



TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I n.106/2022 a cui è stata riunito il procedimento n.121/2022

Creditore Procedente: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

Contro: XXXXXXXXXX



G.E.: dott. FEDERICO BONATO

(Udienza in data 13.09.2023)

C.T.U. : geom. Giuseppe DURANTI

CUSTODE : Notaio Ernesto D'IPPOLITO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



L'INCARICO

In data 27.12.2022, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Viterbo, Dott. Antonino Geraci, nominava il sottoscritto Geometra Giuseppe Duranti, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Viterbo al n.751, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G. n. 106/2022 e la riunita procedura R.G. n.121/2022 in data 28.01.2023, relativa alla stima del bene pignorato sito in Comune di Calcata (VT), con accesso da Via [REDACTED] (al catasto n.2) e da Via Garibaldi, n.3 identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.4, particella 783 sub 6 graffato con la part. 784 sub 4 e part. 785 sub 9, Cat. A/4, cl. U, vani 4, piani 1-2 precedente identificazione catastale: Fig. 4 part.231 sub 4 graffato, part. 232 sub 6 graffato e part. 233 sub 9 Cat. A/4 piano 1-2).

I QUESITI

Previo giuramento di rito in data 12 Gennaio 2023, l'Ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U., letto l'art 173 bis disp. att. c.p.c., il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato Notaio Ernesto D'Ippolito, con la formulazione dei seguenti quesiti che si riportano di seguito:

- 1. verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2. effettui visure** aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;
- 3. consulti i registri immobiliari dell'agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4. predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5. acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6. consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7. descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8. accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;



- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione attuale del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'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 e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
 10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
 11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
 12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
 13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
 15. **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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;**
 16. **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
 17. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
 18. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 19. **dica** se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;
 20. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla



trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove 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);
23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
24. **determini il valore dell'immobile nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro 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;**
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 consultazioni dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e , se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
26. indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.
27. segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
28. **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento..(al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico , l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi . In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
29. invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;
30. **depositi** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza ex art 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno della cd "Busta Telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in



versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché di allegati di seguito indicati;

31. **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
32. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
33. **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);
34. **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
35. **alleggi** alla relazione:
 - a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
 - f. copia atto di provenienza,
 - g. quadro sinottico in triplice copia,
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il Giudice autorizza l'esperto:

ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- Le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini, su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; **eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo G.E. da parte dell'esperto;**
- **Le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU;** solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purchè la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);



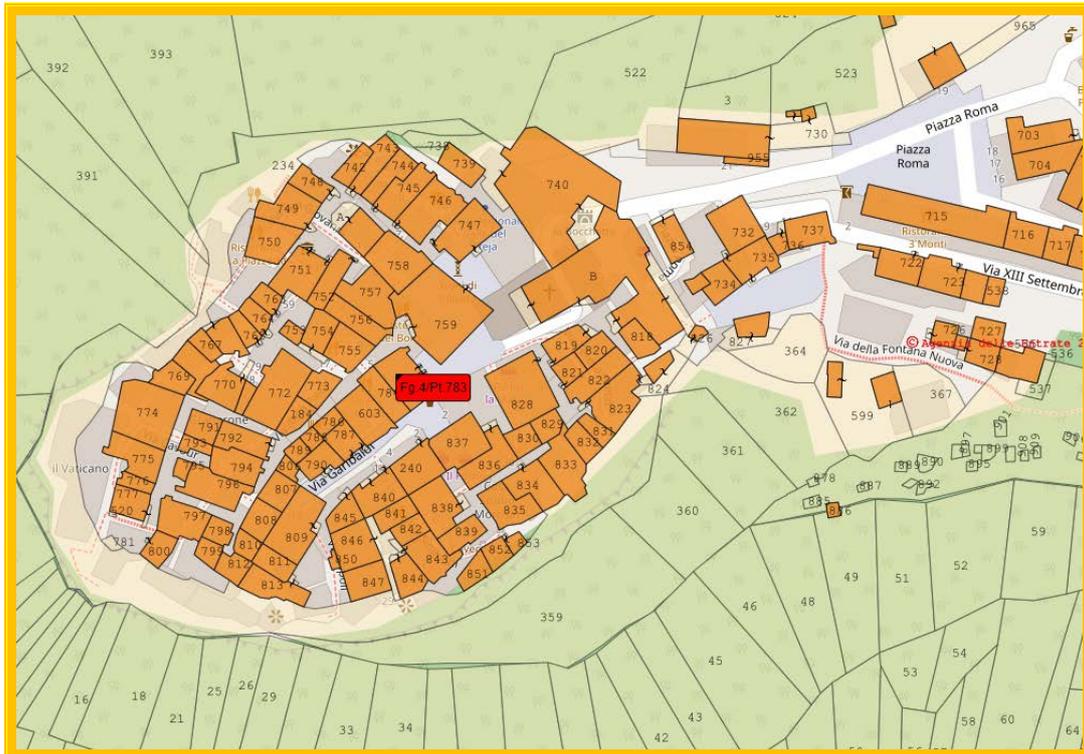
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Il bene oggetto di pignoramento nella suindicata procedura, è la porzione immobiliare di proprietà del Sig. [REDACTED], facente parte del fabbricato sito in Comune di Calcata (VT), Via [REDACTED], e precisamente:

- Abitazione – Foglio 4, part. 783 sub 6, part. 784 sub 4 e part. 785 sub 9 graffate, Cat. A/4, classe U, vani 4, Rendita Euro 249,70;

Localizzazione bene – Geoportale Cartografico – Agenzia Entrate



CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti, esegui quanto di seguito:

- 12.01.2023 - Accettazione dell'incarico e giuramento con deposito atto nel fascicolo telematico;
- 13.01.2023 - Sister - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, visura storica per immobile e estratto di mappa dell'immobile;
- 20.01.2023 - Comune di Calcata, Settore Urbanistica, richiesta via Pec di accesso atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;
- 23.01.2023 - Comune di Mazzano Romano, Ufficio Anagrafe – Stato Civile, richiesta via Pec Estratto Atto di Matrimonio – Certificato di stato libero – Certificato Storico di Residenza del Sig. [REDACTED];
- 30.01.2023 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, consultazione atti cartacei e acquisizione planimetria immobile;
- 01.02.2023 - Comune di Roma, Ufficio Anagrafe – Verifiche, richiesta via Pec Estratto per riassunto dell'atto di nascita del Sig. [REDACTED];
- 07.02.2023 - Comune di Mazzano Romano, Ufficio Anagrafe – Verifiche, acquisizione via Pec Estratto Atto di Matrimonio e Certificato Storico di Residenza del Sig. [REDACTED];
- 20.02.2023 - Comune di Roma, Ufficio Anagrafe – Verifiche, acquisizione via Pec Estratto per riassunto dell'atto di nascita del Sig. [REDACTED];
- 13.03.2023 – Tribunale richiesta proroga per il deposito della CTU con deposito atto telematico;



- 15.03.2023 - Comune di Calcata, Settore Urbanistica, sollecito richiesta via Pec di accesso atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;
- 15.03.2023 - Tribunale, concessione proroga sino al 15.06.2023 per il deposito della CTU;
- 22.03.2023 - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione ipotecaria;
- 27.03.2023 – Accesso con sopralluogo in Comune di Calcata (VT) presso l’immobile in Via [REDACTED], distinto al f.4, part. 783 sub 6, part. 784 sub 4 e part. 785 sub 9 graffate;
- 03.04.2023 - Comune di Calcata, Settore Urbanistica, accesso per visione atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;
- 29.05.2023 – Accesso con sopralluogo in Comune di Calcata (VT) presso l’immobile in Via [REDACTED], distinto al f.4, part. 783 sub 6, part. 784 sub 4 e part. 785 sub 9 graffate;
- 08.06.2023 – Tribunale richiesta proroga per il deposito della CTU con deposito atto telematico;
- 09.06.2023 - Tribunale, concessione proroga sino al 09.09.2023 per il deposito della CTU;
- 26.06.2023 – Accesso con sopralluogo in Comune di Calcata (VT) presso l’immobile in Via [REDACTED], distinto al f.4, part. 783 sub 6, part. 784 sub 4 e part. 785 sub 9 graffate; Rilievo metrico-fotografico e verifiche;
- 21.07.2023 - Comune di Calcata, Settore Urbanistica, accesso per verifica titoli edilizi assentiti;
- 09.08.2023 - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezioni ipotecarie e richiesta atti, Notaio [REDACTED] del 23.07.2010, trascritto il 28.07.2010 al n. [REDACTED] e Notaio [REDACTED] del 23.03.2001 trascritto il 29.03.2001, al n. [REDACTED];
- 23.08.2023 - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione ipotecaria e ritiro Atti Notaio [REDACTED] del 23.07.2010, trascritto il 28.07.2010 al n. [REDACTED] 4 e Notaio [REDACTED] e del 23.03.2001 trascritto il 29.03.2001, al n. [REDACTED];
- 24.08.2023 - Comune di Calcata, Ufficio Anagrafe – Stato Civile, acquisizione via Pec certificato di residenza alla data di cancellazione;
- 30.08.2023 - Sister - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, visure per soggetto;
- 06.09.2023 - Comune di Calcata, Settore Urbanistica, accertamenti;

PREMESSA

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

Il sottoscritto CTU, non avendo potuto effettuare il sopralluogo nell’immobile, in data 13.03.2023, chiedeva al G.E. una proroga per la consegna dell’elaborato peritale, che veniva concessa, slittando pertanto il termine alla data del 15.06.2023.

Il Custode Notaio Ernesto D’Ippolito con comunicazione alle parti, fissava il primo accesso nell’immobile pignorato per il 27.03.2023. Il sottoscritto in tale data unitamente al Custode, non poteva accedere allo stesso perché il debitore esecutato non era presente sul posto, dal che si redigeva apposito verbale d’accesso redatto dal Custode nominato Notaio Ernesto D’Ippolito.

Il giorno 29.05.2023 il sottoscritto CTU geom. Giuseppe Duranti, unitamente al Custode Notaio Ernesto D’Ippolito, in attuazione del provvedimento emesso dal G.E. in data 17.04.2023, si recava nuovamente sul posto per effettuare il sopralluogo e vista l’impossibilità di accedere per la continua assenza dell’esecutato, il Custode posticipava il sopralluogo per l’accesso forzoso con l’ausilio della forza pubblica al 26.06.2023.

Stanti tali difficoltà di accesso, il sottoscritto CTU chiedeva al G.E. un’ulteriore proroga per il deposito dell’elaborato peritale, che veniva concessa, slittando pertanto il termine alla data del 09.09.2023.

Il 26.06.2023 il sottoscritto C.T.U., unitamente al Custode Notaio Ernesto D’Ippolito, provvedeva ad effettuare l’accesso al bene oggetto di stima con la presenza del luogotenente [REDACTED], del carabiniere [REDACTED] e del fabbro [REDACTED].

In quella data, il sottoscritto CTU riusciva ad individuare l’abitazione sita in Via [REDACTED], con accesso dai numeri civici 3 e 12, grazie anche al confronto diretto con la mappa e la planimetria catastale, documentando con rilievo fotografico e metrico quanto accertato dall’esterno ed all’interno del bene stesso;



si constatavano inoltre le normali condizioni generali dell'immobile dal punto di vista strutturale. L'immobile risultava libero in quanto chiuso e non abitato.

Inquadramento territoriale con area su cui è inserito il bene. Immagine aerea



Di tali operazioni si dava atto nei verbali di accesso, redatti dal Custode nominato Notaio Ernesto D'Ippolito e sottoscritti dal C.T.U. Geom. Giuseppe Duranti. (c.f.r. documentazione fotografica- All. n.1 - c.f.r. verbali di accesso- All.n.10.1 -10.2 – 10.3).

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi in loco, sulla scorta delle rilevanzze constatate, delle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici, dall'esame dei fascicoli, dei documenti catastali, ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U., ritiene di aver reperito informazioni necessarie e sufficienti per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

Risposta al quesito n.1

VERIFICA SULLA COMPLETEZZA IN ATTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° c.p.c.

Ai fini del rispetto delle disposizioni generali di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della propria consulenza d'ufficio, visionando la documentazione allegata al fascicolo della procedura, oltre la Certificazione Notarile, ha verificato la completezza della richiesta documentazione nei venti anni anteriori alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 27.05.2022, trascritto alla A.E. di Viterbo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 22.07.2022 al numero 10015 del Registro Particolare ed al numero 12523 del Registro Generale. In risposta a questo quesito si precisa di aver espletato le necessarie verifiche tramite i controlli e le corrispondenze, così come desunto dall'allegate certificazioni notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari di Viterbo redatta ex legge n.302/1998 in data 04.08.2022, dal Notaio Dott. [REDACTED] e in data 23.08.2022, dal Notaio Dott. [REDACTED]



██████████. (c.f.r. Certificazioni Notarili - All. n.5.1 . 5.2).

In data 09.08.2023 e 23.08.2023 il sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo, ha effettuato quindi ispezioni ipotecarie grazie alla quale è stato possibile completare ed aggiornare il quadro dei certificati ipotecari con le relativa visura di iscrizioni (Elenco sintetico delle formalità), sulle particelle del catasto fabbricati oggetto di pignoramento dal 01/01/1987 al 22.08.2023 ispezione ipotecaria n. VT36233/3 - n. VT36235/3 - VT36236/3 - VT 37460/3 – 37457/3 – 37461/3, (c.f.r All. n.3.1). Inoltre ha acquisito agli atti i seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del Notaio ██████████ di Roma del 23.07.2010, Rep. n. ██████████, Racc. n. ██████████ (c.f.r. All. 4.1);
- Nota di trascrizione del ██████████, R.P. ██████████, R.G. ██████████, Pubblico Ufficiale Notaio ██████████ Atto di Compravendita (c.f.r All. n. 3.2) .
- Atto di Compravendita del Notaio ██████████ di Roma del 23.03.2001, Rep. n. 32046, Racc. n. ██████████ (c.f.r. All. 4.2);

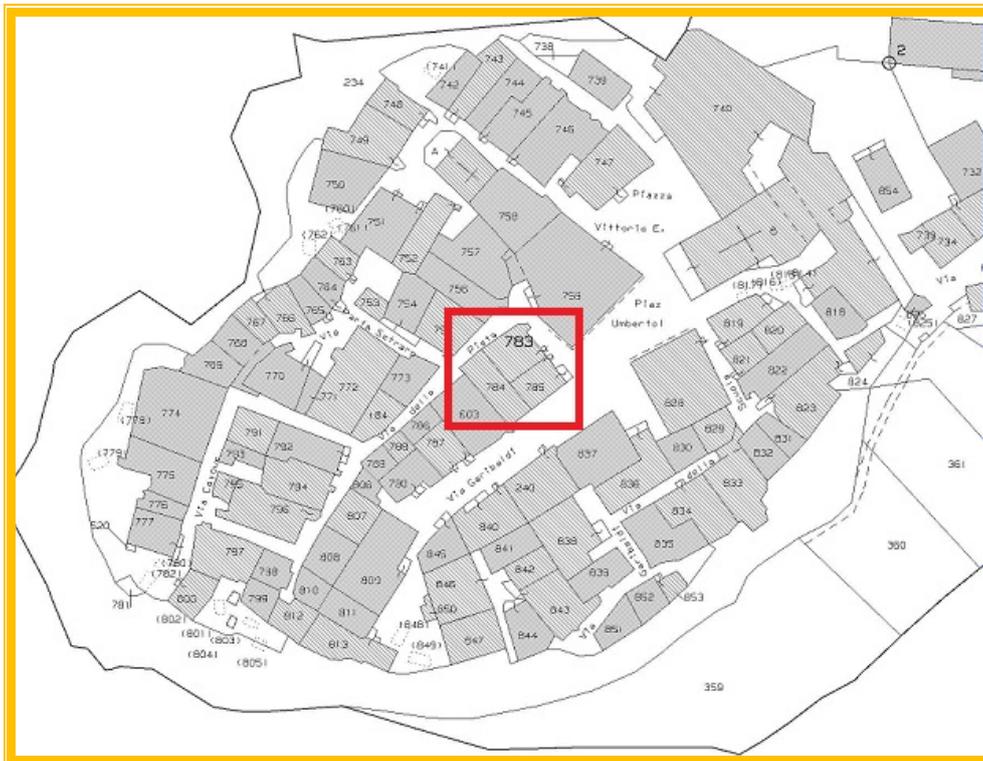
Risposta al quesito n.2

VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO

Relativamente ai documenti catastali inerenti il bene in valutazione, il sottoscritto in data 13.01.2023 e 30.01.2023 ha effettuato visure storiche e richiesta planimetrie, con acquisizione della relativa scheda catastale e mappa di inquadramento generale (c.f.r. All. 2.1), indispensabili alla corretta identificazione del bene pignorato e al confronto sulla sua destinazione e conformità urbanistico-edilizia. Si è accertato che i dati identificativi dell'immobile inserito nella visura, risultano completamente corretti e univoci.

(c.f.r. All. n. 2.1 mappa - All.2.2 - planimetria catastale - All. 2.3 – 2.4 - visura per soggetto e storica per immobile catasto fabbricati).

Di seguito si riporta stralcio dell'estratto di Mappa del Foglio 4 con evidenziato in rosso l'ubicazione dell'immobile





Risposta al quesito n.3

DAI REGISTRI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PUBBLICITA' IMMOBILIARI E DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI VITERBO – TERRITORIO SERVIZI CATASTALI :

Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile pignorato è costituito da un'abitazione (A/4) ubicata al piano primo e secondo di un fabbricato per civile abitazione, sito in Comune di CALCATA (VT) con accesso da Via [REDACTED] (in Catasto numero civico 2). Risulta in carico al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale - Territorio di Viterbo, nel Comune di CALCATA, così identificato:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	783	6	-	-	A/4	U	4 vani		Euro 247,90
	784	4							
	785	9							
Indirizzo		VIA [REDACTED] - piano 1 - 2							
Dati derivanti da		Variazione del 13/10/2010 Pratica n. VT0154077 in atti dal 13/10/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE							
Annotazioni		Di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 4 pla 233 sub 9 per allineamento mappa; class. e rendita validati							

L'immobile risulta intestato a:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED] nato a ROMA (RM) il [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1
Dati derivanti da Variazione del 13/10/2010 Pratica n. VT0154077 in atti dal 13/10/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.15489.1/2010)		

Negli allegati si riportano, le visure storica catastali (c.f.r. All. n.2.3 – 2.4), l'estratto di mappa (c.f.r. All.n°.2.1) con la corrispondente planimetria catastale.

ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA E ATTI CATASTALI -

Ricostruzione dei passaggi di proprietà (f. 170 part. 524 sub 9)

Sulla base delle risultanze dei Registri Immobiliari, presso gli Uffici, Immobiliare e Territoriale dell'Agazia delle Entrate di Viterbo e come da certificazione storico-ventennale notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 2° comma C.P.C.) in atti, redatta in data 04.08.2022 dal Notaio [REDACTED] e in data 23.08.2022 dal Notaio Dott. [REDACTED] (c.f.r. All. n.5.1 – 5.2), si riporta la cronistoria dei passaggi di proprietà e catastali interessanti l'immobile, così come di seguito riportato:

IN ORDINE ALLA PROVENIENZA DEL BENE

Attuale proprietà [REDACTED] nato a Roma (RM) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] – per 1/1 di piena proprietà;

Pervenuto a: [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Pantano Valerio in data [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] ai numeri, Reg. Part. [REDACTED] (c.f.r. Atto di Compravendita - All. n. 4.1).

DA: [REDACTED], nato a Roma (RM) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], (per la quota di 1/1 di piena proprietà);



IN ORDINE ALLA PROVENIENZA DEI PRECEDENTI DANTI CAUSA

Procedendo a ritroso:

Pervenuto a: [REDACTED], nato a Roma (RM) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], per 1/1 di piena proprietà, in virtù di Atto di Compravendita a rogito [REDACTED] in data [REDACTED], rep.n. [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] ai numeri, Reg. Part. [REDACTED]. (c.f.r. Nota di trascrizione - All. n. 3.2).

DA: [REDACTED], nata a Roma (RM) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], (per la quota di 1/2 di piena proprietà);
[REDACTED], nata a Roma (RM) il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], (per la quota di 1/2 di piena proprietà);

- Ante ventennio immobile già di proprietà:

[REDACTED], nata a Roma (RM) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], (per la quota di 1/2 di piena proprietà);
[REDACTED], nata a Roma (RM) il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], (per la quota di di 1/2 di piena proprietà);

loro pervenuto,

DA: [REDACTED] nato a Caserta (NA) il [REDACTED], cod. fisc. MSTGPP45A22B963B e FAVORETTO MARIA TERESA nata a Latina il 07.12.1948, cod. fisc. [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] in data [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] al Registro Particolare n. [REDACTED]. (c.f.r. Atto di Compravendita - All. n. 4.2).

IN ORDINE AL CATASTO FABBRICATI

Altresì, dalla acclusa visura catastale si evincono le seguenti variazioni:

Immibile: fgl n.4, part. 783 sub 6; part. 784 sub 4 e part. 785 sub 9 graffate

Deriva da fgl n.4, part. 233 sub 9, part. 783 sub 6 e part.784 sub 4 graffate per soppressione della part. fgl 4 part, 233 sub 9 per allineamento mappe, con Variazione del 13/10/2010 Pratica n.VT0154077 in atti dal 13/10/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.15483.1/2010);

Immibile: fgl n.4, part. 233 sub 9, part. 783 sub 6 e part. 784 sub 4 graffate;

Deriva da fgl n.4, part. 231 sub 4, part.233 sub 9 e part. 783 sub 6 graffate per soppressione della part. fgl 4 part, 231 sub 4 per allineamento mappe, con Variazione del 13/10/2010 Pratica n. VT0154072 in atti dal 13/10/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.15483.1/2010);

Immibile: fgl n.4, part. 231 sub 4, part.233 sub 9 e part. 783 sub 6 graffate;

Deriva da fgl n.4, part. 231 sub 4, part.232 sub 6 e part. 233 sub 9 graffate per soppressione della part. fgl 4 part, 232 sub 6 per allineamento mappe, con Variazione del 13/10/2010 Pratica n. VT0154068 in atti dal 13/10/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.15481.1/2010);

Immibile: fgl n.4, part. 231 sub 4, part.232 sub 6 e part. 233 sub 9 graffate;

Deriva dal frazionamento dell'immobile fgl n.4, part. 231 sub 3, part.232 sub 4, part. 233 sub 7 -



FRAZIONAMENTO del 05/02/1997 in atti dal 05/02/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.C00184.1/1997);

Immobilie: fgl n.4, part. 231 sub 3, part.232 sub 4 e part. 233 sub 7 graffate;

Deriva dalla fusione e variazione della destinazione (da magazzino a abitazione) degli immobili fgl n.4, part. 232 sub 1 - fgl n.4 part.233 sub 1 - fgl n.4 part. 233 sub 3 - fgl n.4 part. 231 sub 2, con Variazione del 18/02/1986 in atti dal 10/01/1997 FUSIONE E VAR. DESTINAZIONE (n.1646.1/1986);

GRAVAMI - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO SULL' IMMOBILE PIGNORATO

Il bene in esame nel ventennio è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - formalità:

- Iscrizione del [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]: Ipoteca volontaria a favore [redacted] con sede in Vicenza (elettivamente domiciliata in Vicenza (VI) , Via [redacted]) e contro [redacted]; per Euro 400.000,00 di cui Euro 200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [redacted], Notaio in Civitavecchia in data [redacted], rep. [redacted];
- Iscrizione del [redacted], n. [redacted]: Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] con sede in Milano, (elettivamente domiciliata: [redacted]) e contro [redacted]; per Euro 120.000,00 di cui Euro 113.524,22 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma, in data 15.02.2014, rep. n.66481;
- Trascrizione del [redacted], Registro Particolare [redacted], Registro Generale [redacted]: **Pignoramento Immobiliare**, a favore di [redacted] con sede in Napoli e contro [redacted]; Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Tivoli in data 27.05.2022, Rep. n. [redacted];
- Trascrizione del [redacted], Registro Particolare [redacted], Registro Generale [redacted]: **Pignoramento Immobiliare**, a favore di [redacted] con sede in Milano e contro [redacted]; Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo in data 13.07.2022, Rep. n. [redacted];

Risposta al quesito n.4

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567 C.P.C, dal notaio Dott. [redacted] e dal notaio Dott. [redacted], per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, depositato agli atti, verificato e aggiornato/integrato con quanto accertato alla data del 09.08.2023 e del 23.08.2023 (c.f.r. *ispezioni ipotecarie - All. n. 3.1 -*) con visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che a tutto il ventennio, l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato oggetto delle seguenti formalità :

1. TRASCRIZIONE del [redacted], Pubblico Ufficiale DR. [redacted] Rep. [redacted] del [redacted] - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del [redacted], Pubblico Ufficiale DR. [redacted] Repertorio [redacted] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del [redacted], Pubblico Ufficiale [redacted] Rep. [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;



4. ISCRIZIONE del [REDACTED], Pubblico Ufficiale [REDACTED]
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. [REDACTED] del [REDACTED] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in
data [REDACTED].
Cancellazione totale eseguita in data [REDACTED] (art.13, comma 8-decies DL 7/2007 –
Art.40 bis D Lgs 38571993
5. TRASCRIZIONE del [REDACTED], Pubblico Ufficiale [REDACTED]
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
6. ISCRIZIONE del [REDACTED] - R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale [REDACTED]
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A;
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
7. ISCRIZIONE del [REDACTED], Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. TRASCRIZIONE del [REDACTED], Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. UNEP
PRESSO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio [REDACTED] - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
– VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
9. TRASCRIZIONE del [REDACTED], UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI
VITERBO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI;

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI URBANISTICI

La documentazione è stata completata. Negli allegati si forniscono, la mappa censuaria, la planimetria catastale dell'immobile e tutte le visure e documentazione acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo-Ufficio Provinciale - Servizi Catastali, e in successivi accertamenti presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- Consultazioni storica per immobile, visura n. n. T394958
- Consultazioni per soggetto n. T215197/2023
- planimetria immobile n. VT0004858/2023
- mappa Immobile Prot.n. T446635/2023
- consultazione cartacea planimetrie di impianto – VT0004862/2023
- Ispezione ipotecarie n. VT 12394/1/2003 - VT 36233/1 - VT 36234/1 - VT 36235/1 - VT 36236/1 – VT 37457 - VT 37460/3 - VT 37461/3
- Acquisizione copia atti di compravendita VT 36238/2003 - VT 36239/2003
- Acquisizione copie note di trascrizione – VT 36232/1

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto in quanto trattasi di unità immobiliare urbana.

Risposta al quesito n.6

CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE E ATTO DI MATRIMONIO

Da quanto possibile constatare dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Nascita n.00947 dell'anno 1964 - parte Serie A07 - rilasciato dall' Ufficiale di Stato Civile del Comune di Roma in data 20.02.2023, si accerta che:



- [REDACTED] è nato il [REDACTED] a Roma (RM). Lo stesso estratto non riporta nessuna annotazione marginale. (cfr. All.n. 6.3)

Da quanto si evince dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di stato Civile del Comune di Mazzano Romano (RM), si accerta che:

- [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] il 20.07.2013.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. (cfr. All.n. 6.2)

Da quanto si evince dal Certificato Storico di Residenza rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Mazzano Romano (RM), si accerta che [REDACTED] risiedeva a Mazzano Romano in [REDACTED], a decorrere dal 19.11.2019 per immigrazione da Basiglio (MI), fino al 07.12.2011 per emigrazione a Calcata (VT). (cfr. All.n. 6.1).

Da quanto si evince dal Certificato di Residenza alla Data di Cancellazione rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Calcata (VT), si accerta che [REDACTED] era iscritto all'Aire di detto Comune dal 30.05.2012. Alla data della cancellazione del Comune di Calcata avvenuta il 12.12.2022 risiedeva a TIRANA ALBANIA in [REDACTED] a decorrere dal 14.11.2019. (cfr. All.n. 6.4)

Risposta al quesito n.7

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobile in oggetto è costituito da, un'abitazione che si sviluppa al piano primo e secondo di un fabbricato residenziale, sito in Comune di Calcata (VT), con accesso da Via della Pietà, n.3 e n.12. Il fabbricato è ubicato nel caratteristico centro storico del Borgo di Calcata Vecchia, a ridosso della Piazza principale Umberto I, in zona centrale del paese. Si trova ad appena 40 Km da Roma e viene considerato da tutti uno tra i borghi più belli d'Italia per le sue caratteristiche costruzioni medievali arroccate su un pianoro di tufo nel parco della valle del fiume Treja. Il fabbricato dove insiste l'abitazione si eleva su tre piani fuori terra, oltre un piano sottostada, e comprende prevalentemente unità immobiliari residenziali oltre accessori e un negozio al piano terra.

Confina, a nord e a est con Via della Pietà, a ovest con fabbricato contiguo (part. n.603) e a sud con Via Garibaldi.

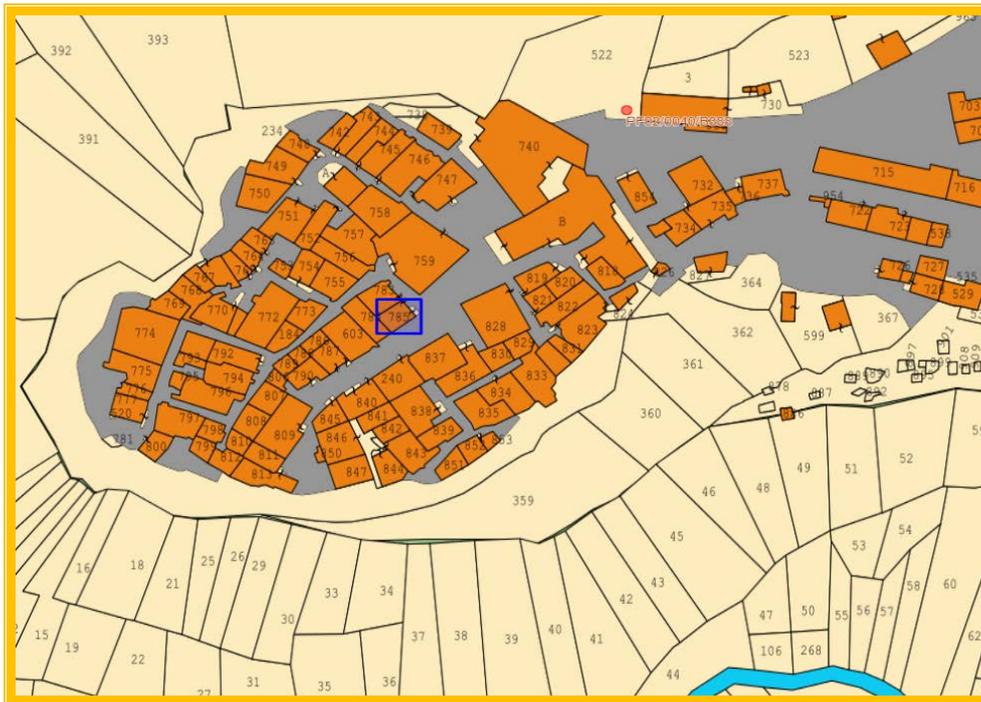
In base al vigente P.R.G. del comune di Calcata, l'immobile ricade in zona A1 dove vige il vincolo di inedificabilità assoluta e mantenimento integrale dei luoghi, salvo per opere atte alla tutela della pubblica incolumità. Il vecchio abitato di Calcata inoltre ricade all'interno del parco Sub Urbano Valle del Treja, istituito ai sensi della L.R. 43/82 ed in zona di non trasformabilità di P.T.P.R.-

All'immobile vi si accede da Piazza Roma, percorrendo poi Via degli Anguillara fino a Via della Pietà sulla quale si affacciano gli ingressi delle varie unità immobiliari insistenti nell'edificio.

La struttura del fabbricato è in muratura tradizionale, con strutture portanti verticali in blocchi di tufo squadriati legati tra loro con malta di calce e pozzolana, solai del tipo tradizionale dell'epoca di costruzione in legno con travi principali e secondarie, tavolato e/o laterizi, copertura a tetto a falde sempre in legno con interposte pianelle e sovrastanti tegole alla romana coppo-embrice, in laterizio.

All'esterno il fabbricato, nelle facciate è prevalentemente a faccia vista salvo quella prospiciente Via Garibaldi in maggior parte rifinita con intonaco di calce e pozzolana e tinteggiato a calce. Il fabbricato si trova attualmente nel suo complesso in normale stato di conservazione.

Viene inserito di seguito un inquadramento di dettaglio per rendere più immediata la localizzazione dei bene



DESCRIZIONE IMMOBILE:

ABITAZIONE IN VIA DELLA PIETA', N.3 - 12 (Foglio 4 part. 783 sub 6 – 784 sub 4 – 785 sub 9 graffate)

L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano primo e secondo di un vecchio fabbricato ad uso residenziale. Il piano primo si compone di una zona giorno con cucina e soggiorno. Una scala interna in ferro con gradini in legno sulla cucina da accesso al piano secondo che si compone di disimpegno, bagno, salone con camino e camera. All'abitazione si accede sia dall'ingresso principale al piano primo di Via [REDACTED], attraverso la scala esterna indipendente prospiciente Via Garibaldi, sia dall'altro ingresso di Via [REDACTED], attraverso l'altra scala esterna comune ad altre unità immobiliari, ubicata sul lato nord del fabbricato. Nell'atto di compravendita viene indicato compreso nella vendita un piccolo vano sottoscala con accesso da Via Garibaldi, non riportato nella scheda catastale. Il vano sottoscala pertanto non viene conteggiato nella superficie commerciale pertanto non è ricompreso nel valore di mercato del bene.

La superficie utile complessiva attuale dell'unità immobiliare è di mq. 66,20, quella commerciale di circa mq. 84,30.

Le rifiniture interne dei vani sono di tipo tradizionale e consistono in, una pavimentazione in piastrelle di cotto degli ambienti al piano primo; al piano secondo pavimentazione degli ambienti in laminato effetto rovere bianco tranne nel w.c. che è in monocottura di ceramica-gres porcellanato; gradini della scala in legno; pareti intonacate con intonaco di tipo civile e tinteggiate a tempera tranne una piccola parte di parete in corrispondenza della doccia che è rivestita con piastrelle di ceramica-gres porcellanato; soffitti con intonaco di tipo civile e tinteggiati al piano primo, a vista con travi e travicelli in legno di castagno con interposte pianelle in cotto in tutti gli ambienti del secondo piano ad eccezione del vano scala intonacato al civile e tinteggiato e del w,c. sempre in legno con tavolato a vista. Il servizio igienico risulta mancante di tutte le apparecchiature sanitarie e di rubinetteria.

Le due porte di ingresso all'immobile sono in legno con cancello esterno di protezione in ferro verniciato. Le porte interne sono con struttura lignea. Gli infissi esterni sono tutti con finestre, in maggior parte dotate di



scuri interni in legno, tranne il lucernario velux sul tetto di copertura del bagno. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario e di riscaldamento con elementi radianti in ghisa.

L'abitazione pur fornita delle necessarie dotazioni impiantistiche, attualmente si trova in stato di degrado e di manutenzione scadente in quanto priva, dei sanitari (lavabo, water, bidet, vasca da bagno e della rubinetteria nel servizio igienico, del lavello e rubinetteria nella cucina, priva dei frutti e delle placche dell'impianto elettrico e della caldaia dell'impianto di riscaldamento. La cucina in muratura risulta rovinata e al momento non utilizzabile. L'abitazione per essere resa completamente usufruibile comporterà pertanto il rifacimento e/o rinnovamento di alcune opere di finitura e di installazione di nuovi sanitari, in particolare: Sistemazione della cucina in muratura e completamento del bagno con il montaggio dei sanitari e di un elemento radiante, della fornitura e montaggio di una caldaia di riscaldamento a gas metano, della revisione e risistemazione dell'impianto elettrico nelle parti mancanti di frutti, placche, ed infine della verifica degli impianti termico e idrico.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Attualmente l'abitazione è in stato di abbandono e inabitabile per i motivi suesposti.

(c.f.r. documentazione fotografica - All. n.1 - c.f.r. rilievo dell'immobile allo stato attuale - All. n. 8)

Di seguito si riporta in formato tabellare il calcolo della superficie lorda - commerciale dell'immobile. Per superficie lorda, si intende la superficie coperta compresi i muri perimetrali e i muri divisorii interni. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie commerciale si ottiene moltiplicando la superficie lorda, compresa quella delle pertinenze, per i relativi coefficienti di correzione e/o differenziazione, desunti dalla lettura scientifica e calibrati anche sulla base dell'esperienza acquisita, utilizzando i criteri indicati nel D.P.R. n.138/1998 in funzione della destinazione dell'ambiente considerato.

CONSISTENZA IMMOBILE				
Categoria Immobile	Descrizione degli Ambienti	SUPEFICIE LORDA ATTUALE		
		Superficie Utile Lorda Attuale	Coefficiente di Raggiungimento	Superficie Raggiungibile
A/4	Cucina - Soggiorno - P.1	Mq. 30,90	1,00	Mq. 30,90
	Disimpegno - Bagno - Camera - Salone - P.2	Mq. 53,40	1,00	Mq. 53,40
Totale				Mq. 84,30

CONFINI

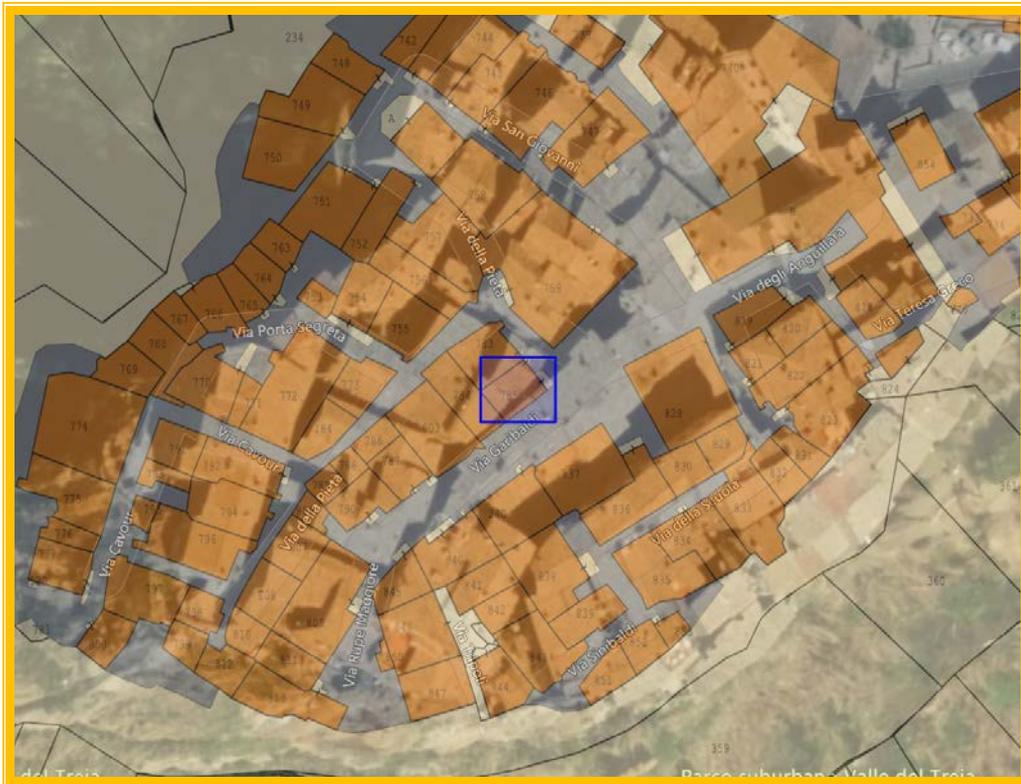
Come desunto sia dalla planimetria catastale in atti che dai sopralluoghi:

L'abitazione contraddistinta con il foglio 4, part. 783 sub 6 ,784 sub 4 ,785 sub 9 graffate, piano primo secondo, confina: a nord con Via [REDACTED] e proprietà [REDACTED] (part. 783 sub 3 e 785 sub 2



graffate), a ovest con part. n.603, a sud con Via [REDACTED] e a est in parte con scala comune e in parte con proprietà [REDACTED] (part. 785 sub 4) e Via [REDACTED], salvo altri.

Viene inserito di seguito riportato un inquadramento indicante la situazione attuale attraverso un immagine satellitare con approssimativa sovrapposizione catastale. Foglio 4 part. 783 – 784 – 785.



Risposta al quesito n.8

VERIFICA CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEL BENE E DATI DEL PIGNORAMENTO

La descrizione del bene riportata nel pignoramento, identifica esattamente ed in maniera univoca lo stato attuale dei luoghi, ovvero l'ubicazione dell'immobile, l'indirizzo, nonché i dati catastali, il tutto consentendo in maniera inconfondibile l'individuazione del bene, pertanto si ritiene con ciò accertata la conformità.

Risposta al quesito n.9

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL CESPITE (titoli di provenienza e planimetrie catastali) E STATO ATTUALE DEI LUOGHI – DIFFORMITA'.

Bene A - ABITAZIONE IN VIA SANTA MARIA EGIZIACA, N.2 - (Foglio 170 part. 524 sub 9)

Difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto:

La descrizione dell'unità immobiliare riportata nell' Atto di Compravendita del Notaio Dott. [REDACTED] del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], risulta conforme e individua correttamente la proprietà pignorata per quanto riguarda la sua ubicazione ma non i dati catastali corrispondenti ai precedenti identificativi catastali (f.4, part. 231 sub 4, graffata con le particelle 232 sub 6 e 233 sub 9) del bene pignorato.

Si precisa che nell'Atto di Compravendita sopra citato è indicata una pertinenza all'unità immobiliare, così come riportato all'art. 2, "La detta porzione d'immobile viene venduta.....con tutte le sue adiacenze e



pertinenze, ivi compreso piccolo vano sottoscala con accesso da Via Garibaldi..” Detto locale non è riportato nella planimetria catastale attuale dell’abitazione.

Sulla base di quanto accertato in sede d’accesso prima, e dal confronto con la planimetria catastale poi, i dati identificativi dell’unità immobiliare in esame, risulta allo stato attuale:

1. individuare correttamente la proprietà per quanto riguarda la sua ubicazione;
2. la planimetria dell’abitazione in atti in catasto non corrisponde allo stato attuale dei luoghi a causa di alcune difformità sia plano-altimetriche che funzionali, quali:

- la destinazione d’uso del vano disimpegno riportata nella scheda catastale non coincide con l’attuale utilizzo a cucina, attualmente comunicante direttamente a giorno con il soggiorno adiacente;

- il lucernario sul tetto del bagno non risulta rappresentato;

- lievi differenze di altezze interne al piano primo e secondo, desumibili dalle quotature riportate nell’elaborato di rilievo redatto dal sottoscritto e confrontate con la scheda catastale;

al piano primo le altezze utili nel soggiorno indicate nella planimetria catastale sono di ml. 2,35 e ml. 3,45, uguali a quelle rilevate fino a sotto il trave, mentre all’intradosso del solaio sono di circa ml. 2,55 e ml. 3,55;

al piano secondo le altezze utili del salone indicate nella planimetria catastale sono di ml. 2,30 e ml. 3,65, ma nello stato di fatto sono di ml. 2,50 e ml. 3,85 (h.3,65 sotto il trave); nella cameretta quella minima è di ml. 2,50, ma nello stato di fatto è di ml. 2,45;

- si riscontra una diversa geometria del sedime nella planimetria di rilievo del piano secondo sia con quella catastale che con quella di progetto e lievi discordanze nel posizionamento e dimensionamento di due finestre. Infatti, mentre la sovrapposizione della planimetria catastale e quella progettuale non evidenziano scostamenti e discordanze, la sovrapposizione tra la planimetria di rilievo del CTU con quella catastale e di progetto evidenziano allo stato attuale una diversa geometria del perimetro per la diversa rappresentazione della parete perimetrale verso nord (lato scala comune) e per una diversa rappresentazione della finestra del soggiorno al piano primo e di quella della cameretta al piano secondo;

In sostanza, sia nella planimetria catastale che in quella di progetto l’immobile risulta diverso dall’attuale per evidenti errori materiali di rappresentazione grafica plano-altimetrica ripetuti sistematicamente *(c.f.r. documentazione fotografica - All. n. 1 - c.f.r. rilievo dell’immobile - All. n.8)*

Risposta al quesito n. 10

SEGNALAZIONI DI IMMOBILI NON PIGNORATI INCLUSI NELLA PROCEDURA - PORZIONI COMUNI O ALIENE

Gli identificativi catastali attuali definiscono perfettamente per estensione il bene e non si riscontrano porzioni aliene o comunque non pignorate.

Si rileva che la scala di accesso esterna ubicata lungo lato nord del fabbricato di Via della Pietà, risulta di uso comune con altre unità immobiliari in quanto accessibili da detta scala. *(cfr. planimetria catastale - All. n.2.2)*

Risposta al quesito n.11

CONSISTENZA ORIGINARIA

L’immobile staggito, nella storia catastale, deriva da beni di maggiore consistenza, così come riportato nella risposta al quesito n. 3 in ordine al catasto fabbricati.

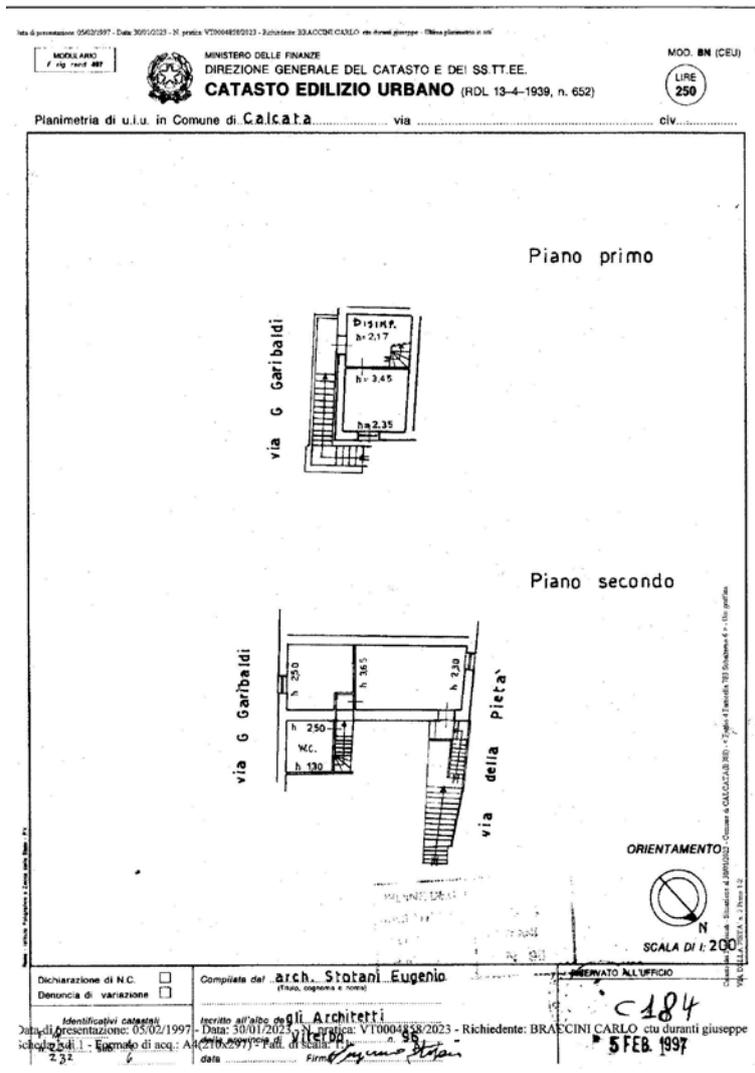
Risposta al quesito n. 12

VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE



L'unità immobiliare è regolarmente accatastata con l'ultima scheda planimetrica in atti depositata in data 5 Febbraio 1997, prot. n. C 184 (cfr. All. n.2.2) e presenta lievi difformità rispetto allo stato attuale, così come descritto al punto 9.2. - Sarà comunque necessario presentare una variazione catastale per aggiornamento della planimetria per una più corretta rappresentazione dei luoghi.

Di seguito si riporta la planimetria catastale dell'immobile



Risposta al quesito n.13

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al vigente P.U.C.G. del Comune di Calcata, approvato con D.G.R. n.7136 del 22.09.1993 e successiva variante approvata con D.G.R. Lazio n. 398 del 9.9.2011, l'immobile ricade in zona A1 - Zona sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta e mantenimento integrale dei luoghi, salvo per opere atte alla tutela della pubblica incolumità. *Nell'ambito della zona "A" qualunque intervento edilizio, ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e ristrutturazione edilizia che riguardano esclusivamente opere interne alle singole unità immobiliari, con il mantenimento della destinazione d'uso*



residenziale è subordinato al piano particolareggiato esecutivo ovvero al "piano di recupero" di cui all'art. 28 della stessa legge 457/78.

Il vecchio abitato di Calcata inoltre ricade all'interno del parco Sub Urbano Valle del Treja, istituito ai sensi della L.R. 43/82.

Il bene pignorati risulta avere categoria catastale A/4 – Abitazione di tipo popolare. Si è verificata la destinazione urbanistica della zona presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 21.07.2023 accertando la conformità di utilizzo residenziale, sulla base di quanto di seguito riportato:

Secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) approvato con D.C.R n.5 del 21.4.2021 e pubblicato sul B.U.R.L n.56 del 10.06.2021, la zona in cui è ubicato l'immobile è sottoposta a vincolo paesaggistico, così classificata:

Nella Tav. A – Sistemi ed ambiti del paesaggio:

- Sistema del Paesaggio Insediativo - *Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto;*
- Sistema del paesaggio naturale - *Coste marine, lacuali e corsi d'acqua;*

Nella Tav. B - Beni Paesaggistici:

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - *Beni d'insieme, località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;*
- Ricognizione delle Aree Tutelate per Legge - *Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua; Protezione dei parchi e delle riserve naturali; Protezione aree boscate;*
- Individuazione del patrimonio identitario regionale - *Insedimenti urbani storici e relativa fascia di rispetto;*

(Risposta al quesito n.14)

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha effettuato ricerche presso pubblici uffici visionando e acquisendo la seguente documentazione:

- Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali: visure storiche, planimetrie catastali di impianto;
- Notaio ██████████: copia atto di compravendita del ██████████, rep. n. ██████████
- Notaio ██████████: copia atto di compravendita del ██████████, rep. ██████████ con il quale l'esecutato, entrava in possesso del bene.

Nel predetto atto di compravendita all'art.7, la parte venditrice dichiara:

- *che i lavori di costruzione del fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare compravenduta, sono stati iniziati anteriormente al 1.9.1967;*

- *che, per taluni abusi commessi, è stata rilasciata concessione in Sanatoria dal Comune di Calcata in data ██████████;*

- *che, successivamente alla fine di detti lavori, non sono state eseguite altre opere, che necessitassero di ulteriori autorizzazioni amministrative.*

- Comune di Calcata – Ufficio Tecnico: a seguito Pec di richiesta di accesso agli atti del 20.01.2023, in data 03.04.2023 e 24.08.2023 il CTU reperiva solamente la seguente documentazione:
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n.ro █ del ██████████, prot. n. ██████████ relativamente alle opere edilizie realizzate abusivamente sul fabbricato in Via della Pietà n. 2-4-12, distinto al NCEU al Fgl. 4, Partita 521, particelle 232 sub 4 – 233 sub 7 – 231 sub 3. (cfr. All.n. 7.1 – 7.2 – 7.3).

La suddetta richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria è stata presentata dall'allora proprietario Mastrandrea Giuseppe per le opere realizzate abusivamente riguardanti la fusione di più unità immobiliari e nel cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione al piano primo.



Nell'elaborato grafico della Concessione Edilizia in Sanatoria, è rappresentata un'unica unità immobiliare composta da vani residenziali abitativi più servizi e accessori che si sviluppano ai piano terra, primo e secondo; (cfr. All.n. 7.1)

Tutto ciò premesso, per accertare la regolarità dei beni oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha effettuato vari accessi al Comune presso l'area tecnica, per verificare l'esistenza di ulteriori titoli edilizi abilitativi, eventuali condoni edilizi, autorizzazioni, ecc.. Dalle ricerche effettuate dallo scrivente sugli immobili, risulta:

- che l'immobile sopra descritto insiste in un fabbricato realizzato prima del 1967 e ante 1942, per il quale non è possibile reperire nessun titolo edilizio per l'edificazione del fabbricato di cui fa parte, comunque legittimato dalla mappa catastale d'impianto del 1939; (cfr. All.n. 2.1);

- che per l'immobile, in atti risulta rilasciata solamente una Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.47/85, n.ro 9 del 20.01.1997, prot. n.314, per interventi di fusione di più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso.

- che non risulta agli atti alcuna richiesta o attestazione di agibilità dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra, dall'analisi della planimetria catastale acquisita, dalla documentazione visionata, dal confronto diretto tra lo stato di fatto dell'immobile all'attualità rilevato, rispetto all'elaborato grafico assentito da ultimo con la predetta Concessione Edilizia in Sanatoria n.ro [REDACTED] del [REDACTED], prot. n. [REDACTED], acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcata, il sottoscritto CTU ha riscontrato la realizzazione di interventi in difformità e/o assenza di titoli abilitativi risultanti a oggi illegittimi, consistenti:

1 - nel frazionamento urbanistico per trasferimento di diritti dell'immobile legittimato con la Concessione in Sanatoria, n. [REDACTED] del [REDACTED], prot.n. [REDACTED], realizzato in assenza di titolo edilizio dal quale è derivata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, anche se di fatto il bene oggetto di stima era già autonomamente utilizzabile.

2 - nella diversa distribuzione delle opere interne con rifunionalizzazione a soggiorno e cucina e realizzazione di un copri caldaia interno al piano primo;

Si rilevano inoltre alcune incongruenze rispetto alla Concessione in Sanatoria riconducibili a, una diversa geometria del perimetro del sedime rispetto alla reale conformazione del fabbricato, discordanze nel dimensionamento in restringimento della finestra del soggiorno al piano primo e nel posizionamento della finestra della cameretta al piano secondo leggermente spostata, e nelle indicazioni di alcune altezze interne, che corrispondono in maggior parte con le misure rilevate fino a sotto i travi di copertura. Non rilevando nell'immobile nessun intervento significativo eseguito dalla data del rilascio della Concessione Edilizia ad oggi, tali inesattezze suindicate possono essere qualificate come errori materiali e di rappresentazione grafica plano-altimetrica e non frutto delle modifiche del progetto approvato, che si ritiene non costituiscono violazioni edilizie, anche in considerazione che il tutto risulta contenuto entro l'involucro del fabbricato così come costruito anticamente.

Alla luce e fatte salve eventuali diverse determinazioni dell'Amministrazione Comunale in ordine a quanto sopra, le opere realizzate in difformità del titolo edilizio suindicato di cui ai punti, 1 e 2, risultano sanabili con la presentazione di una "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" S.C.I.A in quanto rientrano negli interventi di cui all'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00 più i diritti comunali pari a € 150,00 e degli oneri concessori pari a circa € 700,00 per oneri concessori, oltre a spese e onorari tecnici per l'espletamento della pratica S.C.I.A. in Sanatoria, dichiarazione di conformità-collaudato amministrativo, agibilità, ecc. , quantificabili in circa € 2.200,00 compresi oneri fiscali, per un costo totale complessivo di € 4.050,00. A seguito all'espletamento della S.C.I.A. in Sanatoria si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale con Docfa le cui spese ammontano a circa € 50,00 oltre onorari



del tecnico abilitato ad espletare le relative pratiche catastali che si stimano in complessivi € 400,00 inclusi gli oneri di legge, per un costo totale complessivo di € 450,00.-

Risposta al quesito n.15

ISTANZE DI CONDONO

Per l'unità immobiliare non risulta essere presentata al Comune alcuna istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Legge 724/94, D.Lgs. n.269/2003 o altro, oltre quella già rilasciata per l'intero immobile originario, come riportato nella risposta del quesito n.14.

Risposta al quesito n.16

ESISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, AFFRANCAZIONE

Per quanto accertato il bene non risulta soggetto ad alcun gravame, di censo, livello o uso civico, il diritto del bene è di proprietà.

Risposta al quesito n.17

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE CONDOMINIALI.

Sulla base delle notizie assunte, degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che:

- nel fabbricato non risulta costituito il condominio;
- non esistono spese fisse di gestione o manutenzione condominiali.

VENDITA DEI BENI IN UNO O PIU' LOTTI

Vista la tipologia il bene sarà venduto come unico lotto.

Risposta al quesito n. 19

INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' - REGIME PATRIMONIALE

L'intera proprietà in esame risulta di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà quale bene del debitore esecutato, secondo quanto riportato nell'atto di acquisto del bene pignorato (Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] del [REDACTED], rep. n. [REDACTED]) risultando all'epoca di stato civile libero, poi coniugato dal 20.07.2013 per aver contratto matrimonio con [REDACTED], in regime di separazione dei beni (c.f.r. Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con annotazioni – All. n. 6.2)

Risposta al quesito n. 20

DISPONIBILITA' DEL BENE - VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILI OCCUPATI

Dalle notizie assunte e come verificato in sede di sopralluogo, in data 26.06.2023, si è accertato che l'immobile è libero.

Risposta al quesito n.21

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO SE NON OCCUPATO DAL DEBITORE ...

L'immobile non risulta occupato pertanto si omette il calcolo del valore locativo.



Risposta al quesito n. 22

VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Non risultano provvedimenti di assegnazione a carico dei beni pignorati.

Risposta al quesito n.23

ESISTENZA DI VINCOLI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI, DEMANIALI, USI CIVICI. EVENTUALI AFFRANCAZIONI O RISCATTI.

Per il bene in oggetto non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, o di indivisibilità, vincoli di natura condominiale, e non si rilevano l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Risposta al quesito n.24

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Consistenza Immobiliare

Il sopralluogo, ha consentito di rilevare ed aggiornare i dati e le notizie relative alla constatazione della consistenza, destinazione d'uso e stato di manutenzione e conservazione del bene **abitazione**, accertandone l'esistenza di interventi non autorizzati e/o non coincidenti con quanto ufficialmente autorizzato, al fine di valutare sinteticamente tutti quei fattori che contribuiranno a definire il valore dell'immobile che, nel confronto con i documenti grafici o scritti, in atti e/o reperiti, hanno permesso al sottoscritto, di effettuare la stima. (c.f.r. planimetria catastale - All. n.2.2 - c.f.r. rilievo immobile - All. n.8)

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici quantificate sono state rilevate direttamente presso l'immobile pignorato nel corso dei sopralluoghi effettuati e ulteriormente verificate mediante raffronto con la planimetria catastale.

Sono state ricavate le superfici commerciali ponderando le relative superfici di pertinenza, distinte per destinazioni d'uso, assentite, secondo le indicazioni del D.P.R. n.139/98.

Di seguito si riporta in formato tabellare il calcolo della superficie lorda e della superficie commerciale dell'immobile. Per superficie lorda, si intende la superficie coperta compresi i muri perimetrali e i muri divisorii interni. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie commerciale si ottiene moltiplicando la superficie lorda, compresa quella delle pertinenze, per i relativi coefficienti di correzione e/o differenziazione, desunti dalla lettura scientifica e calibrati anche sulla base dell'esperienza acquisita, utilizzando i criteri indicati nel D.P.R. n.138/1998 in funzione della destinazione dell'ambiente considerato.

Il calcolo della superficie inoltre è stato effettuato, applicando i seguenti coefficienti:

CONSISTENZA IMMOBILE					
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie S.U.L. in mq.	Calcolo Superficie Commerciale S.U.L.	
				Coeff. di ragguglio	Superficie raggugliata
				(a)	(b)
ABITAZIONE	A	Superficie vani e accessori diretti	Mq. 84,30	1,00	MQ. 84,30
Totale					MQ. 84,30



La superficie commerciale complessiva dell'abitazione in esame è di mq. 84,30.

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Lo scrivente sulla base di tutte le considerazioni precedentemente esposte, con l'ausilio di adeguati coefficienti correttivi di destinazione, vetustà, qualità, stato di conservazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene e la sua specificità, applicati al prezzo unitario al comune commercio, desunto dalle attuali quotazioni immobiliari assimilabili, così come pubblicate e riscontrabili su editoria, riviste e agenzie di settore, esprime la seguente valutazione complessiva, derivante da una situazione del mercato immobiliare che negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà e presenta una stagnazione dei volumi di compravendita:

VALUTAZIONE DEL BENE

UNITA' IMMOBILIARE	Superficie Commerciale S.U.L.	Valore Unitario €/mq.	Valore Immobile
ABITAZIONE - Fgl. 4, part. part. 783 sub 6 – 784 sub 4 – 785 sub 9 graffate, Cat. A/4, Cl. U, vani 4, R.C. € 247,90 - Via della Pietà, n. 3 -12 - Piano 1 -2	Mq. 84,30	€ 900,00/mq	€ 75.870,00
VALORE STIMATO LOTTO A			€ 75.870,00

L'indagine per il più probabile valore di mercato effettuata dal sottoscritto ha rilevato l'individuazione di un prezzo al metro quadrato di superficie, di circa Euro **900,00/mq** per l'immobile residenziale.

L'importo sopra stimato è riferito agli immobili ultimati e conformi alle autorizzazioni edilizie e in normale stato di manutenzione, pertanto si tiene conto delle spese da sostenere per il ripristino di alcune componenti intrinseche all'immobile, di cui già relazionato nei quesiti precedenti (sistemazione cucina in muratura, fornitura e allaccio di una caldaia di riscaldamento a gas, fornitura e montaggio di sanitari e di un elemento radiante nel bagno, sistemazione dell'impianto elettrico mancante di frutti e placche, collegamenti e verifica impianti).

Si ritiene inoltre di dover applicare una riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene nella misura di circa del 5% del valore stimato e si ottiene

Il valore stimato pertanto risulta pari a:

€ 75.870,00 – 5% = € 72.076,00

Si determina pertanto un valore stimato pari a.....€ 72.076,00

Da tale vanno decurtati i seguenti costi stimati

- | | |
|--|-------------|
| a) Costo opere per ripristino componenti intrinseche, | € 6.000,00 |
| b) Onorari tecnici per S.C.I.A. in Sanatoria, conformità, variazione catastale, agibilità, ecc.... | € 2.650,00 |
| c) Sanzione amministrativa, oneri concessori, diritti di Segreteria, | € 1.850,00 |
| <i>Sommano (a+b+c)</i> | € 10.500,00 |

per cui

il **VALORE DI MERCATO DEL BENE A** viene definito:

€ 72.076,00 - € 10.500,00 =€ 61.576,00

Arrotondamento € **62.000,00**

In riferimento a quanto sopra, si determina quale valore definitivo del bene:

LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA € 62.000,00 (Euro Sessantaduemila/00)



Risposta al quesito n. 25

CRITERIO DI STIMA

Si premette che il sottoscritto, nel determinare il valore di mercato del bene, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, ha utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativa, tenuto conto della comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche, di cui sono noti i prezzi di vendita.

L'unità di misura adottata è stata il mq e il parametro di valutazione scelto, la superficie commerciale e cioè superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali.

La valutazione espressa, è risultata quale **media ponderata** sulla base dei criteri sopra esposti, rispetto ai risultati desunti applicando criteri oggettivi proposti da diverse **fonti ufficiali**, quali in particolare:

- ✓ Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -
- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare Provincia di Viterbo C.C.I.A.A.
- ✓ Prezziari Immobiliari –Borsino
- ✓ Operatori professionali del settore di zona.

Fonti dei valori immobiliari e prezzi unitari

- A) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari.** *I valori si intendono riferiti alla superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali*
Valori riferiti al 2° Semestre - Anno 2022
codice di zona B1 - microzona catastale 1 – Centrale / CENTRO STORICO

ABITAZIONI CIVILI

- Stato conservativo ottimo – valore di mercato Min. €/mq 950,00 - Max. €/mq 1.400,00
- Stato conservativo normale – valore di mercato Min. €/mq 650,00 - Max. €/mq 950,00

- B) Osservatorio dei Valori Immobiliari - Camera di Commercio di Viterbo**

Valori riferiti al 2° Semestre – Anno 2022

I valori si intendono riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali

ABITAZIONI

- Abitazioni nuove o ristrutturate – compravendita Min. €/mq 1200,00 - Max. €/mq 1300,00
- Abitazioni in buono stato abitabili - compravendita Min. €/mq 600,00 - Max. €/mq 700,00
- Abitazioni da ristrutturare - compravendita Min. €/mq 400,00 - Max. €/mq 500,00

- C) Borsino Immobiliare**

I valori si intendono riferiti alla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali

ABITAZIONI CIVILI

- Abitazioni in stabili di 1° fascia - valore Min. €/mq 549,00 - valore Medio €/mq 723,00 - valore Max, €/mq 897,00;
- Abitazioni in stabili fascia media - valore Min. €/mq 444,00 - valore Medio €/mq 589,00 - valore Max, €/mq 734,00;
- Abitazioni in stabili di 2° fascia - valore Min. €/mq 377,00 - valore Medio €/mq 439,00 - valore Max, €/mq 500,00;

I valori indicati nelle fonti sopra riportate, sono stati ponderati in base alla vetustà, allo stato di manutenzione e conservazione, al tipo di finiture interne degli immobili, applicando le opportune deduzioni derivanti dai lavori necessari sopra indicati.



Risposta al quesito n. 26

UBICAZIONE DEI BENI-SERVIZI E INFRASTRUTTURE – APPETIBILITA’

Il bene pignorato è ubicato nel centro storico di Calcata vecchia, è di facile e comodo accesso, inserito in un buon contesto urbanistico storico-residenziale e turistico.

Investimento economico buono.

Risposta al quesito n.27

INADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO (ex art 2923, comma 3 C.C.)

L’immobile risulta disabitato.

Risposta alle disposizioni del G.E. n.ri 28-29-30-31-32-33-34-35

INVIO COPIA C.T.U. AI CREDITORI, CUSTODE E DEBITORE – COMPILAZIONE E DEPOSITO DELLA C.T.U. SIA CARTACEA CHE IN MODALITA’ TELEMATICA PCT – E VERSIONE PRIVACY – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – QUADRO SINOTTICO – ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ottemperando nei modi previsti e nei termini assegnati dal G.E. alla notifica dell’elaborato peritale ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg dal ricevimento della presente, per far pervenire, note di osservazione all’elaborato peritale.

Il presente elaborato peritale è stato notificato in data 08.09.2023, a tutte le parti sotto indicate:

- al custode giudiziario, **Notaio** [REDACTED], all’ indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];
- al creditore procedente [REDACTED] domiciliato presso lo studio dell’ [REDACTED], all’ indirizzo di Posta Elettronica Certificata, giuseppedrizzi@ordineaavocatiroma.org;
- al creditore [REDACTED], domiciliato presso lo studio dell’Avv. [REDACTED], all’ indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];
- al debitore esecutato, [REDACTED] mediante notifica nel domicilio c/o **casa Comunale di Mazzano Romano (RM)** e presso la **Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo**;

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell’udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 13.09.2023, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Sono stati predisposti in allegato, tutti i documenti facenti parte della presente relazione di stima, del compendio pignorato, da cui dedurre tutti quegli elementi essenziali all’ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento, planimetrie, visure, copia degli atti rintracciati, verbali e quant’altro reperito, ritenuto di necessario supporto agli eventuali interessati all’acquisto.

Alla relazione si allegano:

- 1 - Documentazione Fotografica;
- 2 - Documenti Agenzia Entrate - Servizi catastali:
 - 2.1 - Mappa catastale;
 - 2.2 - Planimetria catastale abitazione, del 5.2.1997, prot. C184;



- 2.3 - Visura Catasto Fabbricati per soggetto;
- 2.4 - Visura storica per immobile Catasto Fabbricati F.4, part.783 sub 6 - part.784 sub 4 - part.785 sub 9;
- 3 - Documenti A.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare:
 - 3.1 - Ispezione ipotecaria per immobile, F.4, part.783 sub 6 - part.784 sub 4 - part.785 sub 9 - F.4 part. 231 sub 4 - f.4 part. 232 sub 6 - part. 233 sub 9 ;
 - 3.2 - Nota di trascrizione del 19.06.2007, R.P. 7828 Atto di Compravendita;
- 4 - Atti di Compravendita;
 - 4.1 - Atto del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED];
 - 4.2 - Atto del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. n. 3 [REDACTED];
- 5 - Certificazioni notarili storico ventennale dell' immobile:
 - 5.1 - Relazione Notaio Dott. [REDACTED];
 - 5.2 - Relazione Notaio Dott. [REDACTED];
- 6 - Certificati Stato Civile e Anagrafe :
 - 6.1 - Certificato di Residenza Storico del Comune di Mazzano Romano (RM);
 - 6.2 - Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Mazzano Romano (RM);
 - 6.3 - Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Nascita del Comune di Roma (RM);
 - 6.4 - Certificato di Residenza alla data di Cancellazione del Comune di Calcata (VT);
- 7 - Documenti Comune di Calcata:
 - 7.1 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED];
 - 7.2 - Stralcio elaborato grafico C.E. n.9/1997;
 - 7.3 - Relazione Tecnica;
- 8 - Rilievo stato attuale dell'immobile;
- 9 - Verbali di accesso:
 - 10.1- Verbale del Custode di 1° accesso del 27.03.2023;
 - 10.2 - Verbale di accesso del Custode del 29.05.2023;
 - 10.3 - Verbale di accesso del Custode del 26.06.2023;
- 11 - Quadro Sinottico;

Le operazioni peritali in situ, sono state espletate dal sottoscritto in modo congiunto con il **Notaio Ernesto D'IPPOLITO**, custode nominato. Di tali operazioni si dava atto nell'appositi verbali di sopralluoghi redatti dal custode, dallo stesso sottoscritto ed allegato, da cui desumibili tutte le verifiche e le formalità espletate.

La presente relazione si compone di n.27 pagine.

Tanto dovevasi, in evasione al mandato ricevuto.

Ronciglione lì 08.09.2023

In fede
L'Esperto Stimatore
Geom. Giuseppe Duranti