

PROMOSSO DA:

CONTRO:

GIUDICE ESECUTORE: *Pres. Dott. Francesco Vigorito*CUSTODE: *Avv. Nicola Soracco*CTU: *Arch. Fabio Armida***RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA di UFFICIO**

|                                                    |         |
|----------------------------------------------------|---------|
| CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.                | pag. 2  |
| CAPITOLO 2 - PREMESSA                              | pag. 5  |
| CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | pag. 7  |
| CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.    |         |
| Quesito A.1                                        | pag. 8  |
| Quesito A.2                                        | pag. 8  |
| Quesito A.3                                        | pag. 9  |
| Quesito A.4                                        | pag. 11 |
| Quesito A.5                                        | pag. 11 |
| Quesito B.6                                        | pag. 11 |
| Quesito C.7                                        | pag. 19 |
| Quesito C.8                                        | pag. 20 |
| Quesito D.9                                        | pag. 20 |
| Quesito D.10                                       | pag. 21 |
| Quesito D.11                                       | pag. 24 |
| Quesito E.12                                       | pag. 24 |
| Quesito E.13                                       | pag. 25 |
| Quesito F.14                                       | pag. 25 |
| Quesito G.15                                       | pag. 25 |
| Quesito G.16                                       | pag. 25 |
| Quesito H.17                                       | pag. 27 |
| CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI                | pag. 33 |



## CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

(come da provvedimento di nomina)

### A. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

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

2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

2a - In primo luogo,

2a.1 se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

2a.2 se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

2b - In secondo luogo,

2b.1 se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni; il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

2b.2 Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

2c - In terzo luogo,

2c.1 l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

2c.2 nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

5) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

### B. Descrizione dell'immobile pignorato

6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

### C. Storia e identificazione catastale

7) 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:

RGE19/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**7a** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

**7b** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

**7c** 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.

Acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

**8)** 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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

#### D. Situazione urbanistica

**9)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed acquisisca, ove non depositati 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;

**10)** 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 o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; 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; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, 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;

**11)** verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

#### E. Occupazione dell'immobile pignorato

**12)** 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

**13)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

#### F. Vincoli e oneri condominiali

**14)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

#### G. Identificazione dei lotti

**15)** appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato 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;

**16)** 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;

#### H. Stima

**17)** determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione

dell'immobile e come 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 (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di 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;

Il Giudice dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- Utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale nella sezione – documenti – esecuzioni immobiliari;
- Invi, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 procedenti o 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 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- Depositi, in forma telematica, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, 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:
  - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
  - b) una versione della perizia di stima redatta 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 rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
  - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
  - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
  - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

Intervenga 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 e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Fabio Armida**, nato a Roma il 19/06/1975, con studio in Cerveteri (Rm), in data 11/03/2024 veniva nominato e conseguentemente accettava l'incarico conferitogli dal G.E. prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico in qualità di C.T.U. Esperto del Giudice per rispondere ai quesiti posti.

### Indagini ed attività condotte - sintesi

1. Analisi e verifica della documentazione e degli atti di fascicolo telematico;
2. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione ipotecaria vigente, mediante ispezione telematica presso la Conservatoria e Agenzia delle Entrate;
3. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione catastale vigente relativa a beni ed intestatari;
4. Reperimento, estrazioni, verifiche ed analisi delle documentazioni urbanistiche vigenti relative a beni ed intestatari presso gli uffici tecnici del Comune di Anguillara Sabazia – estrazioni in copia degli atti, verifica e selezione degli atti e relativa predisposizione in allegato.
5. Reperimento, verifica ed analisi dei titoli legittimanti il possesso e provenienza – estrazione in copia degli atti presso notaio ancora in attività;
6. Acquisizione certificazioni presso l'Anagrafe, residenza, stato civile, stato famiglia, matrimonio;
7. Sopralluogo presso la proprietà con accertamenti e rilievi metrici e fotografici di beni e pertinenze, restituzioni grafiche all'attualità, predisposizione del materiale tecnico prodotto, in allegato;
8. Verifiche delle conformità urbanistiche, edilizie e catastali;
9. Stima e valutazione di mercato all'attualità dei beni in oggetto;
10. Predisposizione, stesura, redazione e digitalizzazione della Relazione e dei Documenti tecnici integranti allegati;
11. Trasmissione alle parti dell'elaborato peritale in prima stesura completo, in anticipazione al Deposito telematico della stesura finale in virtù dell'udienza fissata

Il sottoscritto

- in data 11/03/2024 veniva nominato nel procedimento esecutivo;
- in data 19/03/2024 accettava l'incarico, con procedura telematica entro 15 gg dalla data dell'12/03/2024 di invio da parte della Cancelleria del provvedimento di nomina;
- provvedeva ad attivarsi immediatamente con il Custode nominato Avv. Nicola Soracco per concertare l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato e procedendo nel modo più spedito possibile con le attività di verifica delle documentazioni agli atti e con le attività di reperimento ed estrazione delle documentazioni presso gli enti e archivi pubblici preposti;
- In data 09/04/2024 provvedeva ad estrarre gli atti castali vigenti presso archivio N.C.E.U. di AdE;

RGE19/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- In data 10/04/2024 provvedeva a redigere e trasmettere a Notaio Sartorelli richiesta copia atto di possesso;
- In data 12/04/2024, previa regolare comunicazione e convocazione tramite racc. A/R trasmessa dal Custode, alla presenza del Custode stesso e di uno dei debitori, alle 10:00 eseguiva il sopralluogo di accesso presso l'immobile staggito, durante cui eseguiva i rilievi metrici e fotografici interni ed esterni al fabbricato, all'interno del lotto, sin dove era stato possibile accedere tenuto conto della vegetazione incolta presente e dei materiali e rifiuti vari ubicati nel lotto a ridosso del fabbricato. Al termine delle operazioni veniva redatto apposito verbale.
- In data 15/04/2024 acquisiva copia di certificazione stato famiglia civile e residenza relativa ai debitori;
- in data 19/04/2024 acquisiva il titolo di possesso precedentemente richiesto al Notaio Sartorelli;
- in data 08/05/2024 redigeva e trasmetteva istanza di accesso agli atti di archivio edilizio all'Ufficio Tecnico Edilizio del Comune di Anguillara;
- in data 09/07/2024, previ solleciti, riceveva in riscontro copia degli atti di archivio edilizio precedentemente richiesti all'Ufficio Tecnico Edilizio;
- in data 11/07/2024 redigeva e presentava allora richiesta di CDU all'ufficio urbanistica del Comune relativo alla particella del bene staggito, in virtù di approfondimenti sulla natura del lotto su cui insiste il fabbricato;
- in data 12/07/2024 redigeva e trasmetteva richiesta di Estratto di matrimonio dei debitori all'Anagrafe;
- in data 13/07/2024 provvedeva ad eseguire ispezione telematica conclusiva presso AdE Conservatoria ed estrarre le visure delle varie formalità per soggetti e immobile;
- in data 15/07/2024 acquisiva l'estratto di matrimonio precedentemente richiesto;
- in data 19/07/2024 acquisiva il CDU precedentemente richiesto al Comune;
- in data 24/07/2024 sarebbero scaduti i termini per l'invio della prima stesura qualora si fosse ritenuto di dover tener conto della sospensione estiva, dunque inviare alle parti la prima stesura 60 GG prima dell'udienza cartolare fissata il 24/09/2024; tuttavia, avendo acquisito tutte le documentazioni praticamente a ridosso della suddetta data e, non ritenendo indispensabile richiedere una proroga al G.E. anche a beneficio del procedimento e negli interessi del creditore, si è ritenuto ammissibile procedere speditamente con la redazione e completare la prima stesura nei giorni immediatamente successivi.
- In data 13/09/2024 redigeva la stesura finale dell'elaborato peritale in virtù del deposito in cancelleria

Esaminati gli atti e documenti di causa, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, con la presente il sottoscritto ritiene di esser in grado di rispondere, come risponde di seguito, ai quesiti posti.

RGE19/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

| ATTIVITA' SVOLTE               |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                  |           |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI | ATTIVITÀ                                                    | DATA                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ESITO                                                                                                            | Allegato  |
| PST GIUSTIZIA                  | Giuramento                                                  | 19/03/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Accettazione incarico<br>Deposito telematico                                                                     | fascicolo |
|                                | Fascicolo telematico                                        | Varie                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Consultazioni, estrazioni, verifiche atti                                                                        | fascicolo |
|                                | Deposito note e istanza al GE                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                  | fascicolo |
|                                | Deposito Elaborato finale                                   | Entro il<br>14/09/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                  | fascicolo |
| SISTER<br>(Telematico)         | Catasto NCEU AdE                                            | 09/04/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ispezioni a pagamento: Visure storiche catastali; Estratto di mappa; Planimetrie catastali immobili e pertinenze | 01        |
|                                | Conservatoria AdE                                           | 13/07/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ispezioni telematiche a pagamento                                                                                | 02        |
| GOOGLE                         | Indagine, individuazione, inquadramento satellitare urbano  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Immagini allegate nel presente elaborato peritale                                                                |           |
| REGIONE LAZIO                  | Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale                                                     |           |
| ACCESSO AGLI ATTI              |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                  |           |
| UFFICI                         | UFFICIO/ATTIVITÀ                                            | ESITO                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                  | Allegato  |
| COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA   | Urbanistica                                                 | <b>Concessione in sanatoria ex L.47/85 e s.m.i., n°3384/2008</b> rilasciata a Margherita Piseddu il 24/04/2008, su domanda n°3384/86 intestata a Efisio Locci;<br><b>CIL del 17/09/2008</b> per opere di manutenzione e ripristino recinzione perimetrale del lotto P.Ila 181, intestata a Pepito Jimenez |                                                                                                                  | 04        |
|                                | Urbanistica                                                 | Cartografia attestante assenza Usi civici – Comune Anguillara S.                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                  | 05a       |
|                                |                                                             | CDU certificato destinazione urbanistica                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                  | 05b       |
| AGENZIA ENTRATE                | Catasto                                                     | Visure storiche catastali, Estratto di mappa dell'immobile, Planimetrie catastali immobili e pertinenze; Piante prima denuncia                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  | 01        |
|                                | Conservatoria                                               | Ispezioni telematiche a pagamento                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                  | 02        |
|                                | Locazioni                                                   | Non sussiste                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                  |           |
| ANAGRAFE                       |                                                             | Certificati Stato di famiglia, Civile, Residenza, Matrimonio                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                  | 03        |
| ARCHIVIO NOTARILE/<br>NOTAI    | Compravendita                                               | Notaio Sartorelli Rossella del <b>27/05/2008 Rep. 981/862 trascritto in Roma 2 il 05/06/2008 nn. 33346/19019</b> da Locci Antonina, Ignazia, Iole e Piseddu Margherita a Jimenez Pepito e Maranan Olivia (poi Tolentino Olivia)                                                                           |                                                                                                                  | 06        |
|                                |                                                             | Notaio Gianbelluca Giuseppe <b>21/10/1978 Rep. 32966/8065 registrato</b> a Roma il <b>10/11/1978 n°13453 vol. 2797 trascritto</b> a Roma 2 il <b>08/11/1978 nn°23874/19438</b> , da Mariotti Biagio a Locci Efisio e Piseddu Margherita                                                                   |                                                                                                                  |           |

RGE19/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| DATI DI INTERESSE          |                                   |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                        |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| RIUNIONI INCONTRI          | MOTIVO                            | DATA/ORA                    | ESITO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Allegato                                               |
| COMUNE DI ANGUILLARA       | Sopralluogo di accesso            | 12/04/2024<br>(10:00-11:30) | previa regolare comunicazione e convocazione tramite racc. A/R trasmessa dal Custode, alla presenza del Custode stesso e di uno dei debitori, eseguiva il sopralluogo di accesso presso l'immobile staggito, durante cui eseguiva i rilievi metrici e fotografici interni ed esterni al fabbricato, all'interno del lotto, sin dove era stato possibile accedere tenuto conto della vegetazione incolta presente e dei materiali e rifiuti vari ubicati nel lotto a ridosso del fabbricato. Al termine delle operazioni veniva redatto apposito verbale. | 07 Verbale<br>08 Rilievo Fotogr.<br>09 Rilievo metrico |
| TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA | Udienza                           | 24/09/2024                  | Audizione ed emissione ordine liberazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | fascicolo                                              |
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE    | Relazione aggiornamenti e istanza | -                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | fascicolo                                              |
| CASI DI OPPONIBILITA'      | Contratti di locazione            |                             | Non sussiste                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                        |
|                            | Assegnazione casa coniugale       |                             | Non sussiste                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                        |

#### CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

##### A. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

**Quesiti A.1); A.2a; A.2b) – Completezza ed esame preliminare della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

|                                                                                                                                                                                                                                                        | Presente in atti | Data indagine | Non presente in atti | Completezza (d1 e d2)                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Certificato ipotecario<br>(vedi quesito 1.C – c1)                                                                                                                                                                                                      |                  |               | X                    |                                                                                 |
| Certificato notarile<br>(vedi quesito 1.C - c2)                                                                                                                                                                                                        | X                | 16/02/2024    |                      | La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni |
| <b>Segnalazioni al Giudice:</b> <u>Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'estrazione delle formalità ipotecarie per soggetti ed immobile aggiornate al 2024 (Allegato n°02 Conservatoria)</u> |                  |               |                      |                                                                                 |

##### Quesito A.2c) – Certificati (Allegato n°03 Anagrafe)

**Certificato di Stato Civile:** Il procedente NON ha depositato i certificati anagrafici della debitrice.  
Il CTU ha provveduto all'acquisizione dei Certificati

RGE19/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Certificato di matrimonio:** Il procedente NON ha depositato il certificato di Matrimonio.

Il CTU ha provveduto all'acquisizione dell'Estratto di matrimonio.

**Quesito A.3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (Allegato n°02 Conservatoria)**

- **Soggetto** [REDACTED] proprietà ½

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/2008** - Reg. Part. 19019 Reg. Gen. 33346 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Rep. 981/862 del 27/05/2008 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** Immobili siti in ANGUILLARA SABAZIA (RM) - Fg. 12 P.Ila 181, da [REDACTED] a [REDACTED] per quota ½ di proprietà in regime di comunione legale.

2) **ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2008** - Reg. Part. 7357 Reg. Gen. 33347 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Rep. 982/863 del 27/05/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ANGUILLARA SABAZIA (RM) - Fg. 12 P.Ila 181 per euro 260.000,00 a garanzia di mutuo per euro 130.000,00, per quota ½ di proprietà in regime di comunione legale, **a favore di** [REDACTED].

3) **TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2023** - Reg. Part. 18591 Reg. Gen. 26617 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVITAVECCHIA - UNEP Rep. 773 del 31/03/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO** IMMOBILI siti in ANGUILLARA SABAZIA (RM) - Fg. 12 P.Ila 181, della quota di ½ di proprietà in regime di comunione legale, **a favore di** [REDACTED].

4) **TRASCRIZIONE CONTRO del 13/02/2024** - Reg. Part. 5549 Reg. Gen. 7475 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVITAVECCHIA - UNEP Rep. 3664 del 11/01/2024 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO** IMMOBILI siti in ANGUILLARA SABAZIA (RM) - Fg. 12 P.Ila 181, della quota di ½ di proprietà in regime di comunione legale, **a favore di** [REDACTED].

- **Soggetto** [REDACTED] proprietà ½

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/2008** - Reg. Part. 19019 Reg. Gen. 33346 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Rep. 981/862 del 27/05/2008 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** Immobili siti in ANGUILLARA SABAZIA (RM) - Fg. 12 P.Ila 181, da [REDACTED] a [REDACTED], per quota ½ di proprietà in regime di comunione legale.

2) **ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2008** - Reg. Part. 7357 Reg. Gen. 33347 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Rep. 982/863 del 27/05/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** Immobili siti in ANGUILLARA SABAZIA (RM) - Fg. 12 P.Ila 181 per euro 260.000,00 a garanzia di mutuo per euro 130.000,00, per quota ½ di proprietà in regime di comunione legale, **a favore di** [REDACTED].

- **Soggetto** [REDACTED] proprietà ½

1) **TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/05/2023 - Reg. Part. 18591 Reg. Gen. 26617 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVITAVECCHIA - UNEP Rep. 773 del 31/03/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** siti in ANGUILLARA SABAZIA (RM) - Fg. 12 P.Ila 181, della quota ½ di proprietà, **a favore di** [REDACTED], per euro 141.030,83 oltre spese legali.

2) **TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/02/2024 - Reg. Part. 5549 Reg. Gen. 7475 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVITAVECCHIA - UNEP Rep. 3664 del 11/01/2024 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** siti in ANGUILLARA SABAZIA (RM) - Fg. 12 P.Ila 181, della quota ½ di proprietà, **a favore di** [REDACTED], per euro 146.959,50 oltre spese legali.

- **Immobile** Fg. 12, P.Ila 181 (A/7)

1) **TRASCRIZIONE** del 08/11/2004 - Reg. Part. 39861 Reg. Gen. 64512 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 34/323 del 07/04/2004 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** de cuius [REDACTED]

2) **TRASCRIZIONE** del 05/06/2008 - Reg. Part. 19019 Reg. Gen. 33346 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Rep. 981/862 del 27/05/2008 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** Immobili siti in ANGUILLARA SABAZIA (RM) - Fg. 12 P.Ila 181, **da** [REDACTED] **a** [REDACTED] per quota ½ di proprietà in regime di comunione legale

3) **ISCRIZIONE** del 05/06/2008 - Reg. Part. 7357 Reg. Gen. 33347 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Rep. 982/863 del 27/05/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** Immobili siti in ANGUILLARA SABAZIA (RM) - Fg. 12 P.Ila 181 per euro 260.000,00 a garanzia di mutuo per euro 130.000,00, per quota ½ di proprietà in regime di comunione legale, **a favore di** [REDACTED], **contro** [REDACTED]

4) **TRASCRIZIONE** del 12/05/2023 - Reg. Part. 18591 Reg. Gen. 26617 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVITAVECCHIA - UNEP Rep. 773 del 31/03/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** siti in ANGUILLARA SABAZIA (RM) - Fg. 12 P.Ila 181, della quota ½ di proprietà in regime di comunione legale, **a favore di** [REDACTED] per euro 141.030,83 oltre spese legali, **contro** [REDACTED]

5) **TRASCRIZIONE** del 13/02/2024 - Reg. Part. 5549 Reg. Gen. 7475 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVITAVECCHIA - UNEP Rep. 3664 del 11/01/2024 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** siti in ANGUILLARA SABAZIA (RM) - Fg. 12 P.Ila 181, della quota ½ di proprietà

RGE19/2024 - ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in regime di comunione legale, a favore di [REDACTED], per euro 146.959,50 oltre spese legali, contro [REDACTED]

**Quesito A.4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti nel ventennio (Allegato n°06 Atti notarili)**

| PROPRIETÀ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | PROPRIETÀ AL VENTENNIO |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | NO                     |
| <b>POSSESSO</b><br>Notaio Sartorelli Rossella del 27/05/2008 Rep. 981/862 trascritto in Roma 2 il 05/06/2008 nn. 33346/19019 da [REDACTED] a [REDACTED]<br>[REDACTED]                                                                                                                                                      |                        |
| <b>PROVENIENZA (1.F)</b><br><b>DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico dei trasferimenti) (1.C):</b><br>Notaio Giambelluca Giuseppe 21/10/1978 Rep. 32966/8065 registrato a Roma il 10/11/1978 n°13453 vol. 2797 trascritto a Roma 2 il 08/11/1978 nn°23874/19438, da [REDACTED] a [REDACTED]<br>[REDACTED] |                        |

**Quesito A.5) - Atto di provenienza ultraventennale - vedi risposta Quesito A.4 (Allegato n°06 Atti notarili)**

**B. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito B.6) - Descrizione del compendio (Allegati n°08 Rilievo Fotografico, n°09 Rilievo Metrico)**

| CARATTERISTICHE ESTERNE/INTERNE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Il compendio è situato in zona rurale del territorio del Comune di Anguillara Sabazia, in loc. "Pulcinelli D'oro/Vignali", in area lambita dalla strada Vicinale di S. Stefano, a circa 2.500m in linea d'aria dal centro storico. Nelle vicinanze sono assenti attività commerciali e servizi urbani; l'area rurale, a vocazione prevalentemente agricola e residenziale, gode di buona tranquillità (vedi Figg. 1, 2, 3 a pagine seguenti)</i></p> <p><i>Il lotto su cui insiste il fabbricato interessato è identificato con P.Illa 181, ubicato alla fine di via delle vigne (strada semi privata in parte sterrata a doppio senso senza uscita), e confinante con altri ove risultano presenti altre abitazioni. La via è ad uso degli immobili confinanti con essa e, secondo quanto riportato nell'atto notarile di provenienza, deriva da porzione costituente la superficie originaria del terreno trasferito (cioè la porzione di via delle vigne antistante il lotto P.Illa 181 di fatto era parte componente il terreno trasferito, così come per le altre P.Ile 100, 150, 177, 178, 179, 180, 385 ubicate lungo la via stessa). Si rimanda all'Allegato 06 Atti Notarili.</i></p> <p><i>Il fabbricato è composto da 2 livelli fuori terra (PT-1) ad uso abitazione, costruito in muratura portante rivestita ad intonaco e tinteggiatura (porzione di volume composto di PT-1), e parte versante "al rustico" (porzione di volume composto di PT), solai misti in travetti e laterizi. Le coperture sono in parte piana non accessibile (P1) in parte a falde inclinate (PT). All'interno risulta presente una scala di collegamento fra i n. 2</i></p> |

livelli. Internamente per lo più tramezzi e tamponature risultano rivestiti ad intonaco e tinteggiature. Pavimenti per lo più vetusti originari in piastrelle, così come i rivestimenti a pareti (bagno, wc e angolo cottura). Finestre e porte interne in legno. Sono presenti impianto idraulico ed elettrico, non a norma. L'impianto termoa autonomo, non a norma, è composto da caldaia (in disuso secondo quanto dichiarato dal debitore) posta esternamente nel portico di ingresso, tubazioni sottotraccia e termosifoni a parete in alcuni degli ambienti abitabili. Risulta presente fossa biologica per smaltimento acque nere, secondo quanto dichiarato dal debitore. Sono inoltre presenti delle tettoie fatiscenti in aderenza al fabbricato sui fronti Nord Ovest e Nord Est, sotto cui sono depositati caoticamente arredi, materiali, suppellettili e rifiuti di varia natura in stato per lo più di abbandono. Alcuni elementi presenti in copertura e nel lotto depositati intorno al fabbricato sono di amianto. Il terreno su cui insiste il fabbricato costituente corte pertinenziale si presenta per lo più in stato di abbandono e ricco di vegetazione spontanea e alberature prive di manutenzione, che durante il sopralluogo hanno impedito in parte l'accessibilità completa al terreno stesso nella porzione Nord Est. Infine, risulta presente sul fronte Sud Est di ingresso una tettoia composta da pergolato in ferro e pannelli di copertura in vetroresina. Internamente l'immobile risulta composto da:

- PT: ingresso in parte a doppia altezza con scala di distribuzione PT-1 ( $\approx 11,50\text{mq}$ ) in parte no ( $\approx 6,00\text{mq}$ ), disimpegno ( $\approx 3,35\text{mq}$ ), soggiorno/a.c. ( $\approx 21,50\text{mq}$ ), bagno ( $\approx 3,60\text{mq}$ ), vano 1 ( $\approx 15,00\text{mq}$ ) vano 2 ( $\approx 15,00\text{mq}$ );
- P1: disimpegno ( $\approx 3,20\text{mq}$ ), wc ( $\approx 1,95\text{mq}$ ), camera ( $\approx 15,40\text{mq}$ );

per sup. utile calpestabile  $\approx 96,00\text{mq}$

Nel complesso l'immobile versa in stato di conservazione scadente e necessita di opere di risanamento, adeguamento e ristrutturazione totale. All'atto del sopralluogo di accesso e rilievi l'immobile risultava interamente arredato e occupato dal debitore.

*Giova precisare che la zona di territorio comunale rurale su cui insiste il fabbricato risulta individuata da Variante al P.R.G. come "Zona L - Recupero Urbano", in cui sono consentiti Ristrutturazione e Recupero (rigenerazione urbana) previo PP e/o PdL convenzionata* (si rimanda alla risposta al Quesito n. D9)

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle immagini e planimetrie a pagine seguenti, alla risposta al Quesito D.10 e agli **Allegati n°01 Catasto, n°04 Urbanistica, n°08 Rilievo Fotografico, n°09 Rilievo metrico.**



Figg. 1-2-3 Inquadramento satellitare immobile situato in Comune di Anguillara Sabazia, Via delle Vigne 8 – fonte GoogleMaps

RGE19/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: arch.fabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

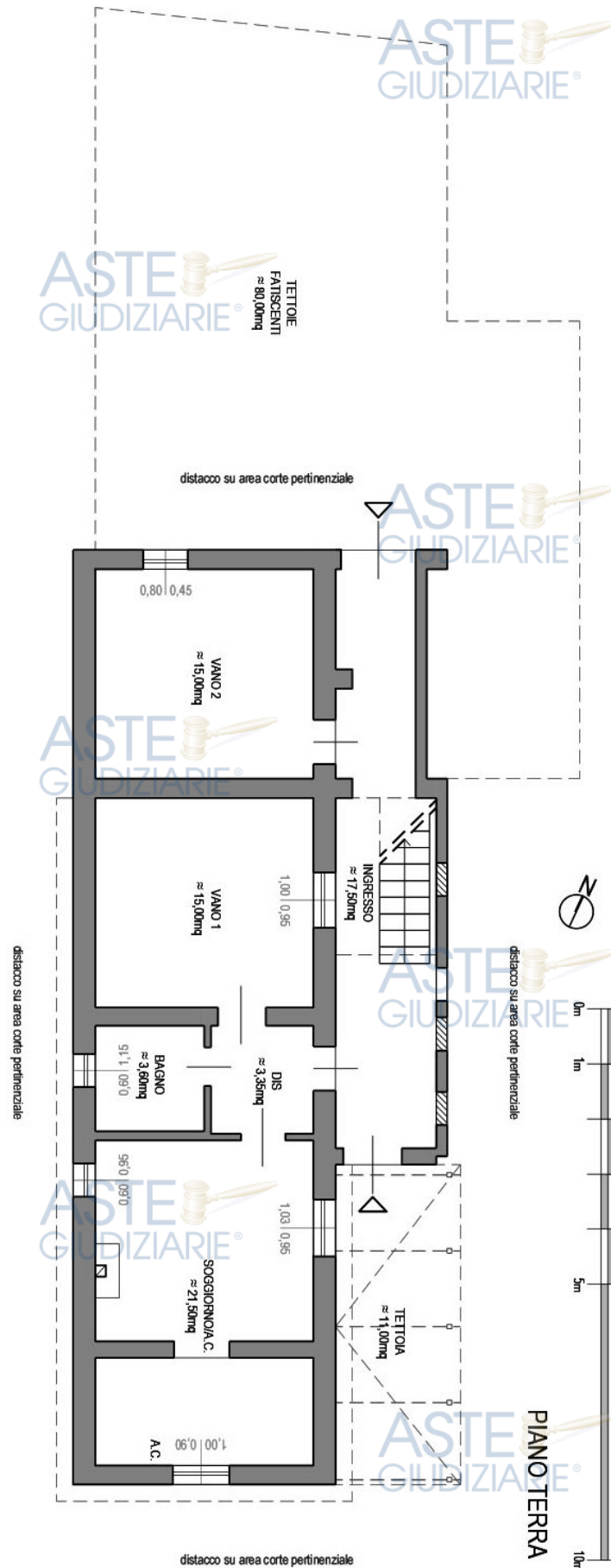


Fig. 4 Unità immobiliare staggita - PT - Rilievo all'attualità

RGE19/2024 - ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: arch.fabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

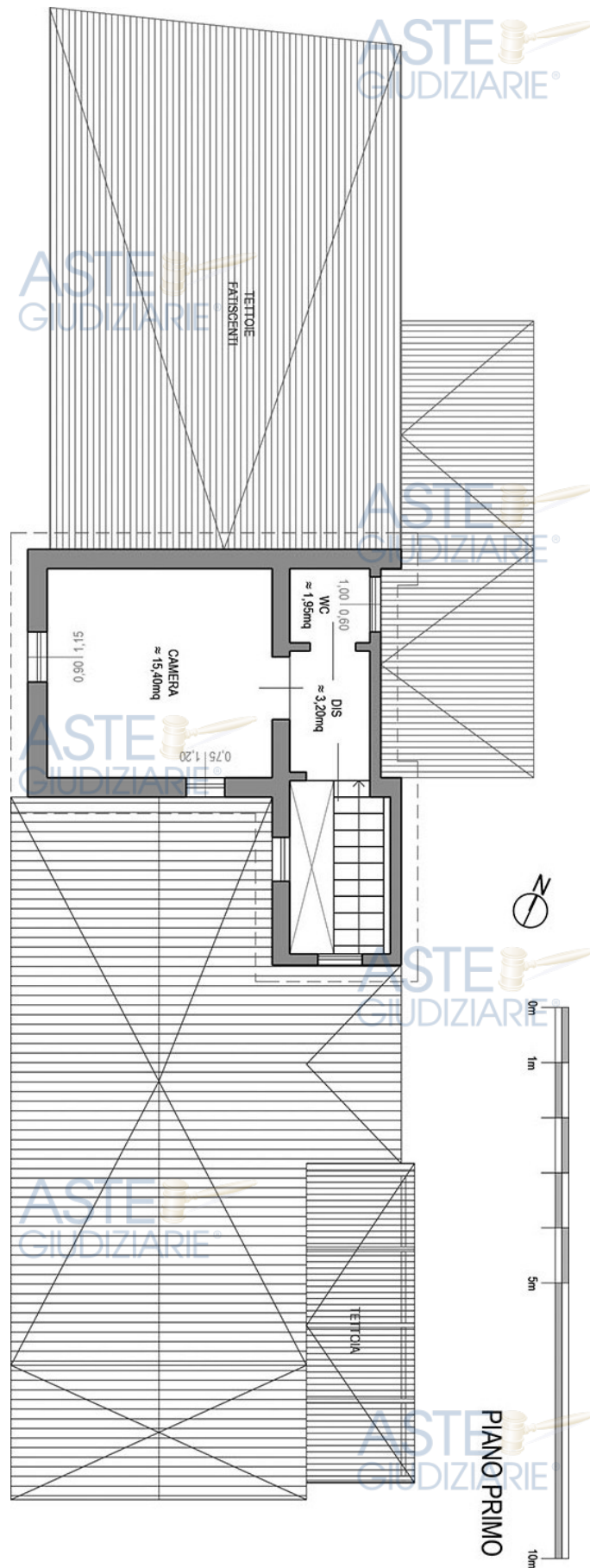


Fig. 5 Unità immobiliari staggita – P1 - Rilievo all'attualità

RGE19/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

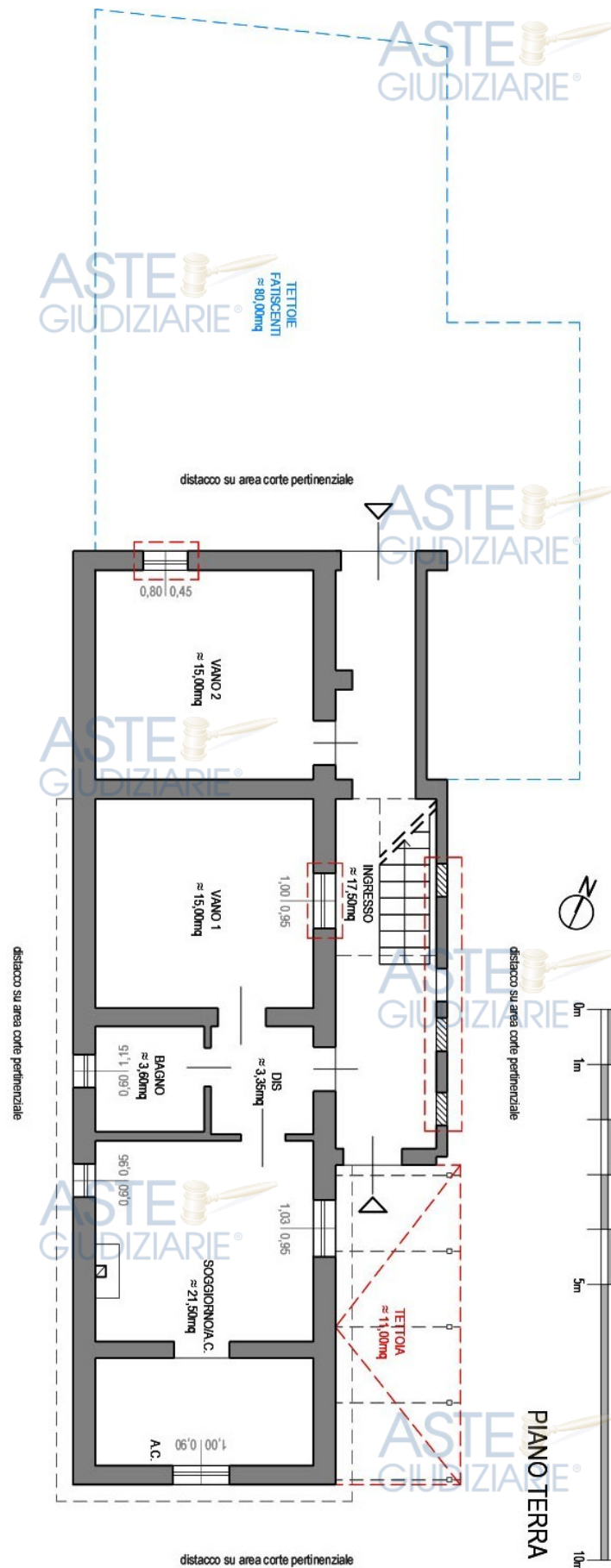


Fig. 6 Unità immobiliari staggitte - PT - in rosso e blu irregolarità rinvenute rispetto alla Conc. ed. in sanatoria (vedi risposta al Quesito D.10)

RGE19/2024 - ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: arch.fabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

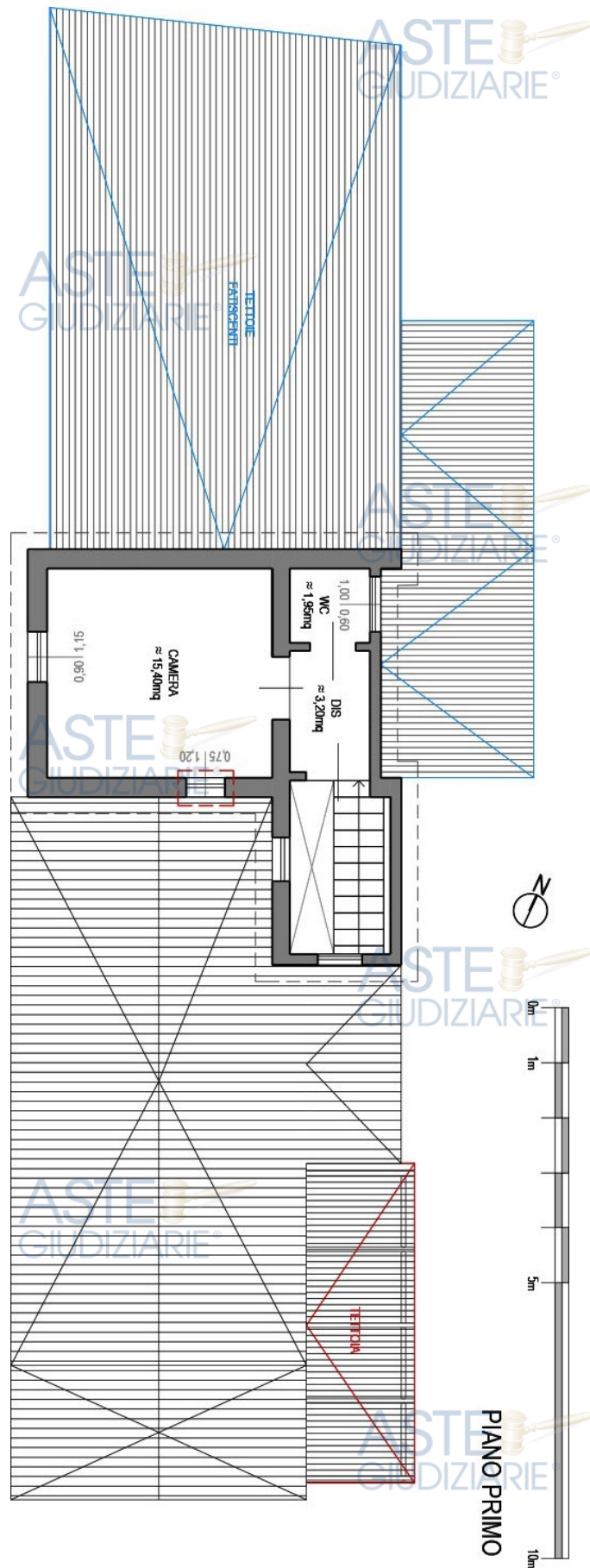


Fig. 7 Unità immobiliari staggita - PT - In rosso e blu irregolarità rinvenute rispetto alla Conc. ed. in sanatoria (vedi risposta al Quesito D.10)

RGE19/2024 - ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

# ASTE GIUDIZIARIE®

• **Descrizione immobile come da visure vigenti agli atti (Allegato n°01 Catasto)**

| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.   |       |      |           |        |        |          |                                                   |          |
|-------------------------------------|-------|------|-----------|--------|--------|----------|---------------------------------------------------|----------|
| Foglio                              | P.IIa | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale                              | Rendita  |
| 12                                  | 181   |      |           | A/7    | 2      | 6 vani   | Totale: 115,00mq<br>escl. aree scoperte: 115,00mq | € 728,20 |
| Indirizzo: Via delle Vigne n°8 PT-1 |       |      |           |        |        |          |                                                   |          |

Intestato a:

██████████ proprietà ½ in comunione dei beni

██████████ proprietà ½ in comunione  
dei beni

• **Descrizione immobile come da rilievi (Allegati n°08 Rilievo Fotografico; n°09 Rilievo Metrico)**

|                                                                                                  |                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Immobile residenziale                                                                            | Tipo : Abitazione A/7                                                           |
| COMUNE                                                                                           | ANGUILLARA SABAZIA (RM)                                                         |
| VIA/CIVICO/PIANO/INTERNO                                                                         | Via delle Vigne n°8, Piano T-1                                                  |
|                                                                                                  | Sup. Principale int. Sup. abit. Lorda ragguagliata ≈ 82,00mq                    |
|                                                                                                  | Sup. Accessoria int. Sup. non abit. Lorda ragguagliata ≈ 23,00mq                |
|                                                                                                  | Sup. Accessoria (corte-giardino) Sup. Lorda ragguagliata ≈ 0,00mq               |
|                                                                                                  | TOTALE Superficie Catastale Totale ≈ 105,00mq<br>escl. aree scoperte ≈ 105,00mq |
| CONFINI: via delle vigne; altre proprietà confinanti: P.IIe 177, 180, 329, 385, 467, salvo altri |                                                                                 |

*Giova precisare che la differenza di superficie catastale fra visura vigente all'attualità e rilievo all'attualità dipende dal fatto che n. 2 vani componenti l'immobile e posti al PT attualmente non hanno le caratteristiche minime per essere considerati abitabili, bensì accessori diretti agli altri ambienti principali, e tali dunque da condurre a un calcolo diverso della superficie ragguagliata catastale totale, come da D.P.R. n. 138/98.*

• **Esercizio opzione IVA**

|                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte</b>                                   |
| La compravendita è avvenuta fra privati nel 2008. Sono trascorsi 5 anni dalla costruzione dell'immobile. |

**C. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito C.7)**

• **Conformità e corrispondenza (Allegato n°01 Catasto)**

**Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: SI**  
Per ulteriori approfondimenti e specifiche si rimanda agli **Allegati n°01 Catasto, n°06 Titoli di possesso e provenienza**).

• **Diffomità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

**7a/b/c:** non sussiste

• **Mappe censuarie (Allegato n°01 Catasto)**

**Acquisizione delle mappe censuarie: SI**

RGE19/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Quesito C.8) (Allegato n°01 Catasto)**

**Aggiornamento catasto:** Il compendio risulta accatastato, inserito in mappa e identificabile mediante i dati riportati nei certificati catastali vigenti.

**D. SITUAZIONE URBANISTICA****Quesito D.9)**

- **Strumento urbanistico comunale**

**P.R.G. approvato con Delibera G.R. n. 3475/1978 zona E1, e successiva Variante generale al P.R.G. approvata con Delibera di G.R. n. 313 del 13/06/2017, da Zona rurale E1 a Zona L "Recupero Urbano" n.198 (Tav. 11 Zonizzazione generale Centro urbano - agg. 2009 variante 2013-2017);**

**BURL 29/06/2017 Numero 52:**

(omissis) «21) ZONA L RECUPERO URBANISTICO. Si evidenzia in linea generale, dal punto di vista della compatibilità geomorfologica, l'accettazione della proposta di pianificazione urbanistica presentata, con l'obbligo di attenersi scrupolosamente alle prescrizioni, descritte alle pagg. da 29 a 32, della "Relazione geologica integrativa del Maggio 2008". Sui Piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovrà essere acquisito il parere geomorfologico, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/0 I (ex art.13 della L. 64/74) e della D.G.R.2649/99;

(omissis) « ZONA L RECUPERO URBANISTICO Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85. Il regime urbanistico per le zone L è inteso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari. Le previsioni della V/PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro. Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi.

I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella.

In sede di redazione di piano, qualora si accertino densità esistenti superiori a quanto indicato in tabella, sarà consentito un dimensionamento differente che non superi comunque il 20% rispetto alle cubature esistenti assentite.

I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili. Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere o parzialmente edificate nelle quali, ove previsto, dovrà essere concentrata la edificabilità consentita nelle aree stesse.

E' ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'edificato esistente. Le opere di urbanizzazione secondaria vanno previste in ognuno dei nuclei perimetrati.

E' consentito nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo. Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si

*applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale di 0,20 mc/mq.*

*Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data del 14/05/1980 e deve essere delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.*

*Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie:*

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;*
- nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50;*
- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00»*

#### • CDU

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):** il terreno ricade all'interno delle ZPS zone a protezione speciale designate ai sensi della Delibera di G. R. n. 651 del 19/07/2005; area non vincolata ai sensi della L.R. n. 29 del 06/10/1997 (parco laghi Bracciano e Martignano); vedi **Allegato 05b CDU**.

#### Quesito D.10) - Conformità

##### • Titoli edilizi e Agibilità (Allegato n°04 Urbanistica)

A seguito dall'accesso agli atti operato presso l'archivio edilizio e condono del Comune di Anguillara Sabazia sono stati reperiti i seguenti titoli:

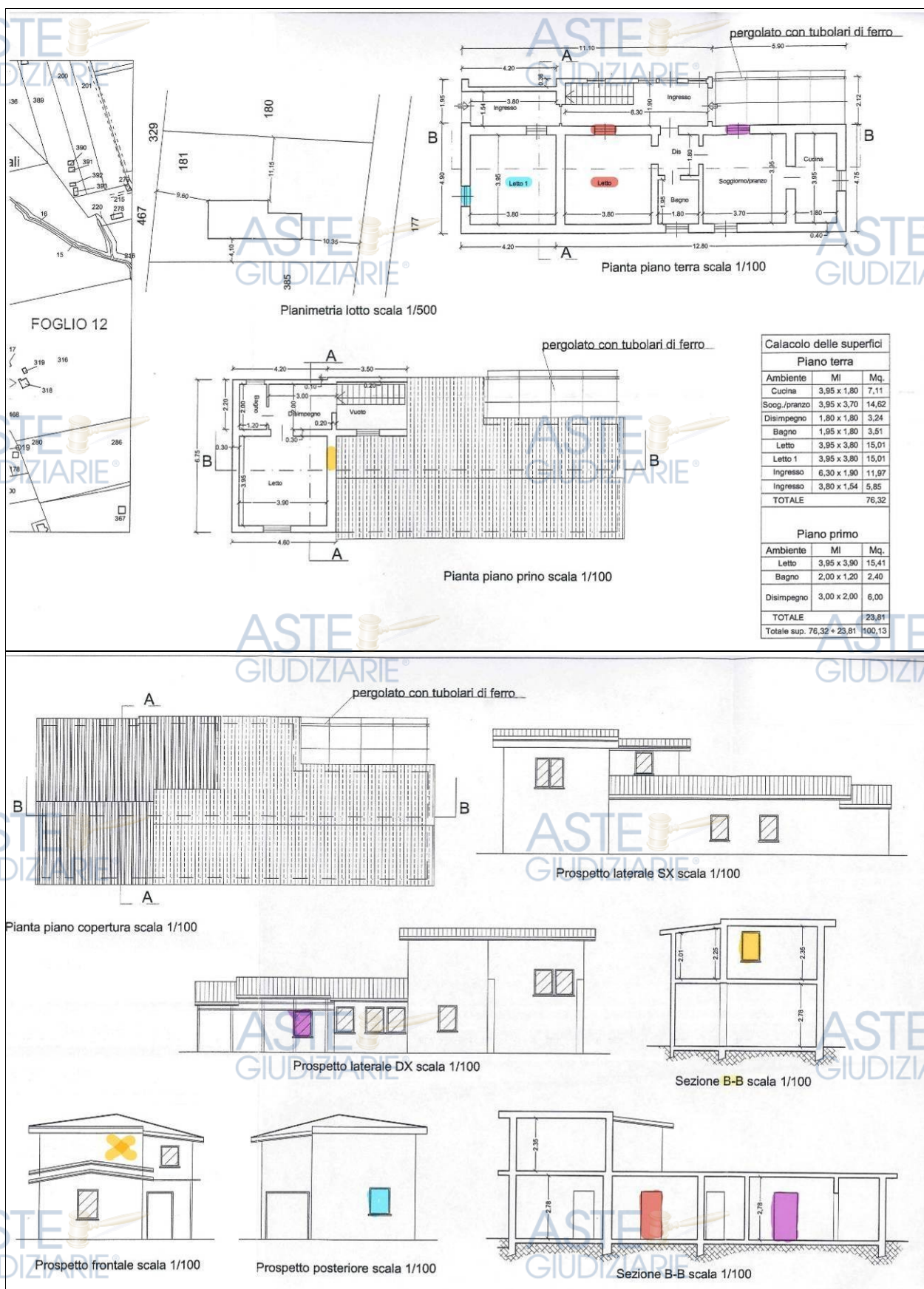
- **Concessione in sanatoria** ex L.47/85 e s.m.i., n°3384/2008 rilasciata a [REDACTED] il 24/04/2008, su domanda n°3384/86 intestata a [REDACTED]
- **CIL del 17/09/2008** per opere di manutenzione e ripristino recinzione perimetrale del lotto P.lla 181, intestata a [REDACTED]

Non sono stati reperiti ulteriori titoli o pratiche edilizie riguardanti l'immobile e/o gli intestatari succedutisi.

Secondo quanto dichiarato dal richiedente nella domanda di condono e riportato nella relazione tecnica, la costruzione dell'immobile risulterebbe ultimata nel 1975.

Si rimanda agli **Allegati n°04 Urbanistica, n°08 Rilievo Fotografico; n°09 Rilievo metrico**.

**Certificato di agibilità:** assente



Figg. 9-10 Stralcio estratto dall'elaborato grafico di domanda di condono ex L.47/85 e relativa Concessione in sanatoria, con indicazione delle incongruenze e mancate conformità rinvenute in sede di rilievi ed accertamenti all'attualità

RGE19/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: arch.fabio.armida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### • **Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

A seguito degli accertamenti e rilievi compiuti sul posto all'attualità, sono state rinvenute delle mancate corrispondenze fra gli elaborati grafici costituenti domanda di condono ex L. 47/85 e lo stato dei luoghi:

- PT: i) la presenza di un pergolato in ferro sul fronte Sud Est di ingresso, trasformato in tettoia mediante l'installazione di pannelli in vetroresina di copertura, senza previo titolo; ii) parziale tamponatura dei vani finestre ubicati nell'ingresso; iii) l'ambiente descritto nella plan di rilievo (figg. 4;6 pagg. 14; 16) come "vano 1 sup.  $\approx 15,00\text{mq}$ , con accesso dal disimpegno e confinante con il bagno, risulta dotato di vano finestra che tuttavia si affaccia nell'ingresso a doppia altezza (e pertanto non verso l'esterno, dunque non può essere adibito ad uso abitabile, diversamente da camera da letto e varie, come rilevato in sede di sopralluogo, e come indicato negli elaborati grafici); iv) l'ambiente descritto nella plan di rilievo (figg. 4;6 pagg. 14; 16) come vano 2 sup.  $\approx 15,00\text{mq}$ , con accesso dalla porzione di ingresso non a doppia altezza, risulta dotato di vano finestra di dimensioni insufficienti a soddisfare il RAI (rapporto areo-illuminante) di legge per gli ambienti ad uso abitabile, diversamente da come indicato negli elaborati grafici di condono; v) i vani finestra di soggiorno e "vano 1" nei grafici di condono risultano rappresentati nella sezione B-B come portefinestre, diversamente da quanto rappresentato in pianta, e da quanto rilevato all'attualità (si presume dunque inesatta rappresentazione grafica); vi) risultano presenti diverse tettoie fatiscenti e realizzate con materiali "c.d. di fortuna" (figg. 4;6 pagg. 14; 16) non autorizzate, staticamente instabili, incidenti negativamente sullo stato igienico-sanitario complessivo del lotto; vedi figg. 9-10 pag. 22
- P1: il vano finestra della camera ubicato a Sud Est (figg. 5-7 pagg. 15-17) non risulta rappresentato in pianta e prospetto nei grafici di condono mentre risulta rappresentato nella sezione A-A (si presume dunque inesatta rappresentazione grafica); vedi figg. 9-10 pag. 22

### • **Sanabilità/costi**

E' parere dello scrivente che le mancate corrispondenze e/o irregolarità rinvenute possano essere oggetto di:

- 1a) pratica accertamento di conformità/S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (specificatamente riguardo alla corretta rappresentazione grafica dei vani finestra presenti in facciate affetti da inesatta rappresentazione e alla regolarizzazione degli ambienti posti al PT indicati nel rilievo con "vano 1", "vano 2" e indicati nei grafici di condono, fig. 9 pag. 22, come "letto 1", e "letto 2", e che al momento, per caratteristiche intrinseche, in base a regolamenti e normative edilizie vigenti possono essere considerati e valutati solo come accessori diretti - cantina/deposito - dei vani principali abitabili componenti l'immobile), previo pagamento dei diritti di segreteria previsti dal Comune e sanzione forfataria come da L.R. n.15/2008 e s.m.i., (salvo altri al momento non determinabili);
- 1b) pratica S.C.I.A. per opere di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo con modifiche di



prospetti (specificatamente riguardo all'adeguamento degli ambienti posti al PT indicati nel rilievo con "vano 1", "vano 2" e indicati nei grafici di condono, fig. 9 pag. 22, come "letto 1", e "letto 2" mediante adeguamento dei vani finestra in relazione all'uso degli ambienti stessi, che al momento possono essere considerati e valutati solo come accessori diretti - cantina/deposito - ai vani principali abitabili componenti l'immobile), previo pagamento dei diritti di segreteria previsti dal Comune (salvo altri al momento non determinabili) + pratica strutturale da presentarsi presso Regione Lazio ex Genio Civile previo pagamento dei diritti di segreteria/istruttoria/collauda (salvo altri al momento non determinabili);

2) pratica S.C.d.A. Segnalazione certificata di Agibilità, previa SCIA punti 1a o 1b, previo pagamento dei diritti di segreteria previsti dal Comune (salvo altri al momento non determinabili);

3) pratica D.O.C.F.A. di aggiornamento catastale, previo pagamento dei diritti di segreteria previsti dall'Agenzia delle Entrate;

per spese amministrative min. presunte di  $\approx$  3.650,00€, oltre parcelle professionali di redazione delle varie suddette pratiche (variabili e non stimabili congruamente in questa sede - non sussistono più dal 2012 tariffe minime, normate da leggi vigenti, che sono dunque soggette al libero mercato, a quanto cioè il singolo professionista ritenga congruo richiedere per una data prestazione, oltre oneri di legge se dovuti).

**Quesito D.11) - Stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati:** non sussiste

## E. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

**Quesito E.12)**

- **Occupazione degli immobili componenti compendio pignorato**

|                           | Libero | Occupato |
|---------------------------|--------|----------|
| Immobile Fg. 50 P.Ila 181 |        | X        |

- **Titolo di possesso dell'immobile (data certa anteriore al pignoramento)**

| Immobile        | Intestataro | Titolo legittimante il possesso                                                                                                         | Trascrizione del pignoramento               |
|-----------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Fg 50 P.Ila 181 |             | Notaio Sartorelli Rossella del 27/05/2008 Rep. 981/862 trascritto in Roma 2 il 05/06/2008 nn. 33346/19019 (Allegato n°06 Atti notarili) | 13/02/2024 - Reg. Part. 5549 Reg. Gen. 7475 |

- **Atti privati o contratti di locazione sull'immobile (non sussiste)**

| Descrizione: /         |                         |                           |              |    |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|----|
| Contratti              | Registrazione contratto | Trascrizione pignoramento | Opponibilità |    |
|                        |                         |                           | SI           | NO |
| Atti privati           | /                       | /                         | /            | /  |
| Contratti di locazione | /                       | /                         | /            | /  |

RGE19/2024 - ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Stima del canone di locazione di mercato

Descrizione: /

### Quesito E.13) - Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: /

Opponibilità - Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: /

## F. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito F.14)

- Vincoli sui beni pignorati

PTPR 2021 Regione Lazio: Foglio 19-364 (vedi figg. 11-13 pag. 26):

Tav. A Sistemi ed Ambiti del paesaggio – Paesaggio Agrario di Valore

Tav. B Beni paesaggistici – Non soggetta a vincoli

Tav. C Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Non soggetta a vincoli

Tav. D Recepimento di proposte comunali di modifica al PTP accolte, parzialmente – Non soggetta a vincoli

|                                                                     | Esistente | Assente |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| Vincolo artistico, alberghiero di inalienabilità, di indivisibilità |           | X       |
| Vincolo paesaggistico, storico, archeologico                        |           | X       |

- Diritti demaniali ed usi civici (Allegato n°05a Usi Civici; Allegato n°05b CDU)

Assenza usi civici: Terreni Allodiali (come da “Verifica Demaniale riguardante la ricognizione e delimitazione delle terre soggette al particolare regime giuridico degli usi civici gestite dal Comune di Anguillara Sabazia all’interno dell’intero territorio comunale redatta dal Perito Agrario Alessandro Alebardi – Legge 1766/1927” prot. 12179 del 28/04/2022).

- Oneri condominiali

non sussiste

## G. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

### Quesito G.15)

- Quota di pignoramento

| NOTIFICA ATTO PIGNORAMENTO: 22/12/2023 |              |                 |                      |                                                                    |
|----------------------------------------|--------------|-----------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Immobili                               | Intestatario | Beni            | Quota                | Trascrizione titolo di proprietà                                   |
| Abitazione                             |              | Fg 50 P.Ila 181 | proprietà ½ ciascuno | Roma 2 il 05/06/2008 nn. 33346/19019 (Allegato n°06 Atti notarili) |

- Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

Separazione in natura e progetto di divisione: NO

Giudizio di indivisibilità: L’immobile per consistenza e superficie non può essere comodamente diviso.

### Quesito G.16) - Vendita beni pignorati

Lotto Unico

RGE19/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

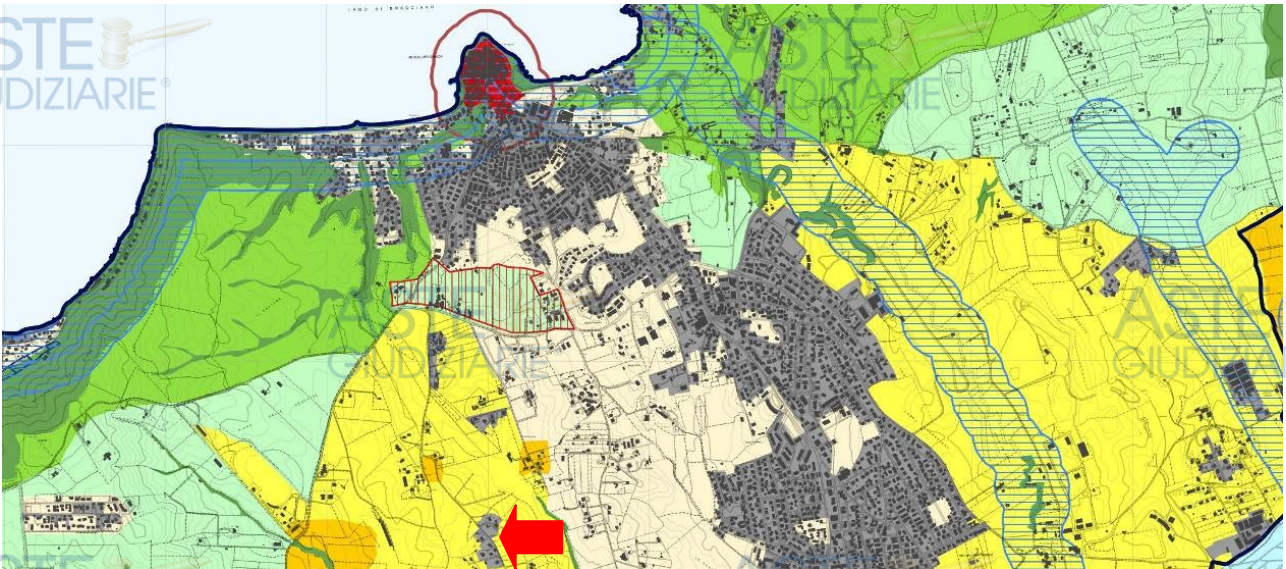


Fig. 11 - PTPR 2021 Lazio - Foglio 19-364 Tav. A Scala 1:25.000 – Comune di Anguillara Sabazia – TAV. A: Paesaggio agrario di valore

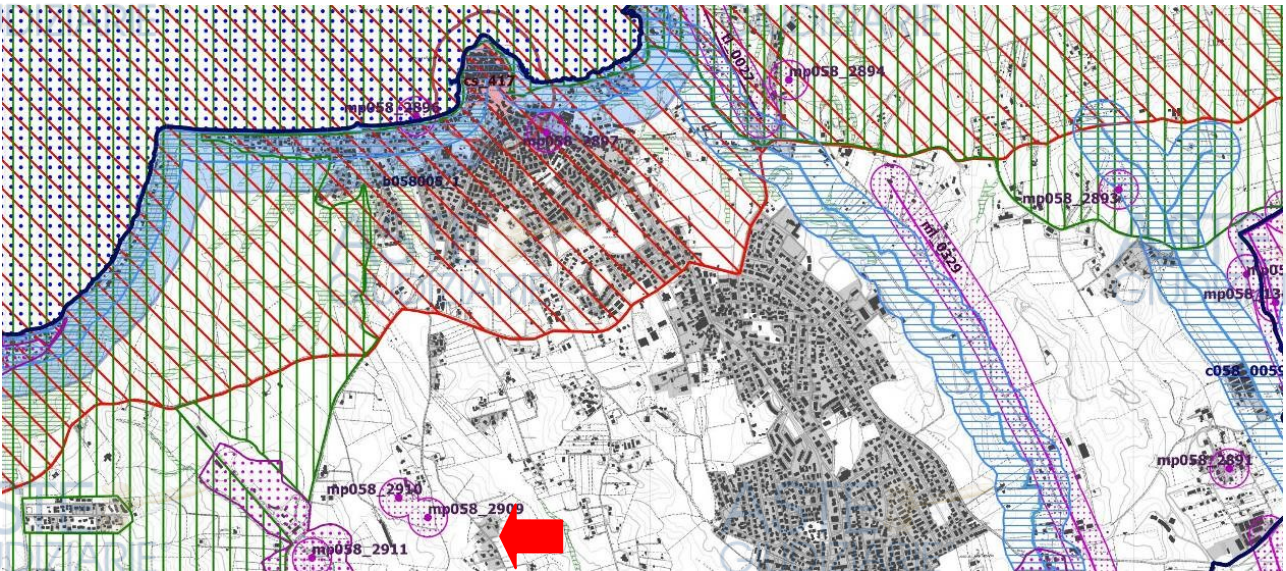


Fig. 12 - PTPR 2021 Lazio - Foglio 19-364 Tav. A Scala 1:25.000 – Comune di Anguillara Sabazia – TAV. B: no vincoli

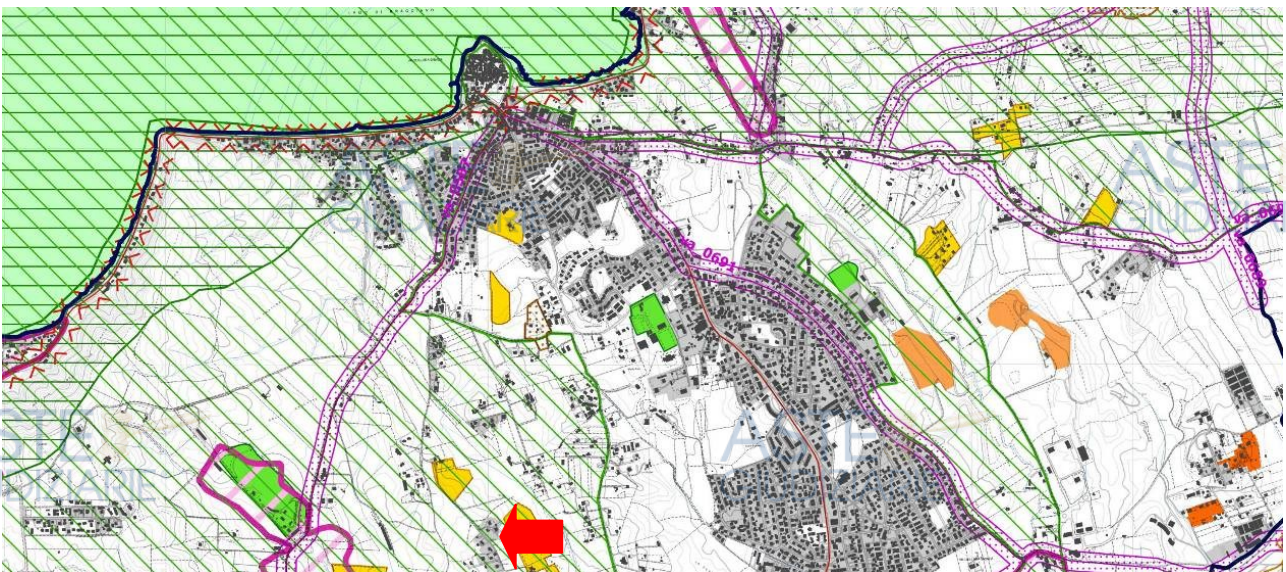


Fig. 13 - PTPR 2021 Lazio - Foglio 19-364 Tav. A Scala 1:25.000 – Comune di Anguillara Sabazia – TAV. C: ZPS protezione uccelli

RGE19/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## H. STIMA

## Quesito H.17) - Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (per la stima di sup. utile e consistenza si rimanda alla risposta al Quesito B.6)

| Fg 50 P.Ila 181 A/7           | Sup. lorda (mq) ragguagliata | Ragguagliamento (DPR n.138/1998)             | Sup.             |
|-------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|------------------|
| Superfici principali          | ≈ 82,00 mq                   | 100% muri perimetrali<br>50% muri confinanti | 82,00 mq         |
| Accessori diretti int.; ext   | ≈ 23,00; ≈ 0,00              | 50%; 0%                                      | 23,00 mq         |
| <b>Superficie commerciale</b> |                              |                                              | <b>105,00 mq</b> |

Giova precisare che la superficie catastale all'attualità è stata calcolata tenendo conto che n. 2 vani componenti l'immobile e posti al PT attualmente non hanno le caratteristiche minime per essere considerati abitabili, bensì accessori diretti degli altri ambienti principali, e tali dunque da condurre a un totale - calcolato sulla scorta del D.P.R. n. 138/98 - diverso da quello indicato negli atti catastali vigenti risalenti al 1991.

- **Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato**

La procedura seguita per la Valutazione Estimativa di Mercato all'attualità in riferimento agli immobili in oggetto è quella riconducibile alle previste modalità peritali di stima immobiliare mediante l'analisi dell'area in cui il fabbricato risulta edificato, l'analisi della consistenza globale al momento dell'atto di valutazione, l'analisi (OMI) del mercato immobiliare attuale riguardo al territorio del comune di appartenenza, le normative e le pubblicazioni costituenti dottrina in materia, la comparazione fra i suddetti immobili ed altri ad essi equiparabili per localizzazione, dimensione ed aspetto globale, oltre all'analisi di tutti gli elementi in proprio possesso.

*“Valutare e stimare il valore che un Subject possa avere all'atto di compravendita significa valutarne e stimarne il Valore di Mercato (Market Value) “corrispondente alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato”.* Il Market Comparison Approach è il metodo più diffuso nella fattispecie, trattandosi di bene immobile ordinario. Solitamente la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene (subject) viene effettuata con procedimento analitico/sintetico. Si effettua una stima per valori unitari applicando alla superficie dell'unità immobiliare i prezzi medi riscontrati rispetto beni (comparables) con caratteristiche simili situate nella medesima zona di localizzazione. Il suddetto valore viene fissato effettuando la media aritmetica dei valori accertati con procedimenti diversi, analitico e sintetico comparativo. Il procedimento di stima è stato pertanto applicato al compendio in esame secondo tali criteri sulla scorta (descrittiva non esaustiva) del D.P.R. 138/98 *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”* e ss.mm.ii., della UNI 10750 e ss.mm.ii., del Provvedimento Agenzia delle Entrate 27/07/2007 *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati”*, di cui all'Art. 1, comma 307, della Legge 27/12/2006, n.296 (Legge Finanziaria 2007) e ss.mm.ii., dell'Allegato 2 del *“Manuale Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia del*

Territorio per la valutazione della consistenza degli immobili urbani", "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, varie ed eventuali dottrine vigenti in materia.

E' stata presa in considerazione la superficie lorda rilevata in sede di sopralluogo a cui sono state addizionate le superfici omogeneizzate esclusive accessorie per *Sup. Comm.*  $\approx 105,00mq$  a cui sono stati applicati i valori di seguito esaminati. Partendo dalle analisi economiche del mercato immobiliare effettuate dall'Agenzia del Territorio banca dati quotazioni OMI riguardo alle quotazioni medie comunali (2° semestre 2023, ultimo di riferimento pubblicato alla data di redazione della presente, vedi immagine pagina precedente) nel territorio del comune di Anguillara Sabazia si è fatto riferimento alla fascia di identificazione dell'immobile in esame: Fascia/zona E3 Suburbana/Vigna di Valle - Zona Rurale Ovest, Microzona catastale 4, Tipologia prevalente Abitazioni civili, il VdM €/mq per immobili in stato conservativo più frequente di zona, dall'OMI identificato come Normale, risulta

**V OMI**

Ville e Villini A/7:  $1.150,00 < V \text{ €/mq} > 1.700,00$ ; con  $V \text{ medio €/mq} = 1.425,00 \text{ €/mq}$

$V_u \approx 1.425,00 \text{ €} \times 105,00mq$  da cui  **$V \approx 149.625,00 \text{ €}$**

$V_{nu} = V_{dMmin} + (V_{dMmax} - V_{dMmin}) \times K$  con  $K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$

$V_{nu} = 1.150,00 + (1.700,00 - 1.150,00) \times 0,275 = 1.301,25 \text{ €}$

$V_{nu} \approx 1.301,00 \text{ €/mq} \times 105,00mq$  da cui  **$V_n \approx 136.605,00 \text{ €}$**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ANGUILLARA SABAZIA

Fascia/zona: Suburbana/VIGNA DI VALLE - ZONA RURALE OVEST

Codice di zona: E3

Microzona catastale n. 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1050                  | 1550 | L                | 4,5                            | 6,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1000                  | 1500 | L                | 3,8                            | 5,5 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 600                   | 900  | L                | 2,8                            | 4   | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 1150                  | 1700 | L                | 4,3                            | 6   | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifiche
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'immobile

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Quotazioni OMI 2° semestre 2023

RGE19/2024 - ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: arch.fabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tali valori sono da ritenersi di orientamento in sede di valutazione immobiliare per il fatto che derivano dalle analisi semestrali del mercato compiute dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, ma non possono ritenersi del tutto esaustivi. Come anche dettato dalla più diffusa dottrina in materia di Estimo e Stima Immobiliare, tali dati sono relativi a parametri da ritenersi generici e subordinati ad una certa flessione poiché non prendono ovviamente in considerazione le specificità di ogni caso di stima, che solitamente vanno ad influire per eccesso o per difetto sul Vu €/mq. Inoltre, le analisi dell'Agenzia si riferiscono ad immobili ritenuti in stato di conservazione NORMALE, quello medio cioè fra Ottimo e Scadente.

Si è dunque proceduto sulla scorta anche delle *quotazioni* del *Borsino Immobiliare* della zona di ubicazione dell'immobile (vedi immagine pagina seguente)

### VBI

Ville e villini A/7: VdM €/mq min: 977,00€; VdM €/mq medio: 1.208,00€; VdM €/mq max: 1.428,00€

$Vu \approx 1.208,00\text{€/mq} \times 105,00\text{mq}$  da cui  **$V \approx 126.840,00\text{€}$**

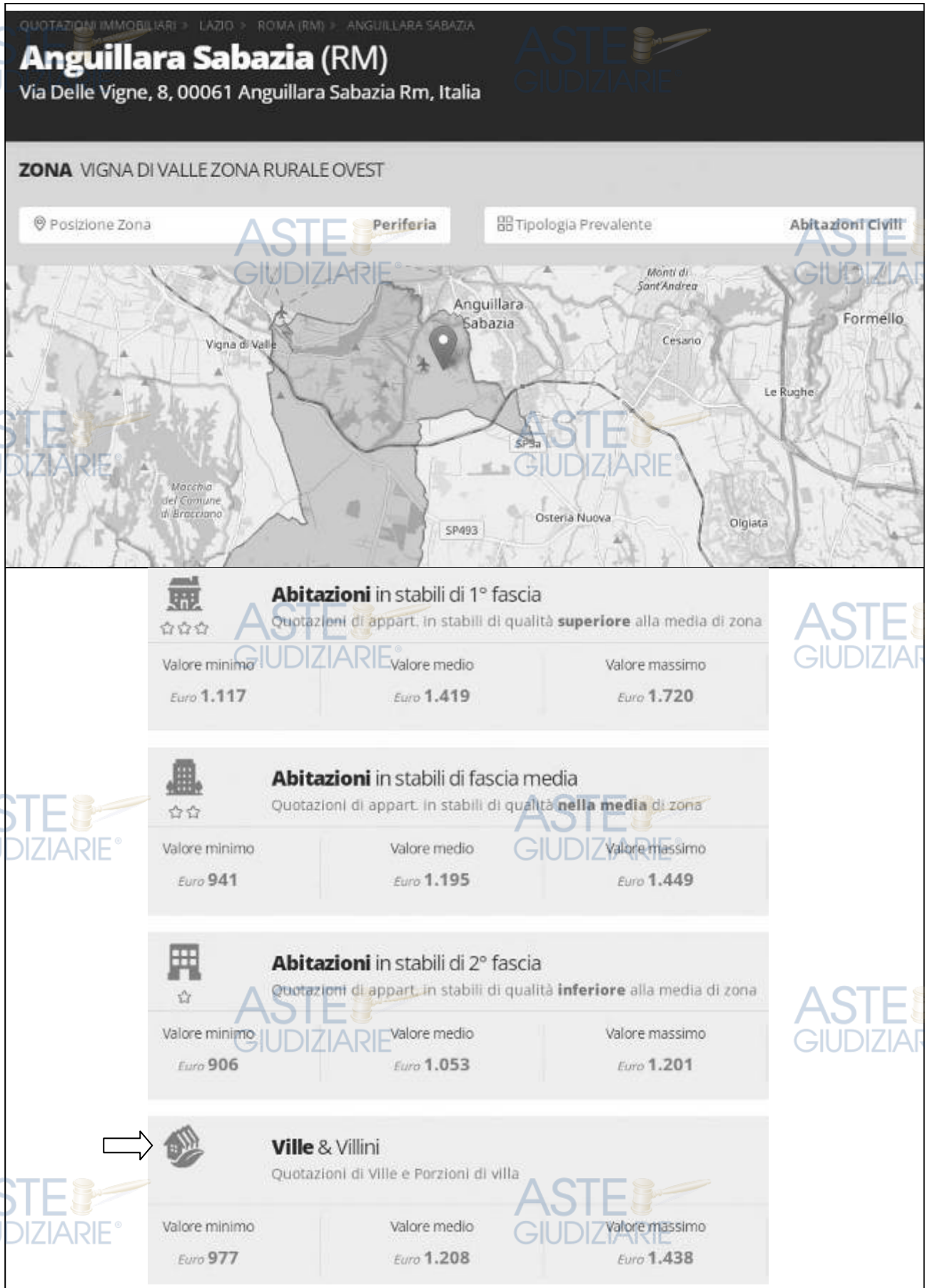
Per procedere alla stima dei valori unitari è stata attuata l'analisi di mercato degli immobili di zona, allo scopo di accertare i prezzi di compravendita locali per immobili simili, con caratteristiche e peculiarità analoghe a quello in oggetto. Hanno quindi fornito ulteriore supporto le indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona e l'analisi comparativa rispetto ai valori che si sono registrati per immobili della stessa tipologia e similare localizzazione nel territorio comunale. Sulla scorta delle verifiche effettuate sia presso le più note e qualificate agenzie immobiliari, sia mediante la consultazione di pubblicazioni specializzate in materia, si sono presi a campione immobili con caratteristiche il più possibile simili al bene in esame, da cui ne deriva che il VdM varia all'incirca fra  $\approx 915,00\text{€/mq}$  e  $\approx 3.800,00\text{€/mq}$  (vedi tabella)

| n | PIANI | CAMERE | BAGNI | CUCINA/AC | SUP. | CANTINA/ACCESS | CORTE/GIARDINO | ANNO | STATO       | €/MQ     |
|---|-------|--------|-------|-----------|------|----------------|----------------|------|-------------|----------|
| 0 | 1     | 3      | 2     | ac        | 95   | si             | si             | -    | normale     | 2.090,00 |
| 1 | 1     | 3      | 1     | ac        | 75   | no             | si             | 2007 | buono       | 1.730,00 |
| 2 | 1     | 3      | 1     | cucina    | 85   | no             | si             | -    | sufficiente | 3.800,00 |
| 3 | 2     | 3x2    | 2x2   | cucinax2  | 180  | si             | si             | 1980 | sufficiente | 1.380,00 |
| 4 | 2+1   | 3      | 2     | cucina    | 180  | si             | si             | -    | normale     | 1.820,00 |
| 5 | 2+1   | 4      | 2+1   | cucina    | 230  | si             | si             | 2009 | normale     | 1.150,00 |
| 6 | 2+1   | 2      | 2+1   | cucina    | 230  | si             | si             | -    | normale     | 915,00   |
| 7 | 2+1   | 4      | 2+1   | cucina    | 260  | si             | si             | -    | normale     | 1.040,00 |
| 8 | 2+1   | 6      | 2+1   | cucina    | 300  | si             | si             | -    | normale     | 1.000,00 |
| 9 | 2+1   | 5      | 2     | cucina    | 345  | si             | si             | -    | scadente    | 930,00   |

Ai fini del procedimento di stima, attraverso il metodo parametrico per campioni più simili possibile e localizzati nelle immediate vicinanze, è stato rinvenuto un **VdMu medio €/mq:**

### V Locali

$VdMu \text{ medio €/mq} \approx 1.580,00 \times 105$  con  **$VdM \approx 165.900,00\text{€}$**



Quotazioni vigenti Borsino Immobiliare

RGE19/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: arch.fabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella tabella seguente si riportano in sintesi in valori sin qui rinvenuti

| Tipologia immobile  | Fonte  | Valori di mercato €/mq        | Valore medio €/mq |
|---------------------|--------|-------------------------------|-------------------|
| Fg 50 P.Ila 181 A/7 | OMI    | Min. 1.150,00 ÷ Max. 1.700,00 | 1.425,00          |
|                     | BI     | Min. 977,00 ÷ Max. 1.428,00   | 1.208,00          |
|                     | Locali | Min. 915,00 ÷ Max. 3.800,00   | 1.585,00          |

Facendo un raffronto tra le risultanze dei Valori di Mercato fin qui ricavati, si rilevano lievi differenze fra OMI e BI, e campioni di compravendite.

E' stato quindi adottato il procedimento per "correttivi". Al fine di operare la valutazione sia attraverso il metodo "comparativo" sia "analitico", è opportuno analizzare le specificità localizzative, posizionali, tipologiche intrinseche sia del *Subject* sia dell'area urbana in cui esso si trova, affinché possano essere comparabili e quantificabili in termini percentuali, quindi inserite quali dati utili nei calcoli propedeutici alla determinazione del VdM più probabile. Partendo dal prezzo medio riscontrabile per immobili aventi caratteristiche e localizzazione simili a quelli in esame sono state analizzate e determinate quelle che intervengono principalmente nell'apprezzamento del bene e che ricoprono una certa incidenza nella determinazione del valore. Tali caratteristiche nel metodo analitico sono rappresentate con coefficienti variabili (cosiddetti correttivi ovvero punti di merito/demerito, recanti valore massimo qualora esse risultino di grado ottimo) da applicare al valore unitario €/mq per determinare il valore dell'unità immobiliare esaminata. Si riportano in sintesi le macrospecificità ritenute determinanti, in relazione ai correttivi diffusi in dottrina, sulla scorta dell'analisi descrittiva dei beni dettagliata nella risposta al Quesito B.6 pagg. 11-12:

*Immobile residenziale cat. A/7 insistente su terreno pertinenziale*

- Tipologia architettonica/Vetustà/Ubicazione nel territorio comunale/Contesto ambientale/Conservazione;
- Panoramicità/Prospetti/Luminosità;
- Orientamento/Esposizione;
- Altre caratteristiche Intrinseche/Conservazione/Funzionalità complessiva/Conformità;

Intervenendo l'applicazione dei correttivi di merito/demerito direttamente intrinseci al compendio in esame si è ricavato:

$Vu \text{ €/mq} \approx 1.400,00\text{€}$  con  $VdM \approx 147.000,00\text{€}$

#### • Report procedimento di stima

Si riepilogano dunque i valori emersi dal procedimento analitico:

- a.  $Vu \text{ medio OMI} \approx 1.425,00\text{€}$
- b.  $Vnu \text{ OMI} \approx 1.301,00\text{€}$
- c.  $Vnu \text{ Borsino Imm.} \approx 1.208,00\text{€}$
- d.  $Vu \text{ campione parametrico locale} \approx 1.585,00\text{€}$
- e.  $Vu \text{ correttivo} \approx 1.400,00\text{€}$

RGE19/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sulla scorta di tutte le analisi fin qui compiute e dettagliate circa la fattispecie, si è ritenuto dunque ammissibile tener conto di un valore che coniugasse ragionevolmente le quotazioni OMI, le quotazioni BI e il mercato immobiliare, dunque le peculiarità estrinseche/intrinseche del caso di specie, così come sin qui dettagliate, individuando il valore  $V_u \approx 1.400,00\text{€/mq}$  quale congruamente più ammissibile con tutte le analisi sin qui riportate, con  $V_dM \approx 147.000,00\text{€}$  per sup. comm.  $105,00\text{mq}$ .

A questo valore si reputa opportuno decurtare sia un importo nell'ordine di 20% ritenuto prudenzialmente min. ammissibile e congruo in vista delle opere di risanamento e manutenzione a cui si ritiene debba essere sottoposto (vedi risposta al Quesito B.6), sia un importo nell'ordine di 10% ritenuto prudenzialmente ragionevole per eventuali vizi occulti, con  $V_dM \approx 106.650,00\text{€}$ , al quale va detratto infine l'importo stimato preliminarmente delle spese amministrative min. di regolarizzazione di  $\approx 3.650,00\text{€}$  (vedi risposta al Quesito D.10), con  $V_dM \approx 103.000,00\text{€}$ , arrotondato a  **$V_dM \approx 105.000,00\text{€}$**  quale valore di mercato più probabile del compendio nella piena proprietà.

| Compendio                                                                                          | Mq     | €/mq     | Valore V           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|--------------------|
| Fg 50 P.Ila 181 A/7                                                                                | 105,00 | 1.400,00 | 147.000,00€        |
| Decurtazione per opere di risanamento e manutenzione                                               |        |          | 20%                |
| Decurtazione per eventuali vizi occulti                                                            |        |          | 10%                |
| Detrazione spese di regolarizzazione                                                               |        |          | 3.650,00€          |
| <b>Valore di mercato in piena proprietà al netto delle decurtazioni e detrazioni - arrotondato</b> |        |          | <b>105.000,00€</b> |

## CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 33 pagine, corredata di 10 allegati tecnici documentali sotto elencati, redatta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento occorrente.

Allegati documentali integranti la relazione peritale:

- Allegato 01 **CATASTO**
- Allegato 02 **CONSERVATORIA**
- Allegato 03 **ANAGRAFE**
- Allegato 04 **URBANISTICA**
- Allegato 05a **USI CIVICI**
- Allegato 05b **CDU**
- Allegato 06 **TITOLI POSSESSO E PROVENIENZA**
- Allegato 07 **VERBALI SOPRALLUOGO**
- Allegato 08 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 09 **RILIEVO METRICO**

salvo quelli propriamente procedurali richiesti al consulente in via suppletiva dal G.E. (di cui ai punti b, c, d riportati a pag. 4), che costituiranno parte integrante la perizia tecnica, fra gli altri, nel deposito telematico finale in Cancelleria.

08/08/2024, Cerveteri (Rm)

Arch. Fabio Armida



Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- restituisce i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- invia, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza cartolare fissata in data 24.09.2024 ore 11:00 per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo [f.armida@pec.archrm.it](mailto:f.armida@pec.archrm.it) ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo [archfabioarmida@gmail.com](mailto:archfabioarmida@gmail.com) note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti optassero per l'invio delle note mediante raccomandata postale, questa dovrà comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si dovrà cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529, durante cui verrà comunicato l'indirizzo di spedizione;
- depositerà in Cancelleria il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati sopra elencati (oltre quelli suppletivi richiesti dal G.E.), in formato elettronico, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata in data 24.09.2024 ore 11:00, disposta in forma cartolare tramite formulazione di note dei procuratori delle parti da far pervenire entro le 9:00 del giorno stesso.

08/08/2024, Cerveteri (Rm)



Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- ha restituito i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ha inviato, a mezzo di PEC posta elettronica certificata e/o PEO posta elettronica ordinaria e/o posta cartacea ordinaria mediante racc. A/R, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 24.09.2024 ore 11:00 per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- ha assegnato alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo [f.armida@pec.archrm.it](mailto:f.armida@pec.archrm.it) ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo [archfabioarmida@gmail.com](mailto:archfabioarmida@gmail.com) note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti avessero optato per l'invio delle note mediante raccomandata postale questa sarebbe dovuta comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si sarebbe dovuto cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529.

Non essendo state trasmesse note ed osservazioni da alcuna delle parti in causa entro il termine di quindici giorni dalla data fissata di udienza del 24.09.2024 ore 11:00 dunque essendo rimasta invariata la Relazione Peritale in prima stesura datata 08/08/2024, il sottoscritto C.T.U. Esperto del Giudice:

- deposita, in formato elettronico in Cancelleria, entro dieci giorni prima dell'udienza fissata, la propria Relazione Peritale composta di n. 33 pagg, completa degli allegati integranti di sotto elencati:

- Allegato 01 **CATASTO**
- Allegato 02 **CONSERVATORIA**
- Allegato 03 **ANAGRAFE**
- Allegato 04 **URBANISTICA**
- Allegato 05a **USI CIVICI**
- Allegato 05b **CDU**
- Allegato 06 **TITOLI POSSESSO E PROVENIENZA**
- Allegato 07 **VERBALI SOPRALLUOGO**
- Allegato 08 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 09 **RILIEVO METRICO**

oltre quelli puramente procedurali richiesti in via suppletiva dall'Ill.mo G.E.:

**RGE19/2024 – ELABORATO PERITALE**

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: [archfabioarmida@gmail.com](mailto:archfabioarmida@gmail.com) - PEC: [f.armida@pec.archrm.it](mailto:f.armida@pec.archrm.it)

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

- **ALLEGATO B** - Relazione Peritale in copia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- **ALLEGATO C** - Foglio riassuntivo identificativi catastali del compendio pignorato;
- **ALLEGATO D** - Descrizione sintetica del compendio pignorato.

L'Esperto del Giudice interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

13/09/2024, Cerveteri (Rm)

Arch. Fabio Armida

