

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DR. FEDERICO BONATO

Esecuzione Immobiliare N° 166/23 **BANCA CONTRO DEBITRICE E GENITORI**

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Guarducci, con studio in Montefiascone (VT),

Corso Cavour n.°5, in data 17.11.2023 ha prestato giuramento, in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

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

Verificata documentazione ipocatastale Geom Antonio MANCA in atti: essa risulta completa sia dal punto di vista catastale sia le trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;

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

Effettuate verifiche catastali e verificata correttezza dati indicati nell'atto di pignoramento e di seguito riportati, con l'eccezione del nome della Via indicata nella visura catastale dell'immobile residenziale CAT A/3 che non è Tre Cannelle ma Arco Muccetti:

RISULTANZE CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Comune di RONCIGLIONE VIA ARCO MUCCETTI, 12

Piena proprietà : DEBITRICE

Foglio 17	Part. 78	Sub 1	CAT C/2	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
				2	40 MQ	CATASTALE 81 MQ	€ 61,97

Tipo Mappale Prot. N. VT 9407660 del 31/12/1939 redatto dal Geom. Arcangelo GINNASI (ALLEGATO N 1A)

La superficie catastale è stata aggiornata ad 81 mq., prendendo in esame la planimetria depositata, già dal 1939, nel solo anno 2015, senza, però, variare la consistenza che è rimasta di 40 mq

Piena proprietà : GENITORI DEBITRICE AL 50% CADAUNO

Foglio 17	Part. 76	Sub 17	Cat A/3	Classe 2	Vani 9,5	Piano T-1-2	Rendita € 883,14
-----------	----------	--------	---------	----------	----------	-------------	------------------

Tipo Mappale Prot. N. VT 0037453 del 30/03/2006 redatto dal Geom. Fernando FEDERICI

(ALLEGATO N 1B)

Viene soppressa la Part 78 Sub 2 e viene generata la Sub 17 con il progetto N 80/2005; viene riportata, sulla visura catastale storica, una presunta variazione di destinazione d'uso, che, in realtà, è solo una diversa distribuzione degli ambienti interni che, erano e sono rimasti, con categoria A/3 Classe 2, passando dai **4,5 vani** della scheda del 1939 (ALLEGATO N 1 E) agli **attuali 9,5, frutto di solo diverso riconteggio dei vani**.

3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Indicazione passaggi proprietà relativi ai beni pignorati:

Dalla documentazione ipocatastale Geom Antonio MANCA si evince che i beni sono pervenuti ai debitori :

MAGAZZINO PROPRIETA' DEBITRICE

Foglio 17	Part. 78	Sub 1	CAT C/2	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
				2	40 MQ	CATASTALE 81 MQ	€ 61,97

Per atto Notaio Giorgio Baroni Rep N 12471/4356 del 09/12/1971 con cui la nonna della debitrice acquista da una Società di costruzioni (ALLEGATO N 2 A)

Per atto Notaio Paola Lanzillo Rep. N 17044 del 07/05/2004 con cui la DEBITRICE acquista dalla nonna

(ALLEGATO N 6 A)

Il titolo di provenienza anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, di cui è presente nel fascicolo la sola nota di trascrizione, è stato reperito dal Ctu (ALLEGATO N 2 A).

APPARTAMENTO PROPRIETA' GENITORI DEBITRICE AL 50% CADAUNO

Foglio 17	Part. 78	Sub 17	Cat A/3	Classe 2	Vani 9,5	Piano T-1-2	Rendita € 883,14
-----------	----------	--------	---------	----------	----------	-------------	------------------

Testamento olografo Notaio Baroni Rep. N 26119 del 17/08/1979 con cui il nonno della DEBITRICE nomina eredi il coniuge e i tre figli

(ALLEGATO N 2 B)

Atto Notaio Fabrizio Fortini Rep. N 26886 del 03/02/2003 con cui i due fratelli vendono al Genitore della DEBITRICE, l'immobile, originariamente censito al NCEU AL Foglio 17 Part 76 sub 2, con usufrutto della madre (ALLEGATO N 6 B)

Atto Notaio Paola Lanzillo Rep 18634 del 28/07/2005 con cui TERZO vende ai coniugi GENITORI DEBITRICE un immobile distinto al NCEU al Foglio 17 Part 76 Sub 1 Cat C/6 Classe 2 che costituisce pertinenza dell'annesso Sub 2 (ALLEGATO N 6 C), **ma non è oggetto di questo pignoramento**

Il titolo di provenienza anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, di cui è presente, nel fascicolo, la sola nota di trascrizione, è stato reperito dal Ctu (ALLEGATO N 2 B) e consta dell'atto redatto dal Notaio Baroni Rep. N 26119 del 17/08/1979.

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

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

MAGAZZINO PROPRIETA' DEBITRICE

- Nota di Trascrizione per atto Notaio Giorgio Baroni Rep N 12471/4356 del 09/12/1971 Registro Generale N 11250 Registro particolare n 9246 del 28/12/1971 a favore NONNA DEBITRICE e contro Società di costruzioni
- Iscrizione per atto Notaio Paola Lanzillo Rep. N 17044 del 07/05/2004 a favore DEBITRICE, e contro NONNA DEBITRICE Registro generale N 9036 e Registro Particolare n 6045 del 03/06/2004 (ALLEGATO N 6 A)
- Iscrizione per atto di obbligo edilizio Notaio Paola Lanzillo Rep. N 17721 del 18/11/2004 a favore di Comune di Ronciglione (c.f. 0093580561) e contro DEBITRICE Registro generale N 19510 e Registro Particolare n 14046 del 24/11/2004.

APPARTAMENTO PROPRIETA' GENITORI DEBITRICE AL 50% CADAUNO

- Nota di trascrizione eredità contro NONNO DEBITRICE a favore coniuge e tre figli Registro generale N 6592 e Registro Particolare n 5413 del 02/07/1980
- Iscrizione per Atto Notaio Fabrizio Fortini Rep. N 26886 del 03/02/2003 Registro generale N 4117 e Registro Particolare n 3474 del 27/02/2003 (ALLEGATO N 6 B)

ENTRAMBI I BENI PIGNORATI

• Iscrizione Ipoteca per atto Notaio Paola Lanzillo Rep. N 33743/23582 del 04/04/2017 Registro generale N 4688 e Registro Particolare n 605 del 10/04/2017 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione e Bassano Romano (c.f. 0086710563) e contro DEBITRICE per la piena proprietà del magazzino CAT C/2 CLASSE 2 e

GENITORI DEBITRICE per la piena proprietà al 50% ciascuno dell'immobile CAT A/3 CLASSE 2 P T-1-2

- Pignoramento Immobiliare Registro generale n. 12578 Registro particolare n.10145 del 01.08.2023 a favore Banca Lazio Nord Credito Cooperativo Soc.Coop. per Azioni c.f. 00057680543, rappresentata e difesa dall'Avvocato Andrea Genovesi e contro DEBITRICE per la piena proprietà del magazzino CAT C/2 CLASSE 2 e TERZI DATORI DI IPOTECA GENITORI DEBITRICE per la piena proprietà al 50% ciascuno dell'immobile CAT A/3 CLASSE 2 P T-1-2

Il CTU segnala che nel pignoramento immobiliare Registro generale n. 12578 Registro particolare n.10145 del 01.08.2023 - a favore Banca Lazio Nord Credito Cooperativo Soc.Coop. per Azioni risulta un errore nell'identificazione dell'immobile censito al NCEU

Foglio 17	Part. 78	Sub 1	CAT C/2	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
				2	40 MQ	CATASTALE 81 MQ	€ 61,97

che è ancora un'unità immobiliare Cat C/ 2 Classe 2 a P.T., come giustamente recita la nota dell' Avvocato di parte procedente, e non A/2 al piano S1 come scritto nella trascrizione del Pignoramento.

5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Acquisite le planimetrie catastali degli immobili ed eseguito accesso agli atti COMUNE DI RONCIGLIONE per le pratiche edilizie sull'immobile. Rilevato il Permesso di Costruire n 80 del 22/03/2005 per l'appartamento (ALLEGATO N. 3) e nulla per il magazzino, sicuramente costruito prima del 1967.

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

Il Ctù ha acquisito il certificato di residenza dal Comune di Ronciglione e lo stato di coniugato in regime di comunione dei beni per la debitrice e i terzi datori di ipoteca eseguiti. (ALLEGATO N. 4 A E 4 B)

7) **descrive**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

LOTTO N 1

MAGAZZINO/AUTORIMESSA Via Arco Muccetti, 12 RONCIGLIONE (VT)

L'immobile è ubicato in pieno centro storico e destinato ad autorimessa a servizio dell'abitazione a piano terra del Lotto N 2, con atto d'obbligo edilizio Notaio Paola Lanzillo Rep. N 17721 del 18/11/2004, a favore del Comune di Ronciglione.

Il locale si trova a piano terra, con accesso indipendente dalla via pubblica e porta ad arco lignea a due ante, della superficie utile, dal rilievo della scheda catastale, di mq. 81 circa. All'interno, si trovano due gole di cantina scavate nel banco tufaceo, di cui solo una è quella rilevata nella planimetria catastale. Data la presenza di un cumulo enorme di materiali di sgombero, proprio nelle immediate adiacenze dell'ingresso, non è stato possibile accedere all'interno del locale, ma dalle foto effettuate si può rilevare la presenza di un ulteriore gola di cantina, con accesso da setto murario, con apertura ad arco, non riportata nel Tipo Mappale Prot. N. VT 9407660 del 31/12/1939 redatto dal Geom. Arcangelo GINNASI.

L'immobile, provvisto di impianto elettrico, risulta al grezzo, con pavimento, pareti e copertura ad arco scavate direttamente nel banco tufaceo e non rivestite.

E' presente impianto elettrico e lo stato d'uso è men che mediocre.

Il CTU ha rilevato documentazione fotografica (ALLEGATO N. 5)

LOTTO N 2

APPARTAMENTO Via Arco Muccetti 14-16 Piani T, 1 e 2 RONCIGLIONE (VT)

Il fabbricato è indicato erroneamente in Via di Tre Cannelle, ma in realtà, sia per quanto riguarda la numerazione comunale esposta, che per gli atti notarili e i certificati di residenza dei debitori, si cita Via Arco Muccetti.

Si tratta di un appartamento, nel pieno centro storico del Comune di Ronciglione, disposto su tre livelli, terra, primo e secondo, con scala di accesso esterna dal piano terra al primo e interna da piano primo a secondo.

Il piano terra, con ingresso autonomo a livello ed esteso per circa 48 mq. utili, risulta composto di quattro vani e servizio igienico, ed è abitato dalla DEBITRICE, il coniuge e la figlia.

Dal portone ligneo di ingresso si accede ad un ambiente che funge da tinello/soggiorno, dotato di ampio camino, vano ripostiglio aperto e angolo cucina.

Da tale locale, attraverso piccolo disimpegno, si entra sia nella camera da letto matrimoniale che nel locale bagno dotato di vasca/doccia ad angolo. Tutte le stanze presentano un'altezza di m. 3,30.

All'interno le superfici risultano intonacate al civile, le finestre sono in alluminio, le porte lignee, i pavimenti sono in maiolica ; i bagni e la cucina presentano rivestimento in piastrelle di ceramica. Non esiste impianto di riscaldamento (solo camino a legna). L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico mentre gli impianti idrico e fognante sono allacciati alla rete cittadina. L'impianto elettrico è a norma.

Il piano primo, abitato dai GENITORI DEBITRICE, si estende per circa 60 mq.

Ad esso si accede da scala esterna a unica rampa, con ingresso autonomo. Il portone di entrata è coperto da piccolo portico ligneo spiovente.

Il disimpegno di ingresso distribuisce una camera da letto matrimoniale, il tinello/soggiorno e al termine la cucina/pranzo, che, a differenza delle altre stanze, presenta soffitto ligneo con trave maestra, travetti secondari e tavolato, da questa cucina si entra nel bagno. Tutte le stanze presentano un'altezza di m. 3,10

All'interno le superfici risultano intonacate al civile o con carta da parati, le finestre sono in alluminio con persiane oscuranti lignee, le porte lignee a vetri, i pavimenti sono in maiolica; i bagni e la cucina presentano rivestimento in piastrelle di ceramica. Non esiste impianto di riscaldamento (solo stufa in cucina). L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico mentre gli impianti idrico e fognante sono allacciati alla rete cittadina. L'impianto elettrico è a norma.

Al piano secondo, che si estende per circa 50 mq. utili, si accede da scala interna a doppia rampa a L, a partire dalla cucina/pranzo del piano primo.

Esiste disimpegno che distribuisce tre camere da letto matrimoniali e un bagno. Tutte le stanze presentano un'altezza di m. 2,85.

All'interno le superfici risultano intonacate al civile, le finestre sono in alluminio, le porte lignee, i pavimenti sono in maiolica; il bagno presenta rivestimento in piastrelle di ceramica.

Esiste impianto di riscaldamento con centrale autonoma, posizionata nel bagno, mentre gli impianti idrico e fognante sono allacciati alla rete cittadina. L'impianto elettrico è a norma.

La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole e coppi.

Lo stato d'uso risulta discreto per i piani terra e secondo mentre per il piano primo mediocre.

L'accesso all'immobile avviene dalla Via Arco Muccetti, a livello per il piano terra e con rampa unica esterna per il piano primo, che ha, al suo interno, scala a L per il secondo piano

Non è presente A.P.E. e certificato di agibilità.

CONFINI: VIA ARCO MUCCETTI, VIA TRE CANNELLE, PARTT. NN. 76 e 80

8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Per quanto attiene alla descrizione attuale dell'appartamento si segnala la differenza tra la via indicata nella planimetria catastale e nel pignoramento (Via Tre Cannelle, 14 e 15) rispetto a quella dell'anagrafe e della numerazione comunale (Via Arco Muccetti, 14-16), comunque, il bene viene univocamente determinato.

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

Verificata la mancata corrispondenza tra le planimetrie catastali, il PDC N 80 del 22/03/2005 e lo stato attuale dei luoghi.

Nel dettaglio:

LOTTO N 1

Proprietà DEBITRICE

Foglio 17	Part. 78	Sub 1	CAT C/2	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
				2	40 MQ	CATASTALE	€ 61,97
						81 MQ	

Si rileva la presenza di un ulteriore gola di cantina, a partire da setto murario con varco di entrata rivestito in mattoni di coltello ad arco, in parte pavimentata, completamente assente nella planimetria catastale e nel PDC N 80 del 22/03/2005. Il bene in questione, è stato vincolato come area a parcheggio a servizio dell'abitazione, con atto d'obbligo del Notaio Paola Lanzillo Rep n 17721 del 18/11/2004 a favore del Comune di Ronciglione e contro [REDACTED]

LOTTO N 2

Proprietà GENITORI DEBITRICE AL 50% CADAUNO

Foglio 17	Part. 76	Sub 17	Cat A/3	Classe 2	Vani 9,5	Piano T-1-2	Rendita € 883,14

PIANO TERRA

Chiusura apertura di accesso ai locali interrati nel vano aperto ripostiglio. Apertura finestra nel bagno, aggettante verso la gola di cantina abusiva sopra descritta per il LOTTO N 1.

Rimozione spalletta muraria tra il soggiorno e l'angolo cucina. Eliminazione tramezzi divisorii tra il vano soggiorno e il ripostiglio e tra l'angolo cucina e il disimpegno. Creazione camino con canna fumaria in metallo esterna.

PIANO PRIMO

CONFORME, a parte il posizionamento di canna fumaria in metallo esterna.

PIANO SECONDO

Chiusura con infissi del portico e creazione con setti murari di divisione di due camere da letto e un bagno oltre a disimpegno. Creata finestra a tetto sulla copertura per il disimpegno.

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

Negativo

11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Negativo

12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;

Si segnala la differenza tra la via indicata nella planimetria catastale e nel pignoramento (Via Tre Cannelle, 14 e

15) rispetto a quella dell'anagrafe e della numerazione comunale (Via Arco Muccetti, 14-16), che dovrà essere oggetto di correzione, unitamente alla differenza tra la consistenza e la superficie catastale del magazzino.

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

L'utilizzazione del fabbricato principale è residenziale mentre il locale a piano terra ha destinazione di magazzino/autorimessa.

14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato

Verificata la mancata corrispondenza tra le planimetrie catastali, il PDC N 80 del 22/03/2005 e lo stato attuale dei luoghi, dettagliatamente descritte al punto 9.

Gli abusi possono essere divisi in due categorie:

1- Per tutti gli abusi interni, riguardanti la diversa distribuzione dei tramezzi e delle mazzette delle porte interne, sarebbero sanabili tramite CILA in sanatoria, poiché fanno riferimento solo a parti non strutturali.

2- Per quanto riguarda le difformità esterne, visto che la realizzazione della gola di cantina, la finestra aperta nel servizio igienico, la canna fumaria in metallo e la chiusura della botola per il seminterrato a piano terra oltre alla tamponatura e divisione del portico a piano secondo coinvolgono la parte strutturale dei muri perimetrali, si dovrà procedere con SCIA in sanatoria, garantendo sia il rispetto dell'iter paesaggistico in sanatoria alla competente SOPRINTENDENZA che quello strutturale, sempre in sanatoria, presso gli uffici del Settore Decentrato dell'Assessorato Lavori Pubblici della Regione Lazio (ex Genio Civile).

I costi per la SCIA in sanatoria ammontano ad € 1.500,00 più 60,00 € di diritti di segreteria.

Per il superamento del vincolo paesaggistico, si dovrà redigere apposito computo metrico, per garantire il ripristino dell'immobile come da progetto e tale importo finale sarà pari a quello della sanzione con un minimo di 2.000,00 € e un massimo di 25.000,00 €.

Per quanto riguarda la parte strutturale l'ammenda viene decisa in fase di iter da parte della Regione Lazio.

A queste multe vanno sommati gli onorari dei professionisti incaricati.

Successivamente si dovrà procedere alla variazione presso l'Agenzia del Territorio della planimetria catastale attraverso la procedura Docfa e rilasciare un certificato di collaudo finale con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la S.C.I.A. e chiedere quindi il certificato di agibilità del fabbricato.

Il CTU ha svolto il computo metrico seguente:

TAMPONATURA SETTO MURARIO DI ACCESSO ALLA GOLA DI CANTINA ABUSIVA NEL FABBRICATO DEL LOTTO N 1, COMPRESSE EVENTUALI OPERE DI PUNTELLAMENTO VOLTA € 2.500,00

CHIUSURA FINESTRA BAGNO P. T. € 1.500,00

RIAPERTURA ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO A P. T. € 1.500,00

SMANTELLAMENTO FINESTRE E DEMOLIZIONE SETTI MURARI DI DIVISIONE NEL PORTICO A PIANO SECONDO € 4.000,00

Non risulta presentata la richiesta di abitabilità.

15) **Verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria le eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondere, in ogni altro caso verifichi -ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino precisamente nelle condizioni dell'articolo 40 comma sesto della 28 febbraio del 1985 n. 47 ovvero articolo 46 comma quinto del del decreto del presidente della repubblica del 06 giugno 2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria .

Negativo.

16) **Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo , livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Negativo. Esiste apposita dichiarazione a firma della Responsabile del settore Urbanistica del Comune di Ronciglione Geom. Mario CUSTODI (ALLEGATO N 7)

17) **Indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato .

Negativo

18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Il bene può essere messo in vendita in DUE LOTTI.

LOTTO N 1

**Piena proprietà DEBITRICE del magazzino sito in Comune di RONCIGLIONE
Via Arco Muccetti, 12 Piano T.**

Si tratta di un'autorimessa a piano terra, completamente scavata nel masso tufaceo, con accesso indipendente da cortile interno, munito di porta lignea a due ante della superficie utile totale di mq. 40 circa, H= 3,50 ml

L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico e in uno stato d'uso men che mediocre.

CATASTO FABBRICATI

Comune di RONCIGLIONE VIA ARCO MUCCETTI, 12

Piena proprietà : DEBITRICE

Foglio 17	Part. 78	Sub 1	CAT C/2	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
				2	40 MQ	81 MQ	€ 61,97

Piena proprietà GENITORI DEBITRICE AL 50% CADAUNO del fabbricato sito in Comune di RONCIGLIONE VIA TRE CANNELLE 14 e 15, IN REALTA' Via Arco Muccetti, 14-16 Piano T, 1, 2

Si tratta di un fabbricato di cui, il piano terra e il primo sono destinati a residenza con accessi autonomi ed indipendenti, mentre il piano secondo, con accesso interno dal piano primo, è parte residenziale(un vano) e il resto a portico

Comune di RONCIGLIONE

Piena proprietà : GENITORI DEBITRICE AL 50% CADAUNO

Foglio 17	Part. 76	Sub 17	Cat A/3	Classe 2	Vani 9,5	Piano T-1-2	Rendita € 883,14
-----------	----------	--------	---------	----------	----------	-------------	------------------

19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

I beni sono pignorati per l'intero

20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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 (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Gli immobili risultano occupati dai datori di ipoteca eseguiti.

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Gli immobili risultano occupati dai datori di ipoteca eseguiti.

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguitato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Negativo.

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

I beni immobili ricadono nel P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato nel B.U.R. Lazio n. 56 del 10/06/2021 supplemento 2:

- a) in zona "Aree urbanizzate del P.T.P.R.;"
 - insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, di cui alle N.T.A.;
- b) nella tavola 6 del P.R.G. zona A Centro Storico - nel Sistema del "Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani"

Non esistono diritti di usi civici come attesta apposita dichiarazione a firma della Responsabile del settore Urbanistica del Comune di Ronciglione Geom Mario CUSTODI (ALLEGATO N 7)

24) **determini** il valore dell'immobile nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile , specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto , e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica , lo stato d'uso e di manutenzione , lo stato di possesso , i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo , nonché per eventuali spese condominiali insolute

LOTTO N 1

Piena proprietà del fabbricato sito in Comune di RONCIGLIONE

Via Arco Muccetti, 12 Piano T di proprietà della DEBITRICE.

Si tratta di un'autorimessa a piano terra, con accesso indipendente da cortile interno e porta carraia a due ante lignea, della superficie utile totale di mq. 40 circa, interamente scavata nel banco tufaceo H= 3,00 ml

L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico e idrico in uno stato d'uso men che mediocre.

Non risulta certificato di agibilità.

CATASTO FABBRICATI

Comune di RONCIGLIONE Via Arco Muccetti, 12

Piena proprietà : DEBITRICE

Foglio 17	Part. 78	Sub 1	CAT C/2	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
				2	40 MQ	CATASTALE	€ 61,97
						81 MQ	

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano terra autorimessa mq. 81 x € 550 /mq. = € 44.550,00

Totale € 44.550,00

A DETRARRE COSTI SCIA IN SANATORIA, € 1.560,00

ONERI PROFESSIONALI € 5.000,00

DEMOLIZIONI E RIPRISTINI € 2.500,00

PREZZO BASE D'ASTA € 35.500,00

LOTTO N 2

Piena proprietà del fabbricato sito in Comune di RONCIGLIONE

Via Arco Muccetti, 14-16 e non Tre Cannelle 14, 15 Piano T-1-2 di proprietà GENITORI DEBITRICE AL 50% CADAUNO

Si tratta di un appartamento a piano terra con accesso a livello autonomo e primo, con scala di accesso esterna indipendente, mentre per il piano secondo l'ingresso avviene da scala interna a L, dal piano primo.

Il piano terra è composto di quattro vani e servizio igienico, per una superficie utile totale di mq. 48 circa, diviso in ingresso, pranzo soggiorno, ripostiglio, angolo cottura e camera da letto e altezza interna di m 2,90.

L'immobile risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento e in uno stato d'uso normale.

Il piano primo è diviso in quattro vani: disimpegno, tinello/soggiorno, camera da letto e cucina pranzo più servizio igienico, della superficie utile di mq. 60 circa e altezza di m. 3,10. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento e in uno stato d'uso mediocre.

Il piano secondo, con accesso da scala a L dalla cucina-pranzo del piano primo, è composto da un vano e portico ed è esteso per mq. 50 circa, con altezza di m 2,85.

CATASTO FABBRICATI

Comune di RONCIGLIONE Via Arco Muccetti, 14-16 e non Tre Cannelle 14,15

Piena proprietà : GENITORI DEBITRICE AL 50% CADAUNO

Foglio 17	Part. 76	Sub 17	Cat A/3	Classe 2	Vani 9,5	Piano T-1-2	Rendita € 883,14
-----------	----------	--------	---------	----------	----------	-------------	------------------

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano terra mq. 48 x € 900/ mq. = 43.200,00

Superficie piano primo utile mq. 60 x € 800,00 /mq. = € 48.000,00

Vano a piano secondo mq. 16 x € 800,00/mq. = 12.800,00

Portico piano secondo mq. 34 € 800,00* (25%)/mq= € 6.800,00

Totale € 110.800,00

A DETRARRE COSTI SCIA IN SANATORIA € 1.560,00

ONERI PROFESSIONALI € 5.000,00

DEMOLIZIONI E RIPRISTINI € 7.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 97.200,00

25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

I prezzi unitari di stima dei beni sopra riportati, in via prudenziale, al 30.01.2024 sono stati ottenuti; tenendo presenti la consistenza del fabbricato, l'ubicazione nella zona del centro storico cittadino a ridosso della piazza principale, le condizioni tutte estrinseche ed intrinseche e lo stato di costruzione degli immobili, il sottoscritto C.T.U., fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sulla scorta di altri prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili per tipologia, (21.1 il ctu ha analizzato i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it. **21.3** quelli derivanti da indagini di mercato consultando i funzionari del settore Urbanistica del Comune di Ronciglione, imprenditori e tecnici edili operanti in zona, agenzie immobiliari CESETTI, TECNOCASA e BONIFAZI,

21.4 i prezzi unitari stimati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, ha determinato il valore venale in comune commercio da attribuire al lotto.

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

Negativo

27) fomisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti,.

La presente relazione risponde alla richiesta dell'Ill.mo G.E.

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1A , 1B, 1C, 1D, 1E, 1F PLANIMETRIE, MAPPA E VISURE STORICHE CATASTALI IMMOBILI

ALLEGATO N. 2 A ATTO NOTARILE VENTENNIO MAGAZZINO LOTTO N 1

ALLEGATO N. 2 B ATTO NOTARILE VENTENNIO APPARTAMENTO LOTTO N 2

ALLEGATO N. 3 PERMESSO DI COSTRUIRE N 80 DEL 22/03/2005 COMUNE DI RONCIGLIONE

ALLEGATO N. 3 A TAVOLA PERMESSO DI COSTRUIRE N 80 DEL 22/03/2005

ALLEGATO N. 3 B FINE LAVORI PERMESSO DI COSTRUIRE N 80 DEL 22/03/2005

ALLEGATO N. 4 A e 4B ANAGRAFE COMUNE DI RONCIGLIONE

ALLEGATO N. 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N. 6 A ATTO COMPRAVENDITA MAGAZZINO LOTTO N 1

ALLEGATO N 6 B ATTO DIVISIONE EREDI APPARTAMENTO LOTTO N 2

ALLEGATO N 6 C ATTO LANZILLO COMPRAVENDITA C/6 CLASSE 2 LOTTO N 2

ALLEGATO N 7 DICHIARAZIONE INESISTENZA USI CIVICI COMUNE DI RONCIGLIONE

ALLEGATO N. 8 QUADRO SINOTTICO

ALLEGATO N 9 RELAZIONE CTU VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N. 10 QUADRO SINOTTICO VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N. 11 SECONDO ACCONTO SPESE CTU