

PERIZIA TECNICA

Premesso:

- Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 242 R.G.E. 2019.
- Che con giusto provvedimento del G.E. dott. Antonino Geraci in data 19/03/2022 è stato nominato CTU il sottoscritto Arch. Giancarlo Contessa regolarmente iscritto al n. 126 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Viterbo, con studio in Civita Castellana (VT), via Quattro Giornate di Napoli n. 22 il quale ha prestato giuramento in data 07/04/2022.
- Che nella procedura suddetta dopo l'accettazione ed il giuramento di rito, gli veniva affidato l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato al fine di determinare il valore venale al comune commercio e di provvedere ad espletare quanto disposto dall'ex art.569 c.p.c. di cui si allega copia dei quesiti posti.
- Che il sopralluogo è stato fissato dal custode Dott. Giovanni Arriga per il giorno 14/04/2022 alle ore 10:00.
- Che alla fine del sopralluogo è stato redatto un verbale d'accesso dal custode e controfirmato dai presenti (Allegato 1 – Verbale di accesso).

Pertanto, tutto ciò premesso, a seguito del sopralluogo effettuato, delle ricognizioni visive, della documentazione cartacea richiesta al N.C.E.U., al N.C.T., al Comune ed ai vari enti preposti, delle misurazioni effettuate e della documentazione fotografica e rilievi planimetrici (Allegato 5) il sottoscritto C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 1:

Visitata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. alla data odierna mediante l'esame della documentazione in atti presso il fascicolo d'ufficio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO n. 2

Effettuate le visure del bene pignorato presso l'agenzia del territorio di Viterbo il sottoscritto ha verificato che la descrizione dell'unità immobiliare riportata nell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale consentendo quindi la sua univoca identificazione.

QUESITO 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 AL QUESITO n. 3:

Consultati i registri immobiliari dell'agenzia del territorio ufficio di pubblicità immobiliare e l'Archivio Notarile Distrettuale di Viterbo il sottoscritto ha acquisito copia conforme dei seguenti atti antecedenti il ventennio:

- Atto di Compravendita a rogito Notaio ██████████ di Caprarola del 07/12/1971 repertorio ██████████ trascritto il 08/01/1972 ai nn. ██████████ con il con quale il sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ vende a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ che accetta di comperare la frazione di fabbricato rurale dal quale in seguito verrà realizzato l'immobile oggetto di esecuzione (Allegato 2 – Atto originario ante ventennio)

Inoltre il sottoscritto C.T.U. indica i seguenti passaggi di proprietà relativi al bene pignorato come richiesto dal presente quesito (Allegato 2 bis – Ispezioni trascrizioni atti):

TRASCRIZIONE R.G. 9342 R.P. 6515 del 07/06/2010

Atto amministrativo, Ufficio del Registro DPVT UT di Viterbo del 01/03/2010 repertorio 5352/1897
– Denuncia successione – Con il quale ██████████ nata il ██████████ a ██████████

c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED], ereditano dal padre [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] l'immobile oggetto di pignoramento.

TRASCRIZIONE R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] del 30/06/2011

Atto amministrativo, Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio [REDACTED] del
23/06/2011 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in FABRICA DI ROMA(VT)

TRASCRIZIONE R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] del 16/03/2012

Atto notarile pubblico, Compravendita, Notaio [REDACTED] di Roma del 12/03/2012 repertorio

[REDACTED] - Con il quale l'esecutata [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] acquista da [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] c.f. [REDACTED] la piena
proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

*QUESITO 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

RISPOSTA AL QUESITO n. 4:

Vista la documentazione agli atti e confrontata la stessa con gli immobili pignorati, consultati gli
archivi Catastali presso l'ufficio del territorio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

Alla data odierna sugli immobili in oggetto risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni
pregiudizievoli (Allegato3 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli):

ISCRIZIONE R.G. 3461 R.P. [REDACTED] del 16/03/2012

Atto notarile pubblico, ipoteca volontaria, Notaio [REDACTED] di Roma del 12/03/2012 repertorio

[REDACTED] con il con quale si iscriveva ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a
favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nata il
[REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] a garanzia di mutuo per € 131.250,00 tasso
interesse annuo 4,914% capitale di [REDACTED] da rimborsare in 19 anni sull'immobile oggetto di
pignoramento.

TRASCRIZIONE R.G. 15211 R.P. [REDACTED] del 30/10/2019

Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili UNEP Tribunale di
Viterbo - Pignoramento immobili richiesto dalla [REDACTED],
via [REDACTED] a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] con
sede [REDACTED] contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
sull'immobile oggetto di esecuzione. Atto di precetto notificato in data 10/04/2019 a [REDACTED]
[REDACTED] per la somma di € [REDACTED], oltre I.V.A. e C.P.A. oltre il costo di notifica.

QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO n. 5:

La descrizione dell'unità immobiliare riportata nell'atto di pignoramento è conforme allo stato attuale come riportato in atti consentendo quindi la sua univoca identificazione. (Allegato 4 - Mappe e visure catastali).

QUESITO 6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

RISPOSTA AL QUESITO n. 6:

Da ricerche effettuate dal sottoscritto CTU risulta che la signora ██████████ in questo momento, relativamente alla certificazione dello STATO CIVILE, non è certificabile in quanto è in corso un cambio di residenza non perfezionato.

Il sottoscritto CTU ha ottenuto un CERTIFICATO DI IRREPERIBILITA' dal Comune di Fabrica di Roma, un certificato di STATO DI FAMIGLIA dall'Anagrafe nazionale della popolazione residente ed ha attivato una ricerca in merito allo STATO CIVILE sia tramite richiesta diretta al Comune di Roma via PEC (della quale alla data odierna ancora non si è avuto riscontro) sia tramite un'agenzia privata che ha comunicato che alla data odierna l'esecutata non è certificabile in quanto è in corso un cambio di residenza non perfezionato. (Allegato 10 – Certificato di irreperibilità – Richiesta certificati – Stato di famiglia)

QUESITO 7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

RISPOSTA AL QUESITO n. 7:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/04/2022 il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare la consistenza del bene pignorato (Allegato 5 – Documentazione fotografica e rilievi planimetrici).

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Fabrica di Roma (VT), in via della Variana Alta al civico n. 12 e consiste in un appartamento disposto su due piani inserito in un agglomerato residenziale di varia datazione e di multiforme consistenza edilizia; l'appartamento

risulta essere disposto al piano terra rispetto al lato sud dove c'è l'ingresso, e a un piano rialzato rispetto al lato nord.

E' distinto al catasto come segue;

Al catasto fabbricati di detto comune: Foglio 12, part. 802 -cat A/2 - classe 1 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale Totale 140 mq: escluse aree scoperte 135 mq - Rendita € 449,32 -Via della Variana snc piano T-1.

Si accede all'immobile da via della Variana, tramite uno slargo e una porzione di area pubblica che immette direttamente al portoncino di ingresso. Tra lo slargo e la porzione di area pubblica è presente un cancello in metallo in cattive condizioni che andrà rimosso in quanto non delimita un'area privata.

Esternamente l'immobile si presenta intonacato ma senza tinteggiature, con alcune parti di intonaco ammalorato, parti di muratura in tufo grezza; il tetto è in travetti e laterizi con manto di copertura di tegole in laterizio; la porta di ingresso è in legno, di scarsa qualità, mentre gli infissi esterni sono in tapparelle in pvc estremamente degradati.

Al piano terra è presente un atrio, un ambiente soggiorno/pranzo, un ambiente cucina, un bagno e un sottoscala/ripostiglio per una superficie complessiva di mq 57 circa; dal soggiorno/pranzo si accede ad un balcone di mq 3,50 circa e ad una scala interna di mq 4,00 circa che porta al piano superiore.

Al piano primo è presente un disimpegno, tre camere da letto ed un bagno per una superficie complessiva di mq 54 circa; da due camere si accede ad un balcone e dalla terza camera ad un altro balcone, la superficie totale dei balconi su questo livello è di mq 13,50 circa.

Complessivamente la superficie utile residenziale è di mq 115,00 circa e la superficie utile dei balconi è di mq 17,00 circa.

E' presente un impianto elettrico non a norma e non funzionante; dell'impianto di riscaldamento sono presenti solo i radiatori e non c'è una caldaia; l'impianto idrico non è funzionante.

Internamente solo alcuni vani presentano una discreta qualità nelle rifiniture. Nella cucina ci sono delle strutture in metallo e laterizio che mostrano dei lavori in fase di esecuzione per realizzare una cucina in muratura.

I pavimenti del piano terra del primo piano sono in marmo così come le scale e sono le uniche pavimentazioni con un minimo di qualità; i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono di scarsa qualità e nella zona cucina sono inesistenti; i pavimenti dei balconi sono in clinker alquanto degradati. Gli infissi interni sono in legno ma non in buone condizioni.

Il tutto si presenta come un immobile per la maggior parte con necessità di ristrutturazione.

L'appartamento confina a est con la particella 803 foglio 12 e a ovest con la particella 801 foglio 12.

La proprietà è interamente della sig.ra [REDACTED] per 1/1.

QUESITO 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 AL QUESITO n. 8:

Si fa presente che sulla base delle visure effettuate presso il catasto gli immobili pignorati corrispondono esattamente agli identificativi catastali presenti in banca dati consentendo quindi la loro univoca identificazione. In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità interne meglio descritte al successivo punto 9.

QUESITO 9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

RISPOSTA AL QUESITO n. 9:

Durante il sopralluogo si sono riscontrate delle difformità interne relativamente alla Concessione Edilizia in Sanatoria e alle planimetrie catastali.

- Al piano terra sono state demolite alcune tramezzature e ne sono state realizzate delle altre nella zona cucina; è stata chiusa una porta del bagno e ne è stata aperta una in posizione diversa.

Tutte le modifiche non hanno determinato aumenti né della superficie utile né del volume pertanto queste difformità possono essere sanate con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 con le modalità della L.R. n. 15 del 2008 art. 19.

A seguito delle suddette modifiche risultano difformi anche le planimetrie catastali redatte in data 23/02/2012, quindi successive alla Concessione Edilizia in Sanatoria; pertanto dovrà essere effettuato un aggiornamento catastale.

La sanatoria di tali difformità e l'allineamento catastale comportano i seguenti costi presunti:

- SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 con le modalità della L.R. n. 15 del 2008 art. 19, più pratica per allineamento catastale: € 2.500,00
- Sanzione pecuniaria prevista dalla L.R. n. 15 del 2008 art. 19 comma 1 che, valutata la lieve entità della difformità, viene calcolata pari al minimo della sanzione prevista cioè € 1.500,00.
- Inoltre va considerata la spesa stimabile in € 100,00 per rimozione e smaltimento del cancello in

ferro posizionato su area pubblica.

Il totale delle spese ammonta a € 4,100,00.

QUESITO 10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

RISPOSTA AL QUESITO n. 10:

Gli identificativi catastali relativi ai beni pignorati non includono porzioni aliene comuni non pignorate.

QUESITO 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 AL QUESITO n. 11:

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza.

QUESITO 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 AL QUESITO n. 12:

Come già riportato alla risposta al quesito numero 9 le difformità riscontrate possono essere sanate come descritto.

QUESITO 13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA AL QUESITO n. 13:

La zona del P.R.G. in cui è ubicato l'immobile è contraddistinta come ZONA B – SOTTOZONAB 2 “Completamento”

Per tali zone il P.R.G. del Comune di Fabrica di Roma prevede:

Art. 18

ZONA “B”: COMPLETAMENTO

Comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla Zona A, con prevalente destinazione residenziale, in cui sono possibili interventi edilizi di completamento e ristrutturazione funzionale dei tessuti urbani esistenti.

Nelle Zone B1 e B2 nel caso di nuova costruzione e/o di aumento di cubature, è fatto obbligo di cedere a parcheggi pubblici una fascia profonda 2,5 m lungo tutto il confine del lotto con la strada pubblica, escluso il passo carrabile.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere progetti edilizi d'insieme per parti omogenee della zona.

Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici ricadenti nella Zona B sono le seguenti: residenze, uffici, attività commerciali, ristoranti, bar, alberghi e residences, centri culturali e ricreativi, piccole attività artigianali.

Sono comunque vietate destinazioni nocive o moleste, visto il carattere residenziale della zona. La Zona B è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Sottozona B2: Completamento – $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$

Strumenti di Intervento

Interventi diretti.

Caratteristiche Generali

Comprende le aree a prevalente destinazione residenziale. È formata da zone già classificate B dal P.D.F. vigente e da zone ad espansione edilizia classificate C2 che possono essere sature, oppure occupate da fabbricati la cui consistenza edilizia complessiva è inferiore per cubatura alla capacità insediativa dal detto strumento urbanistico all'atto di adozione del presente P.R.G., o ancora da lotti liberi interclusi nei quali sono consentiti interventi di completamento.

Interventi Consentiti

Per le aree in cui la volumetria consentita è stata già completata ovvero superata sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e consolidamento, così come definiti all'art. 31 L. n.457/78 lett. a) b) c) e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume, o di sostituzione edilizia entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti nel rispetto dei distacchi e delle altezze previsti dalle presenti norme.

Le aree parzialmente utilizzate ed i lotti interclusi liberi potranno essere edificati con i parametri della zona solo se la cubatura realizzabile non è stata precedentemente asservita ad altri terreni limitrofi.

Nei casi possibili, previo accordo fra i confinanti, sono consentite le costruzioni in aderenza.

Nei casi di costruzione, ricostruzione o ampliamenti di sagoma, devono essere rispettati gli allineamenti sul fronte stradale, ove esistenti.

Indici e Parametri Urbanistici

In tale sottozona si applicano i seguenti parametri ed indici:

- Tipologia: case uni o plurifamiliari isolate o associate, a schiera o in linea
- If = 1,5 mc/mq
- Distacco dagli edifici: 1/1 HMAX e, in ogni caso non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art. 9 del D.M. 1444 del 02/04/1968) ovvero accordi sottoscritti tra confinanti - Distacco dai confini: ½ HMAX e, in ogni caso non inferiore a ml 5.

E' consentita l'edificazione a filo dei confini laterali con pareti laterali non finestrate

- Distacco dalle strade: secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968.

Per lotti interclusi tra edifici per cui esiste un allineamento già consolidato, potrà essere consentita la costruzione secondo detto allineamento

- HMAX = l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati, sempre che rispettino il limite dell'indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq.

- Numero Piani Fuori Terra = --

- Parcheggi per nuove costruzioni: art. 2 Legge 122/89 = 1 mq/10 mc

Prescrizioni Particolari

Sono permesse costruzioni a contatto dei confini tra due proprietari qualora ambedue i corpi di fabbrica non siano più profondi di 12 m.

In ogni caso la lunghezza delle fronti non dovrà superare i 60 m.

Le aree non edificate asservite agli edifici dovranno essere decorosamente pavimentate o sistemate a giardino e recintate con siepi ovvero con muri di altezza non superiore a ml 1,0 e sovrastanti inferriate.

E' consentita la sopraelevazione degli edifici esistenti fino al raggiungimento dell'altezza di quelli confinanti sempre in rispetto del limite dell'indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq.

Quindi non è possibile nessuna ulteriore edificazione rispetto all'esistente.

QUESITO 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 dellanormativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

RISPOSTA AL QUESITO n. 14:

L'immobile residenziale, che originariamente era un fienile, è stato realizzato in virtù del Permesso

di costruire in sanatoria n. 03 del 2008 rilasciato dal Comune di Fabrica di Roma il 15/01/2008 (Allegato 6 - Permesso di costruire in sanatoria).

Le difformità riscontrate sono state descritte alla precedente risposta al quesito n. 9, Agli atti del Comune di Fabrica di Roma è presente una richiesta di certificato di agibilità presentata in data 23/02/2012 (Allegato 7 – Richiesta certificato agibilità).

QUESITO 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

RISPOSTA AL QUESITO n. 15:

E' presente un Permesso di costruire in sanatoria n. 03 del 2008 rilasciato dal Comune di Fabrica di Roma il 15/01/2008 (Allegato 6 - Permesso di costruire in sanatoria).

QUESITO 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 AL QUESITO n. 16:

Sull'immobile oggetto di pignoramento non sono presenti titoli gravanti da censo, livello o uso civico, si allega certificazione del Comune di Fabrica di Roma (Allegato 8 – Certificato usi civici).

QUESITO 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 AL QUESITO n. 17:

Non è presente un condominio.

QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO n. 18:

E' possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

Viterbo relativamente al primo semestre 2020, comparato con quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al secondo semestre 2021, nonché da indagine diretta presso le più accreditate agenzie immobiliari della zona.

Pertanto vengono assunti come valori di riferimento, in relazione a quanto sopra esposto, alla destinazione d'uso, alla dislocazione, alla vetustà ed alle condizioni generali dell'immobile, i seguenti valori: €/mq 3,00 mensili x 115 mq per un totale di € 345,00 mensili.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 22:

L'immobile sito in Fabrica di Roma (VT), via Variana n. 12, al momento del sopralluogo avvenuto nella data del 14/04/2022 risulta libero.

QUESITO 23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA AL QUESITO n. 23:

L'immobile risulta gravato da vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 lettera C "Corsi delle acque pubbliche" – L.R. Lazio 47/1998

QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO n. 24:

Il più probabile valore di mercato del **lotto unico** è il seguente:

Al catasto fabbricati del comune di Fabrica di Roma:

Foglio 12, part. 802 - cat A/2 - classe 1 - Consistenza 6 vani -Superficie catastale Totale 140

mq: escluse aree scoperte 135 mq - Rendita € 449,32 – Via della Variana snc piano T-1

Quindi il valore del lotto risulta da:

- sup. utile residenziale 115 mq x €/mq 600,00 = € 69.000,00
- sup. utile balconi 17 mq x €/mq 300,00 = € 5.100,00
- Totale € 74.100,00

Dalla presente stima vanno detratte le spese descritte alla risposta al quesito 9 che ammontano ad € 4.100,00 pertanto il valore del lotto ammonta a € **70.000,00(Settantamila/00)**

QUESITO 25) *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:*

25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it;

25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;

25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 25:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima basata su quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo relativamente al primo semestre 2020, comparato con quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al secondo semestre 2021, nonché da indagine diretta presso le più accreditate agenzie immobiliari della zona, nonché i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene e specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi .

Inoltre il sottoscritto C.T.U. ha tenuto in debita considerazione il fatto che tutti i parametri proposti dai suddetti enti ed agenzie immobiliari, relativamente agli immobili di tipo residenziale, sono riferiti a superfici lorde, (mentre le superfici calcolate nella presente perizia, come richiesto al punto 7, sono superfici nette calpestabili).

Pertanto vengono assunti come valori di riferimento, in relazione a quanto sopra esposto, alla destinazione d'uso, alla dislocazione, alla vetustà ed alle condizioni generali dell'immobile, i seguenti valori:

Superficie residenziale €/mq 600,00

Superficie balconi €/mq 300,00

QUESITO 26) indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

RISPOSTA AL QUESITO n. 26:

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e dalla consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento le prospettive di un utile collocamento, a giudizio del sottoscritto C.T.U., sono quelle che mantengono inalterata la natura attuale del bene.

QUESITO 27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

RISPOSTA AL QUESITO n. 27:

Non è presente un contratto di locazione come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 9 – Contratti di locazione).

Allegati:

- Verbale di accesso (Allegato 1)
- Atto originario ante ventennio (Allegato 2)
- Ispezioni trascrizioni atti (Allegato 2 bis)
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (Allegato 3)
- Mappe e visure catastali (Allegato 4)
- Documentazione fotografica e rilievi planimetrici (Allegato 5)
- Permesso di costruire in sanatoria (Allegato 6)
- Richiesta certificato di agibilità (Allegato 7)
- Certificato usi civici (Allegato 8)
- Contratti di locazione (Allegato 9)
- Certificato di irreperibilità – Richiesta certificati – Stato di famiglia (Allegato 10)

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo Contessa

