pervenire presso il C.T.U. eventuali osservazioni all'elaborato peritale prodotto.

Il presente elaborato peritale, viene notificato :

In data 24.10.2013 al Creditore procedente ITALFONDIARIO S.p.A. , domiciliato presso lo studio dell'Avv. CALANDRELLI ANTONIO, sito a Viterbo (VT) Piazza Fontana Grande n°06, mediante Racc. A.R. n° 00110010130004364 , ed altresì all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata [antoniocalandrelli@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:antoniocalandrelli@pec.ordineavvocativiterbo.it) ;

In data 24.10.2013, ai Debitori eseguiti Sigg. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, domiciliati presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Viterbo, mediante Racc. A.R. n° 00110010130004365 ,

In data 24.10.2013, ai Debitori eseguiti Sigg. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, residenti a Bassano Romano (VT) in Strada della Stazione n°02, mediante posta ordinaria,

In data 24.10.2013 al Custode Giudiziario, Avv. FERRONI CLAUDIA , domiciliata presso il proprio studio sito a Viterbo (VT) in Via Papa Giovanni XXI n°23, mediante Racc. A.R. n° 00110010130004366 , ed altresì all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata [claudiaferroni@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:claudiaferroni@pec.ordineavvocativiterbo.it) ;

**QUESITO N° 15 - INTERVENTO ALL'UDIENZA FISSATA PER L'EMISSIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA**

Il sottoscritto C.T.U. presenzierà all'udienza prevista per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali in ordine all'incarico assunto. Data 1^ Udienza - 5 Dicembre 2013

**QUESITO N° 16 - DEPOSITO PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DELL'ELABORATO PERITALE**

Il presente elaborato peritale comprensivo degli allegati prodotti, viene depositato in unica copia cartacea ed in formato elettronico su apposito CD ROM, presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Viterbo il data :  
TIMBRO DI DEPOSITO DELLA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE

Con la presente relazione che si compone di n°28 pagine oltre al Fascicolo degli Allegati, si ritiene sin qui assolto l'incarico ricevuto pertanto si resta a completa disposizione dell'Ill.mo Giudice Esecutivo per ogni chiarimento.

Soriano nel Cimino li 23.10.2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

GEOM. SIMONE MENCARELLI

FASCICOLO UNICO DEGLI ALLEGATI :

- A. TAVOLA GRAFICA DI RILIEVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
- B. TAVOLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- C. PLANIMETRIE CATASTALI DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI
- D. VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE AGGIORNATE
- E. ATTI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI
- F. ATTO DI AFFRANCAZIONE DEI CANONI ENFITEUTICI
- G. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PROT. N° 6557 VALIDO SINO AL 08 LUGLIO 2014
- H. COPIA DEL VERBALE COMUNALE DI VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA DEL 14.01.2010 PROT.n°00432
- I. COPIA ORDINANZA COMUNALE n°132 del 18.01.2010
- J. COPIA ORDINANZA COMUNALE n°23 del 24.02.2010
- K. RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI BASSANO ROMANO DEL 16.05.2013
- L. COPIE DEI VERBALI DI ACCESSO PRESSO GLI IMMOBILI DEL 23.04.2013 E DEL 03.05.2013
- M. QUADRO SINOTTICO
- N. CD ROM IN COPIA UNICA, CONTENENTE IL FILE DEL PRESENTE ELABORATO E RELATIVI ALLEGATI

