

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 190/2024

PROMOSSA DA BUONCONSIGLIO 3 SRL

C/


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Viterbo 03 Marzo 2025

IL CTU
Arch. Burratti Sandro

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Sandro Burratti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 330 per la Procedura Esecutiva Immobiliare **N. 190/24** promossa da:

GUBER BANCA S.p.a. in persona del Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. Gianluigi Bettini, con sede legale in Brescia via Corfù 102 CF e P.IVA 03140600176, iscritta all'Albo delle Banche al numero 8070 nella qualità di procuratrice speciale di **BUONCONSIGLIO 3 SRL**, società a responsabilità limitata costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130 con sede legale in Milano, via Bettoloni 2, CF e P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza – Brianza- Lodi n. 11386170960, iscritta nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del provvedimento della Banca d'Italia del 07/06/2017 al n. 35745.9, rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente, giusta procura alle liti allegata all'atto di precetto, dall'avv. Giuseppe Le Fosse C.F. LFSGPP70S29H579P e dall'Avv. Caravello Alessandro C.F. CRVLSN57B16M082A del Foro di Viterbo ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Viterbo (VT) via Guglielmo Marconi 34, i quale dichiarano di voler ricevere comunicazioni e notificazioni ai seguenti indirizzi di posta elettronica Certificata PEC: avvgiuseppelefosse@legalmail.it e alessandrocaravello@pec.ordineavvocativiterbo.it ;

CONTRO

██████████ nato a Roma (RM) il 14/06/1967 C.F. ██████████ con residenza in Bassano Romano (VT) cap 01030 – Via Pianaccia, 2 – proprietario per 1/2 ;
██████████ nata a Roma (RM) il 09/02/1966 C.F. ██████████ con residenza in Roma (RM) cap 00173 – Via Filippo Foti, 30 scala E interno 30 - proprietario per 1/2 .

OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 09/12/2024 alle ore 10:00 si è svolto il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Bassano Romano (VT), in via Pianaccia nc. 2 a cui è intervenuto, oltre al sottoscritto, il custode Avv. Lorenzo Lepri, alla presenza della [REDACTED], attuale occupante con i propri figli, comproprietaria dell'immobile.

In questa occasione è stato possibile effettuare le relative misurazioni e i rilievi fotografici che si sono svolte nella massima regolarità, correttezza e impedimento alcuno. Dopo attenta ricognizione del luogo ed eseguite le opportune indagini presso l'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Viterbo, presso l'Ufficio del Registro delle Imprese e l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, sulla scorta dei documenti in atti e di quanto constatato De Visu, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivatigli dall'incarico.

Con provvedimento del 31/10/2024 il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto arch. Sandro Burratti, Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare N. 190/2024, ponendo i seguenti quesiti:

RISPOSTE AI QUESITI

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

Risposta al quesito n°1

La documentazione depositata agli atti, relativa alle Procedura Esecutiva, copre i venti anni antecedenti le date di pignoramento dei beni (Cfr. ALL. 1 Certificazione Notarile not. Andrea Galleri).

Dall'analisi della documentazione notarile, il sottoscritto ha potuto verificare la copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è presente all'interno del certificato notarile l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile alla data del 15/10/2024.

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso gli archivi notarili, si è potuto acquisire la documentazione utile per identificare lo storico dell'immobile:

- Atto di donazione rogato dal notaio Giuseppe Togandi in Orte (VT) il 02/09/1985 rep. 27846 racc. 15722, trascritto a Viterbo il 09/09/1985 al n. 8650 di R.G. e al n. 7235 del R.P.. A favore di [REDACTED] nato a Domodossola il 13/11/1952 C.F. [REDACTED]; contro [REDACTED] nato a Bassano Romano (VT) il 09/05/1923 C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata a Bassano Romano (VT) il 18/08/1924 C.F. [REDACTED]. (Cfr. ALL. 2 Atto di Donazione not. Togandi 1985)
- Atto di compravendita rogato dal notaio Gianvincenzo Nola in Roma il 02/02/2001 rep. 74001 racc. 10409, trascritto a Viterbo il 22/02/2001 al n. 2012 di R.G. e al n. 1581 del R.P. A favore di [REDACTED] nato a Roma il 09/02/1966 C.F. [REDACTED]; contro [REDACTED] nato a Domodossola il 13/11/1952 C.F. [REDACTED]; (Cfr. ALL. 3 Atto Notarile not. Nola 2001)
- Atto di Affrancazione rogato dal notaio Giuseppe Dominici in Ronciglione (VT) il 01/02/2002 rep. 55098 racc. 15386, trascritto a Viterbo il 20/02/2002 al n. 2621 di R.G. e al n. 2129 del R.P.. A favore di [REDACTED] nato a Roma il 09/02/1966 C.F. [REDACTED]; contro Università Agraria di Bassano Romano C.F. 00219580560; (Cfr. ALL. 4 Atto di Affrancazione not. Dominici 2002)

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

Risposta al quesito n°2

Attraverso le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali (Cfr. ALL. 5 Visure e mappe catastali), è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identificano univocamente gli immobili pignorati.

Trattasi di locali identificabili nel :

Catasto Fabbricati - Comune di BASSANO ROMANO (VT)

- 1) Appartamento in villa posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo
sito in Bassano Romano (VT) in via Pianaccia, 2 con i seguenti identificativi:

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	C	Piano	Consistenza	Rendita
Villa	6	1105	A/7	2	S/T/1	19,5 vani	€. 2769,50

Catasto Terreni - Comune di BASSANO ROMANO (VT)

- 2) Area di pertinenza esterna destinata a giardino e adiacente terreno agricolo
sito in Bassano Romano (VT) in via Pianaccia, 2 con i seguenti identificativi:

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	C	Piano	Consistenza	Rendita
Giardino	6	1105 ente urbano	/	/	/	Mq 1728	/
Terreno	6	1104	Sem.arb	3	/	Mq 8422	€. 30,45 dom. €. 19,47 agr.

Le unità immobiliari risultano intestate catastalmente a:

██████████ nata a Roma (RM) il 09/02/1966 C.F. ██████████ con
residenza in Roma (RM) cap 00173 – Via Filippo Foti, 30 scala E interno 30 -
proprietario per 1/1 .

Entrambi gli immobili risultano - dalle visure catastali - di proprietà del sig. ██████████
██████████ tuttavia dall'analisi della documentazione acquisita dal sottoscritto CTU sia
nell'atto di provenienza a rogito notaio Nola che nell'atto di affrancazione a rogito
notaio Dominici, il ██████████ dichiara di essere coniugato in regime di
comunione dei beni ██████████ nata a Roma (RM) il 14/06/1967 C.F.
██████████ con residenza in Bassano Romano (VT) cap 01030 – Via
Pianaccia, 2;

*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 dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del 10/09/2024 (data della trascrizione pignoramento), si elencano, di seguito, tutti i passaggi di proprietà relativi ad entrambi i beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio:

Stato delle Trascrizioni ed Iscrizioni

- **Situazione degli intestati ad oggi**

Provenienza ultraventennale - Gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti agli attuali proprietari [REDACTED] nata a Roma (RM) il 09/02/1966 C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Roma (RM) il 14/06/1967 C.F. [REDACTED] (in regime di comunione legale dei beni) con Atto di compravendita (ALL.3) rogato dal notaio Gianvincenzo Nola in Roma il 02/02/2001 rep. 74001 racc. 10409, trascritto a Viterbo il 22/02/2001 al n. 2012 di R.G. e al n. 1581 del R.P. dal Sig. [REDACTED] nato a Domodossola il 13/11/1952 C.F. [REDACTED]. Successivamente i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] acquisivano con atto di affrancazione presso notaio Giuseppe Dominici il 01/02/2002 il diritto di livello di enfiteusi dall'Università Agraria di Bassano Romano.

Al [REDACTED] nato a Domodossola il 13/11/1952 C.F. [REDACTED] il bene era pervenuto – in virtù di un Atto di donazione (ALL. 2) rogato dal notaio Giuseppe Togandi in Orte (VT) il 02/09/1985 rep. 27846 racc. 15722, trascritto a Viterbo il 09/09/1985 al n. 8650 di R.G. e al n. 7235 del R.P. dal [REDACTED] nato a Bassano Romano (VT) il 09/05/1923 C.F. [REDACTED]

██████████ e ██████████ nata a Bassano Romano (VT) il 18/08/1924
C.F. ██████████

Variazioni Catastali relative al bene al foglio 6 particella 1104:

- Tipo mappale del 01/08/2003 protocollo n. 92805.

Variazioni Catastali relative al bene al foglio 6 particella 1105:

- Variazione toponomastica richiesta dal comune del 20/09/2011 protocollo n.

VT0150565;

- Variazione nel classamento del 13/06/2008 protocollo n. VT0093976;

- Ultimazione fabbricato urbano del 22/06/2007 protocollo n. VT0140996;

- Costituzione del 03/09/2003 protocollo n. 116318;

- Tipo mappale del 01/08/2003 protocollo n. 92805.

I beni staggiti insistono e derivano dal frazionamento della ex particella n. 65 del foglio n. 6 del Comune di Bassano Romano (VT).

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

Risposta al quesito n°4

Dai Certificati Notarili depositati in Atti, si evincono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudiziali. (Cfr. ALL. 6 Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudiziali)

Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali

A carico degli esecutati ██████████ nata a Roma (RM) il 14/06/1967 C.F. ██████████ con residenza in Bassano Romano (VT) cap 01030 – Via Pianaccia, 2 e ██████████ nato a Roma (RM) il 09/02/1966 C.F. ██████████ con residenza in Roma (RM) cap 00173 – Via Filippo Foti, 30 scala E interno 30

gravano all'attualità:

1. Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili TRASCritto in data 26/07/2018 al n. 10606 di R.G. e al n. 7864 di R.P. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro ██████████ nato a Roma il 09/02/1966 C.F. ██████████; a favore

- Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione e Barbarano Romano con sede in Ronciglione (VT) C.F. 00086710563, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili oggetto del pignoramento.
2. Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili TRASCRITTO in data 26/07/2018 al n. 10607 di R.G. e al n. 7865 di R.P. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro [REDACTED] nato a Roma il 09/02/1966 C.F. [REDACTED]; a favore Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione e Barbarano Romano con sede in Ronciglione (VT) C.F. 00086710563, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili oggetto del pignoramento.
 3. Atto Giudiziario – IN RETTIFICA alla trascrizione al n.7864 del 26/07/2018 - atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili TRASCRITTO in data 20/01/2020 al n. 838 di R.G. e al n. 690 di R.P. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro [REDACTED] nato a Roma il 09/02/1966 C.F. [REDACTED]; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione e Barbarano Romano C.F. 00086710563 , gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili oggetto del pignoramento.
 4. Atto Giudiziario -- IN RETTIFICA alla trascrizione al n.7864 del 26/07/2018 - atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili TRASCRITTO in data 20/01/2020 al n. 839 di R.G. e al n. 691 di R.P. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro [REDACTED] nato a Roma il 09/02/1966 C.F. [REDACTED]; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione e Barbarano Romano C.F. 00086710563 , gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili oggetto del pignoramento.
 5. Atto Giudiziario — IN RETTIFICA alla trascrizione al n. 690 del 20/01/2020 - atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili TRASCRITTO in data 03/04/2020 al n. 4155 di R.G. e al n. 3196 di R.P. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro [REDACTED] nato a Roma il 09/02/1966 C.F. [REDACTED]; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione e Barbarano Romano C.F.

00086710563 , gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili oggetto del pignoramento.

6. Atto Giudiziario — IN RETTIFICA alla trascrizione al n. 691 del 20/01/2020 - atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili **TRASCritto** in data 03/04/2020 al n. 4156 di R.G. e al n. 3197 di R.P. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro [REDACTED] nato a Roma il 09/02/1966 C.F. [REDACTED]; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione e Barbarano Romano C.F. 00086710563 , gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili oggetto del pignoramento.
7. Atto Giudiziario tra vivi per verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare **TRASCritto** in data 31/07/2024 al n. 12513 di R.G. e al n. 10236 di R.P. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro [REDACTED] nato a Roma il 09/02/1966 C.F. [REDACTED]; a favore di [REDACTED] nata a Roma (RM) il 14/06/1967 C.F. [REDACTED], gravante l'unità immobiliare censita con il mappale 1105 del foglio 6 del Catasto Fabbricati oggetto del pignoramento
8. Atto Giudiziario – Ipoteca Giudiziale Scrittura privata di accordo di separazione consensuale ai sensi dell'art. 6 DL 132/2014 convertito in l. 162/2014 **ISCRITTO** in data 06/08/2024 al n. 13009 di R.G. e al n. 1125 di R.P. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro [REDACTED] nato a Roma il 09/02/1966 C.F. [REDACTED]; a favore [REDACTED] nata a Roma (RM) il 14/06/1967 C.F. [REDACTED] gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 dell'unità immobiliare censita con il mappale 1105 del Foglio 6 del Catasto Fabbricati;
9. Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili **TRASCritto** in data 08/10/2024 al n. 15518 di R.G. e al n. 12556 di R.P. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro [REDACTED] nato a Roma il 09/02/1966 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] nata a Roma (RM) il 14/06/1967 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 ; a favore di Buonconsiglio 3 srl con sede in Milano (MI) C.F.

11386170960 gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto del pignoramento.

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 documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (Cfr. ALL. 5 Visure e mappe catastali), più in particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Estratto di mappa;
- Certificato di destinazione urbanistica del terreno al fg.6 part.IIa 1104.

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

Presso gli Uffici Anagrafici dei rispettivi Comuni è stata rinvenuta la seguente documentazione:

Per [REDACTED] sono stati acquisiti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Bassano Romano:

- 1) Certificato di residenza;
- 2) Certificato Stato di famiglia;
- 3) Certificato di stato civile ;
- 4) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali;

Per [REDACTED] sono stati acquisiti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Roma :

- 1) Certificato cumulativo anagrafico di nascita, civile e di residenza;
- 2) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali;

Dai documenti anagrafici emerge che il [REDACTED] risulta emigrato dal Comune di Bassano Romano (VT) verso il Comune di Roma in via Filippo Foti n. 30 in data 15/11/2017.

Gli esecutati [REDACTED] risultano coniugati dalla data del 17/10/1992 con atto registrato a Roma al n. 1291 P.2 S.A Uff. 5.

Successivamente, con convenzione di negoziazione assistita dagli avv. Cosimi Laura e Buzzi Daniela di Viterbo, conclusasi in data 21/11/2016 e trascritta nei registri di matrimonio dell'ufficio dello stato civile del Comune di Roma al n. 00528 P2 S.C90 anno 2016, è stato concluso l'accordo di separazione tra i coniugi (Cfr. ALL. 7 Certificati Anagrafici)

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

L' accesso agli immobili oggetto della presente relazione peritale, è stato effettuato il giorno 09 Dicembre 2024 alle ore 10,00.

Descrizione:

I beni oggetto del pignoramento sorgono nel Comune di Bassano Romano in Via Pianaccia,2 in zona periferica del centro urbano.

Trattasi di una villa unifamiliare e un terreno agricolo annesso. (Cfr. ALL. 8 Documentazione Fotografica)

L'unità abitativa è posta su due piani fuori terra ed uno entro terra. Strutturalmente realizzata con un sistema misto in calcestruzzo armato e muratura portante. Le finiture, ove realizzate sono di buon livello adeguate alla tipologia di costruzione. Alla data del sopralluogo: il piano seminterrato si trova completamente al "rustico" e privo altresì del massetto di posa della pavimentazione, le pareti divisorie interne sono realizzate ma non rifinite; il piano terra fruibile nell'uso per l'area living, mentre per le zone notte vi sono da realizzare le finiture dei rivestimenti bagni, mettere in opera i sanitari con relative rubinetterie, si deve tinteggiare tutte e due le aree notte; il piano primo è completamente fruibile in tutti i suoi ambienti.

Gli impianti autonomi a Gpl con riscaldamento a pavimento alla data del sopralluogo risultano dismessi/non allacciati per problemi alla tubazione di mandata evidenziati dall'occupante. Attualmente il riscaldamento è garantito da stufe a legna e/o a pellet. In sede di sopralluogo non è stato possibile acquisire alcun certificato di conformità e/o di manutenzione degli impianti.

Le quinte prospettiche non rilevano particolari problemi, sono intonacate al civile e mancano dell'opera di tinteggiatura.

L'abitazione è inserita in una corte a giardino di circa 1300 mq con piante miste di varie tipologie sufficientemente curate. Il terreno della superficie di 8422 mq , che si sviluppa a est - sud/est rispetto l'abitazione è utilizzato per la parte subito a ridosso del fabbricato come rampa di accesso all'abitativo e al locale seminterrato, mentre la restante superficie di terreno è incolta. Il terreno è completamente recintato.

La particella abitativa n. 1105, confina con:

la particella n. 1104 del foglio 6 (facente parte del compendio pignorato); la particella n. 64 del foglio 6 e la strada vicinale Pianaccia.

Il terreno alla particella n. 1104, confina con:

l'abitazione oggetto di questa esecuzione alla particella n. 1105 del foglio 6; la particella 1427 del foglio 6; la particella n. 64 del foglio 6; la particella 1340 del foglio 6; la particella 66 del foglio 6; la particella 68 del foglio 6 ed il fosso di Fonte Petrella.

Superficie unità immobiliare

La superficie lorda commerciale sulla quale andremo a calcolare la stima dell'unità abitativa ammonta a **mq 653,00** (dati dalla somma dei mq dell'appartamento al piano terra, primo e seminterrato oltre alle superfici ragguagliate dei balconi e l'area a giardino come da tabella riportata al quesito 24) .

La superficie lorda commerciale del terreno sulla quale andremo a calcolare la stima dell'immobile ammonta a **mq 8422**. (Cfr. ALL. 9 Elaborato di Rilievo: Planimetrie e Tabelle Superfici)

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

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini etc..*) e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Tutti i dati indicati nel fascicolo consentono in maniera univoca l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento .

9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono 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

La descrizione del cespite oggetto di pignoramento contenuto nel titolo di provenienza risulta conforme a quanto desumibile dalla certificazione catastale (visura) e dai rilievi effettuati in loco, ovvero al reale stato attuale dei luoghi.

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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Risposta al quesito n°10

Gli identificativi rinvenuti sono riconducibili alle visure catastali e alle planimetrie riportate agli atti. Dai riscontri effettuati comparando la documentazione prodotta e lo

stato dei luoghi, possiamo confermare che non si includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

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'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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

Per gli immobili oggetto del pignoramento data la loro conformità catastale, non è necessario eseguire alcuna variazione di aggiornamento.

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

Risposta al quesito n°13

In base allo strumento urbanistico comunale (PRG) di Bassano Romano (VT) gli immobili staggiti ricadono: per il terreno in zona E - Agricola e nello specifico parte in sottozona E1 - Agricola Normale; parte in sottozona E3 - Parco di Campagna; parte in sottozona E4 – Boschi; per il fabbricato l'utilizzazione prevista è quella abitativa. (cfr.

ALL. 10 Norme tecniche PRG Comune di Bassano Romano)

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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

Risposta al quesito n°14

Dalla verifica condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bassano Romano (VT) mediante accesso agli Atti ed ispezione dei documenti tecnici ed amministrativi conservati negli archivi Comunali, al fine di acquisire copia conforme della documentazione attestante la regolarità e conformità urbanistica degli immobili pignorati, è stato riscontrato che l'immobile risulta essere realizzato con i seguenti titoli abilitativi (cfr. ALL. 11 Autorizzazioni Urbanistiche Comune di Bassano Romano):

- 1) l'immobile edificato è legittimato dalla Concessione Edilizia n. 56/91 del 25/07/1992 rilasciata dal Sindaco per la costruzione di Casa Rurale e successive proroghe rilasciate.
- 2) Successivamente, viste le difformità costruttive, è stata avanzata istanza di Condonò Edilizio n. 123 ai sensi della L. 326/2003 che è ancora in fase di definizione e rilascio in quanto sono state versate tutti i costi derivanti, ma necessita l'integrazione di varia documentazione richiesta dal Comune e mai fornita, meglio descritta nel quesito successivo.

Nello specifico, gli abusi rispetto alla concessione d'origine sono:

- al piano interrato una diversa distribuzione degli spazi interni, sostanziale modifica all'intercapedine e aperture esterne alte su pareti in calcestruzzo armato;
- al piano terra la quota di calpestio risulta variata rispetto alle quote di progetto, è stata inoltre variata la destinazione d'uso. Risulta ampliata in modo significativo sia la superficie interna che quella esterna destinata a portico;
- al piano primo è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre all'ampliamento della superficie residenziale e l'ampliamento del terrazzo del prospetto A del progetto autorizzativo.

Tutto quanto sopra menzionato è meglio rappresentato nell'elaborato grafico in allegato. (cfr. ALL. 12 Difformità riscontrate sul Progetto rilasciato dal Com.ne di Bassano Romano)

Non è stata rinvenuta dichiarazione e/o certificazione di agibilità/abitabilità e gli illeciti sopra descritti non sono stati sanati in quanto la pratica di Condonò regolarmente presentata ed istruita dal Comune necessita di integrazioni documentali per esser rilasciata.

Al fine di definire quanto richiesto si sono computati oneri, ad oggi pari a circa € 18.548,00 (per arrotondamento pari ad € 20.000,00) . Allo stato attuale non risultano da

corrispondere altre oblazioni in merito, in quanto tutte quelle conteggiate dal Comune di Bassano Romano (VT) sono state corrisposte, come si desume dagli allegati alla consulenza.

Non esistono attualmente altre pratiche edilizie in corso di svolgimento.

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 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 all'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

Sul fabbricato pende una istanza di condono edilizio n. 123 di protocollo comunale di cui alla Legge 326/2003, presentata in data 10/12/2004 [REDACTED]. Lo stato attuale del procedimento di condono è ancora da definire in quanto alla richiesta formulata dal Comune di Bassano Romano (VT) in data 16/03/2009, quale integrazione alla pratica, non c'è stata risposta da parte dell'istante. Al fine di definire quanto richiesto si sono computati oneri, alla data della consulenza, pari ad € 18.548,00 (arrotondato ad € 20.000,00). Allo stato attuale non risultano da corrispondere oblazioni in merito, in quanto tutte quelle conteggiate dal Comune di Bassano Romano (VT) sono state corrisposte, come si desume dagli allegati alla consulenza.

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

Presso i competenti uffici è stato verificato che i beni oggetto della procedura **non sono gravati da censo, livello o uso civico e non ricade nel demanio civico** – Come da certificato rilasciato dall'Università Agraria di Bassano Romano (VT) in data 10/06/2019, le aree di cui al foglio 6 particelle 1104 e 1105 **non risultano** gravate da

censo, livello o uso civico. Inoltre, con atto a rogito Notaio Dominici del 01/02/2002 rep. n. 55098 racc. n. 15386, le stesse sono state affrancate per l'enfiteusi in essere dal [REDACTED]. Pertanto il diritto del debitore su tali beni è di piena proprietà in regime di comunione dei beni. (cfr. ALL.13 Atto Università Agraria Bassano Romano e di affrancazione)

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

In relazione all'immobile oggetto di perizia e quanto accertato in loco il compendio pignorato non è interessato da oneri e vincoli di natura condominiale, consorziale o affini ad altra forma di partecipazione.

18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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

Il bene oggetto del pignoramento immobiliare potrà essere venduto esclusivamente in un singolo lotto comprendente abitazione con giardino di pertinenza e terreno adiacente.

Unità Immobiliare – Abitazione Piano Seminterrato, Terra e Primo con area di pertinenza esterna – giardino oltre terreno a seminativo con i seguenti identificativi catastali:

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Cl	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione e area a giardino	6	1105	A/7	2	pt-pp-ps	19,5 vani	€. 2.769,50
Terreno	6	1104		3		84a 22ac	r.d 30,45 r.a 19,57

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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c della L.3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta al quesito n°19

L'immobile non è divisibile in natura e non permette la suddivisione in lotti. Il bene è pignorato per la piena proprietà sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione appartenente a:

██████████ nato a Roma (RM) il 14/06/1967 C.F. ██████████ con residenza in Bassano Romano (VT) cap 01030 – Via Pianaccia, 2 – proprietario per 1/2 ;

██████████ nata a Roma (RM) il 09/02/1966 C.F. ██████████ con residenza in Roma (RM) cap 00173 – Via Filippo Foti, 30 scala E interno 30 - proprietario per 1/2 .

Come già anticipato al quesito 2, entrambi gli immobili risultano - dalle visure catastali - di proprietà del ██████████ tuttavia dall'analisi della documentazione acquisita, sia nell'atto di provenienza a rogito notaio Nola che nell'atto di affrancazione degli usi civici a rogito notaio Dominici, il ██████████ dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni così come dai certificati anagrafici acquisiti presso gli enti preposti.

20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle 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;

Risposta al quesito n°20

L'immobile oggetto della perizia risulta abitato da uno dei debitori esecutati ██████████
██████████, in quanto luogo in cui la stessa risulta avere

dimora abituale e dove hanno eletto la propria residenza (vedi certificati anagrafici all. 7) . L'immobile è stato assegnato alla [REDACTED] con Atto Giudiziario tra vivi - verbale di separazione consensuale familiare – rep. 94 del 25/11/2016 e **TRASCRITTO** in data 31/07/2024 al n. 12513 di R.G. e al n. 10236 di R.P. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio . (cfr. all. 6)

L'assegnazione della casa coniugale a [REDACTED] è pertanto anteriore alla data di trascrizione del pignoramento dell'immobile trascritto in data 24/09/2024.

Non si evidenziano pertanto contratti di locazione registrati c/o Agenzia delle Entrate.

21) Ove il bene sia occupato dal debitore per 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;

Risposta al quesito n°21

Come già descritto al quesito 20, alla data del sopralluogo, il compendio pignorato risulta abitato dal debitore esecutato [REDACTED] essendo lo stesso assegnato con Atto Giudiziario tra vivi verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare - rep. 94 del 25/11/2016 - trascritto in data 31/07/2024 al n. 12513 di R.G. e al n. 10236 di R.P. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio .

Il valore locativo del bene pignorato può essere stimato intorno ai 2,5 – 3,4 €/mq di superficie netta. Considerando quindi i mq di superficie netta di 441 mq (ammontanti a mq 567,00 di superficie ragguagliata) ed i prezzi di locazione opportunamente deprezzati in virtù dello stato attuale in cui versa l'immobile, il prezzo di locazione potrà essere stimato intorno ai 1.200 € mensili. (cfr All. 14 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate)

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

Alla data del sopralluogo i beni oggetto del pignoramento sono nella disponibilità del coniuge separato [REDACTED] in virtù del provvedimento di assegnazione Atto Giudiziario tra vivi verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare - rep. 94 del 25/11/2016 - **TRASCritto** in data **31/07/2024** al n. 12513 di R.G. e al n. 10236 di R.P. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio (cfr. all. 6)

La data di trascrizione dell'assegnazione della casa coniugale a [REDACTED] è **ANTERIORE** alla data di trascrizione del pignoramento dell'immobile del 24/09/2024. Pertanto l'assegnazione della casa coniugale **RISULTA** opponibile alla procedura in quanto trascritta in data anteriore alla trascrizione del pignoramento e **quindi 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;

Risposta al quesito n°23

Non sono stati rinvenuti vincoli di alcun tipo: artistico, storico, di inalienabilità o di indivisibilità. Non si rilevano inoltre vincoli o oneri di natura condominiale, essendo la tipologia abitativa di tipo unifamiliare.

Non risultano inoltre ne diritti demaniali o di usi civici , come da certificato rilasciato dal Comune di Bassano Romano (VT) allegato alla presente relazione (cfr. ALL. 12) , con atto a rogito Notaio Dominici del 01/02/2002 rep. 55098 racc. 15386, le stesse sono state affrancate per l'enfiteusi in essere dal [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

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 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

Per il calcolo della superficie lorda del compendio pignorato si è così proceduto:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA / OMOGENIZZATA

Di seguito si riporta la tabella della superficie commerciale ragguagliata calcolata in funzione della sua destinazione d'uso e dei coefficienti correttivi adottate dall'Agenzia delle Entrate (cfr All.15 Calcolo superfici ragguagliate /omogeneizzate).

LOTTO UNICO – Villa unifamiliare – FG 6 part.IIa - 1105

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Piano	Identificazione vano	Superficie	Coeff.corrett.	Sup. commerciale
P.Terra	Abitativo lordo	Mq 281,00	100%	Mq 281,00
P.Primo	Abitativo lordo	Mq 109,00	100%	Mq 109,00
P.semint.	Abitativo lordo	Mq 348,00	60%	Mq 208,80
P.Terra	Balcone e portico e scale	Mq 131,00	35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc.	Mq 19,35
P.Primo	Balcone	Mq 15,00	35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc.	Mq 5,25
P.Terra	Giardino/area verde	Mq 1360	10% fino a 25 mq eccedenza al 2%	Mq 29,20
Totale Superficie Lorda Commerciale				Mq 652,80 > 653,00

SUPERFICIE NETTA INTERNA

Piano	Identificazione vano	Superficie	Coeff.corrett.	Sup. commerciale
-------	----------------------	------------	----------------	------------------

P.Terra	Abitativo netto	Mq 246,64	100%	Mq 246,64
P.Primo	Abitativo netto	Mq 80,44	100%	Mq 80,44
P.semint.	Abitativo netto	Mq 310,00	60%	Mq 186,00
P.Terra	Balcone e portico e scale	Mq 131,00	35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc.	Mq 19,35
P.Primo	Balcone	Mq 15,00	35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc.	Mq 5,25
P.Terra	Giardino/area verde	Mq 1360	10% fino a 25 mq eccedenza al 2%	Mq 29,20
Totale Superficie Netta Commerciale				Mq 566,88 > 567,00

FATTORI CORRETTIVI

Viene riportata la tabella dei fattori correttivi per caratteristiche intrinseche/estrinseche:

			Coeff.correttivo
Caratteristiche Intrinseche	Stato conservativo	buono	0.80
	Conformità impianti	non risultano certificazioni	0,60
	Altezza media soffitti	buona	1,00
	Stato locativo	Occupato dal debitore	1,00
	Commercialità	scarsa	0,70
Caratteristiche Estrinseche	Localizzazione	Decentrata Zona periferica	0,80
	Viabilità	Adiacente a strada statale	0,80
Coefficiente globale di valutazione			0,814 > 0,815

Gli immobili non sono soggetti al pagamento di oneri per la regolarizzazione urbanistica, ne per oneri giuridici ne per 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 per la

stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.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 di pignoramento;

Risposta al quesito n°25

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta, il sottoscritto ha operato mediante il criterio di stima sintetica per comparazione, utilizzando all'uopo i dati derivanti dalle indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari, nonché attraverso l'analisi dei parametri forniti dalla "*Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" (Agenzia del Territorio) e del portale www.astegiudiziali.it.

Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Bassano Romano.

L'indagine di mercato ha consentito così di accertare varie contrattazioni i cui elementi possono costituire un riferimento attendibile.

Ulteriore ed autorevole informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr All. 13 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate), che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i valori rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Nella tabella di seguito riportata sono citati tutti i link (con i prezzi al mq) utilizzati come fonte di informazione:

Aste Giudiziali Trib. VT	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq € 1100</u> https://www.astalegale.net/Aste/Detail/B2305210-Abitazione-di-tipo-
--------------------------	---

	civile-Strada-Comunale-Pianamola-snc-Bassano-Romano
Agenzie Immobiliari	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €. 1250</u> https://www.immobiliare.it/annunci/105832709/ https://www.immobiliare.it/annunci/117269237/
Agenzia del Territorio	Osservatorio Valori Immobiliari – Viterbo (VT): Prezzo al mq min.900-max 1200 Prezzo medio € 1.050 https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

Il metodo diretto o comparativo individua il giudizio di stima come prodotto di tre fattori: valore unitario medio, superficie commerciale omogeneizzata e coefficiente globale. In dettaglio avremo:

1. Il valore unitario medio di **€/mq 1.133,33 > 1.150,00** è stato desunto ritenendo congruo il valore della media delle quotazioni riportate nella tabella suddetta utilizzata come fonti di informazione;
2. La superficie commerciale di **mq 653,00** è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie lorda differenziandola in riferimento alla specifica destinazione d'uso degli ambienti (cfr. quesito 24);
3. Il coefficiente globale assegnato **0,815** è stato calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori di caratterizzazione del bene e al suo attuale stato di manutenzione. (cfr. tabella quesito 24)

Si ritiene pertanto congruo, ai fini della determinazione del valore di mercato finale un valore così determinato:

LOTTO UNICO – Villa unifamiliare – FG 6 part.Illa 1105 e terreno FG.6 part.Illa 1104

VM = (€. 1.150,00/mq x 653,00 mq) x coeff.globale correttivo 0,815 = €. 612.024,25

Il Valore di Mercato di cui sopra considera il bene completamente ultimato. Tuttavia come già anticipato al quesito 7, alla data del sopralluogo il piano seminterrato si trovava ancora allo stato "grezzo" e privo di qualsiasi opera impiantistica e di finitura, così come alcuni locali del piano terra.

I costi stimati necessari alla realizzazione di quanto necessita per portare il bene all'ordinarietà e alla fruibilità completa possono essere così stimati:

Piano seminterrato - €/mq 400,00 x mq. 300,00 (superficie da completare al p.semint.) = **120.000,00**

Piano terra - €/mq 200,00 x mq. 150,00 (superficie da completare al PT) = **30.000,00**

Da considerare infine le spese da decurtare al valore di mercato sopra indicato occorrenti per il pagamento degli Oneri per la definizione della pratica di Condono Urbanistico in essere, comprensive di oneri e spese redazione pratica riportati nei quesiti precedenti e stimati in €. 20.000,00 complessivi (cfr. risposta al quesito 14).

Avremo pertanto:

Valore Immobile – Oneri di completamento – Oneri Urbanistici = €. 612.024,25 - €. 150.000,00 - €. 20.000,00 = €. 442.024,25 → **€. 440.000,00** (Valore dell'unità abitativa)

per il terreno distinto al foglio 6 particella 1104:

Superficie catastale del terreno = 8422 mq

Valore di mercato = 1,10 €/mq

VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA':

mq 8422 x €/mq 1,10 = € 9.264,20 → **€ 10.000,00** (Valore del terreno)

Per quanto sopra, il **VALORE ALL'ATTUALITA' DEL COMPENDIO PIGNORATO** oggetto della presente relazione, risulta pari ad **€ 450.000,00** (diconsi euro quattrocentocinquantamila/00).

Tuttavia come già anticipato al quesito 22, essendo l'attribuzione della casa coniugale [REDACTED], stata trascritta in data 31/07/2019 e quindi **ANTERIORE** alla data di trascrizione del pignoramento dell'immobile avvenuto il 24/09/2024, l'assegnazione della casa coniugale è sempre **opponibile alla procedura** e quindi in questo caso l'immobile dovrà essere valutato come se fosse una **NUDA PROPRIETA'**.

CALCOLO VALORE NUDA PROPRIETA'

La nuda proprietà, rappresenta il valore di un immobile decurtato dell'usufrutto, ossia del diritto di altro soggetto di usare il dato bene.

Per calcolare il valore della nuda proprietà, si utilizza la seguente formula:

$$\text{Valore della nuda proprietà} = \text{Valore totale dell'immobile} - \text{Valore dell'usufrutto}$$

Di seguiti è possibile visualizzare le tabelle dei coefficienti per il calcolo dell' **usufrutto vitalizio** in base al tasso di interesse legale nell'anno di riferimento (attuale 2,50%).

2025

Anno di riferimento:

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

Il valore del compendio pignorato ammonta ad €. 450.000,00 e la coniuge assegnataria la [REDACTED] (in questo caso l'usufruttuaria) ha compiuto 57 anni. Dalle tabelle previste dalla legge, determiniamo quindi l'usufrutto che per quella età ha un valore del 60%.

VALORE USUFRUTTO = 450.000,00 € × 60% = 270.000,00 €

VALORE NUDA PROPRIETA' = 450.000,00 € – 270.000,00 € = 180.000,00 €

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' = 180.000,00 €. (diconsi euro centottantamila/00)

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

L'immobile, in considerazione dell'ubicazione, della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere collocato sul mercato esclusivamente come tipologia residenziale come "casa di civile abitazione" di buona fattura e pregio. La commerciabilità dei beni descritti al momento è scarsa, soprattutto in considerazione della condizioni contratte del mercato immobiliare.

Da considerare infine la straordinarietà dell'immobile in funzione della sua ampia metratura sia abitativa che agricola, la collocazione dello stesso all'interno del mercato immobiliare potrebbe risultare difficile se non per una ristretta cerchia di acquirenti visti i costi di gestione, manutenzione e finitura.

E' quindi da ritenere che all'atto di vendita questi aspetti potrebbero rappresentare un fattore negativo sulla facilità di alienazione del bene pignorato.

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

L'immobile, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo risultava abitato ed in uso dal debitore esecutato e non soggetto a contratto di locazione.

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);

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta. Il sottoscritto CTU ha assolto l'incarico nel rispetto della tempistica assegnata dal GE.

29) Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec , nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenute osservazioni al suo elaborato;

Risposta al quesito n°29

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito.

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, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno del 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 gli allegati di seguito indicati;

Risposta al quesito n°30

L'elaborato completo di allegati sarà consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito. L'elaborato peritale sarà depositato sia in modalità telematica PCT sia in forma cartacea presso la cancelleria del Tribunale di Viterbo.

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;

Risposta al quesito n°31

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente giustificate.

32) Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;

Risposta al quesito n°32

E' Stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti (sia in formato cartaceo che in formato elettronico) dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

33) Alleghi 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 confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il compendio in parola.

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;

Risposta al quesito n°34

E' stato predisposto su apposito foglio ed in triplice copia il "Quadro Sinottico" del bene oggetto di perizia completo di tutte le indicazioni dei dati catastali occorrenti per l'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

35) Alleghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),*
- f. copia atto di provenienza,*
- g. quadro sinottico triplice copia,*
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Risposta al quesito n°35

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- ALL. 1 - Certificazione Notarile not. Galleri;
- ALL. 2 – Atto ultraventennale not. Togandi 1985;
- ALL. 3 - Atto ultraventennale not. Nola 2001;
- ALL. 4 – Atto di Affrancazione/Usi Civici – not. Dominici 2002;
- ALL. 5 - Visure catastali e mappe catastali;
- ALL. 6 – Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali;
- ALL. 7 – Certificati Anagrafici;
- ALL. 8 - Documentazione fotografica;
- ALL. 9 - Elaborato di Rilievo: Planimetrie stato di fatto e Tabelle Superfici ;
- ALL. 10 – Norme tecniche PRG e PTPR art.27 Piano Terr. Paesistico;
- ALL. 11 – Autorizzazioni Urbanistiche Comune di Bassano Romano;
- ALL. 12 – Difformità riscontrate sul Progetto ;
- ALL. 13 – Attestato usi civici Università Agraria /Affrancazione not. Dominici;

- ALL. 14 – Agenzia delle Entrate – Tabella parametriche;
- ALL. 15 – Tabella per il calcolo delle superfici omogeneizzate/ragguagliate;
- ALL. 16 – Atto di pignoramento notificato.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

In fede

Il C.T.U.

Arch. Sandro Burratti

