

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

n.ro R.G.E. **204/2016**

G.E.: **Dott. Antonino Geraci**

Parte ricorrente (creditore):

**ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma, via Carucci n. 131, MANDATARIA DI CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA (P.IVA: 01943160547)**

Controparte (Debitore):

[REDACTED]

Oggetto: **ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 204/2016**

**Perizia C.T.U. – RELAZIONE DEFINITIVA**

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

Data conferimento incarico: **24.11.2016**

Timbro di deposito

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Giorgio Capperio  
C.so G. Garibaldi, snc  
01028 Orte (VT)

**Tribunale di VITERBO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa al procedimento di esecuzione immobiliare tra:

Parte ricorrente (creditore):

**ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma, via Carucci n. 131, MANDATARIA DI CASSE DI RISPARMIODELL'UMBRIA SPA (P.IVA: 01943160547)**

Controparte (Debitore):

Sig. ██████████

Causa: n. 204 / 2016 R.G.E.

G.E.: Dott. Antonino Geraci

**SOMMARIO**

SOMMARIO.....	2
1 - PREMESSA .....	5
1.1 Incarico e giuramento.....	5
1.2 Operazioni peritali .....	5
2 - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA-ESTIMATIVA .....	7
2.1 QUESITO 1 - Verifica documentazione art. 567, 2° comma c.p.c. ....	7
2.2 QUESITO 2 - Visure e dati catastali .....	9
2.3 QUESITO 3 - Atti iscritti e trascritti.....	10
2.4 QUESITO 4 - Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	12
2.5 QUESITO 5 - Certificati di destinazione urbanistica (terreni) .....	12
2.6 QUESITO 6 - Atto di matrimonio e Visura camerale.....	13
2.7 QUESITO 7 - Descrizione degli immobili .....	13
2.7.1 APPARTAMENTO sito in Ronciglione (VT), Viale San Francesco d'Assisi n. 2 Piano: T-1-2.....	13

2.7.2 APPARTAMENTO sito in Ronciglione (VT), Viale San Francesco d'Assisi n. 50 Piano: 1.....	19
2.7.3 APPARTAMENTO sito in Ronciglione (VT), Viale San Francesco d'Assisi n. 6 Piano: 1-2 .....	22
2.7.4 TERRENO sito in Ronciglione (VT), Viale San Francesco d'Assisi n. s.n.c. ....	24
2.8 QUESITO 8 – Conformità rispetto al pignoramento .....	26
2.9 QUESITO 9 - Corrispondenza .....	26
2.10 QUESITO 10 – Eventuali porzioni aliene.....	26
2.11 QUESITO 11 – Consistenza originaria .....	27
2.12 QUESITO 12 – Aggiornamenti catastali.....	27
2.13 QUESITO 13 – Utilizzazione degli immobili.....	27
2.14 QUESITO 14 – Conformità degli immobili .....	28
2.15 QUESITO 15 – Istanze di condono .....	31
2.16 QUESITO 16 – Censo, livello e uso civico .....	33
2.17 QUESITO 17 – Spese fisse di gestione e manutenzione .....	33
2.18 QUESITO 18 – Formazione dei Lotti.....	33
2.19 QUESITO 19 – Pignoramento solo pro quota .....	35
2.20 QUESITO 20 – Stato dell'immobile .....	35
2.21 QUESITO 21 – Valore locativo dei beni pignorati.....	36
2.22 QUESITO 22 – Occupazione da parte del coniuge separato .....	36
2.23 QUESITO 23 – Vincoli .....	37
2.24 QUESITO 24 – Determinazione del valore .....	37
2.25 QUESITO 25 – Criteri di stima.....	41
2.26 QUESITO 26 – Eventuale contratto di locazione .....	42
3 – CONGEDO DELL'ESPERTO.....	43
4 – ELENCO ALLEGATI.....	43
ALLEGATO 1 – Atto di Nomina del CTU e Quesiti.....	
ALLEGATO 2 – Convocazione per primo sopralluogo .....	
ALLEGATO 3 – Verbale primo sopralluogo .....	
ALLEGATO 4 – Verbale secondo sopralluogo .....	
ALLEGATO 5 – Documentazione fotografica.....	
ALLEGATO 6 – Mappali.....	
ALLEGATO 7 – Visure catastali storiche.....	
ALLEGATO 8 – Planimetrie catastali.....	

ALLEGATO 9 – Planimetrie/Rilievi degli immobili .....

ALLEGATO 10 – Certificato Notarile – Art. 567 secondo comma c.p.c.....

ALLEGATO 11 – Atto di pignoramento .....

ALLEGATO 12 – CDU Terreno Foglio 16 Particella 478.....

ALLEGATO 13 – Atto di matrimonio.....

ALLEGATO 14 – Visura camerale.....

ALLEGATO 15 – Contratto di comodato d’uso Sig. Cimpeanu Ionut.....

ALLEGATO 16 – Copia atto di provenienza – Divisione + Accettazione tacita di eredità .....

ALLEGATO 17 – Agenzia delle Entrate - Banca Dati Immobiliare quotazioni I semestre 2017 .....

ALLEGATO 18 – Valori Agricoli Medi della Provincia Annualità 2017 .....

ALLEGATO 19 – Visura Ipotecaria aggiornata .....

ALLEGATO 20 – Atti condono del 1985.....

ALLEGATO 21 – Atti condono del 1994.....

ALLEGATO 22 – Quadro sinottico.....

ALLEGATO 23 – Comunicazione PEC Avv. S. Carloni del 26-02-2018.....

ALLEGATO 24 – Planimetria Generale da Atto di Divisione .....

ALLEGATO 25 – Notifica alle parti invio Bozza Relazione.....

Firmato Da: CAPPERO GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aac87feb2b4d06d6276228f50cd8c84

## 1 - PREMESSA

### **1.1 Incarico e giuramento.**

Il sottoscritto Ing. CAPPERO GIORGIO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. 613 ed iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Viterbo con decorrenza dal 16.12.2009, è stato nominato CTU (Esperto del Giudice) dal Giudice Esecutore Dott.ssa Maria Carmela Magarò poi sostituita dal Dott. Antonino Geraci in data 09/11/2016 (vedi All. 1) e presso la cancelleria del tribunale, in data 24/11/2016 ha prestato giuramento ed accettato l'incarico di rispondere ai quesiti, contenuti nello stesso verbale di conferimento dell'incarico entro 30 gg. dall'udienza fissata in prima istanza per il giorno 02/11/2016 e successivamente rinviata al 29/03/2018.

### **1.2 Operazioni peritali**

Lo scrivente ha compiuto le seguenti operazioni:

- In data 12/12/2016 ha effettuato le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo.
- in data 15/12/2016 unitamente al Custode Dott. Maurizio Rubini si è recato presso i luoghi di causa dove previo avviso (vedi All. 2) era previsto il primo accesso e l'immissione in possesso degli immobili, che non è stato possibile effettuare per l'assenza dell'esecutato o di un suo incaricato.
- In data 02/03/2017 ha eseguito il primo effettivo accesso con sopralluogo delle unità immobiliari e del terreno oggetto di pignoramento, unitamente al Custode Dott. Maurizio Rubini che ha redatto apposito verbale (vedi All. 3).
- In data 07/04/2017 ha eseguito un secondo accesso con sopralluogo delle unità immobiliari nelle parti non visitate nel primo accesso (vedi All. 4).

- In data 08/09/2017 ha effettuato richiesta di accesso agli atti ed ai documenti amministrativi presso il Comune di Ronciglione Ufficio edilizia ed Urbanistica, per gli immobili della presente esecuzione ricadenti in tale territorio comunale.

- In data 11/09/2017 ha effettuato richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Ronciglione, per il terreno oggetto di pignoramento ricadente in tale territorio comunale.

- In data 11/09/2017 ha effettuato un primo accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronciglione per prendere visione delle varie documentazioni inerenti gli immobili oggetto di pignoramento.

- In data 18/09/2017 ha effettuato un secondo accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronciglione per estrarre copia delle varie documentazioni inerenti gli immobili oggetto di pignoramento.

- In data 18/09/2016 ha ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso il Comune di Ronciglione.

- In data 10/01/2018 ha ritirato presso il Notaio Massimo De Santis di Roma, copia dell'Atto di Divisione del 14/05/1996 Rep. N. 3014, Racc. n. 1179 registrato a Roma il 28/05/1996 al n. 20926 serie 1V.

- In data 30/01/2018 ha ritirato presso il Comune di Roma Municipio IX, Archivio di stato civile, copia conforme dell'atto di matrimonio del Sig. ██████████

- In data 14/02/2018 ha effettuato una ricognizione presso alcune Agenzie Immobiliari nel Comune di Ronciglione per acquisire informazioni su eventuali compravendite effettuate negli ultimi tempi nello stesso comune per beni simili a quelli oggetto di pignoramento.

- In data 19/02/2018 ha ritirato presso il Notaio Giorgio Imparato di Vetralla, copia della nota di trascrizione accettazione tacita di eredità del 24/06/2004 numero repertorio 40996/15565.

- In data 20/02/2018 ha eseguito una visura ipotecaria aggiornata on-line presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Viterbo.

## 2 - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA-ESTIMATIVA

### 2.1 QUESITO 1 - Verifica documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

In via preliminare il sottoscritto esperto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal Legale del Creditore procedente ovvero la Relazione Notarile del Notaio Maria Pantalone Balice (vedi All. 10) che è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento, in particolare sono state eseguite le seguenti verifiche:

1. Verifiche sul titolo esecutivo e precetto;
2. Verifiche sul pignoramento
3. Verifica dell'originale della nota di trascrizione del pignoramento;
4. Verifica della istanza di vendita;
5. Verifica della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva;
6. Verifica della notifica dell'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.;
7. Verifica della notifica dell'avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.;
8. Verifica della iscrizione a ruolo.

#### Cronistoria degli immobili.

- Il Sig. Venturini Carmine acquista dalla Soc. Imm.re Regionale del Lazio, con atto del 12/05/1938 rogato dal Notaio Russo Aiello (repertorio 48143, rogito n. 5628 registrato a Roma il 16/05/1938 al n. 15133/567, l'intera costruzione allora distinta in Via San Francesco d'Assisi n. 2-4 composta da piano terra (seminterrato) e primo. Tale costruzione al NCEU fu censita: [redacted], Foglio 16: piano terra, particella 144 sub. 3 - catg. C/3 scheda n. 1510795: piano primo, particella 144 sub. 1 catg. A/4, particella 144 sub. 2 catg. A/4 (scheda n. 1510797).
- A seguito del decesso di [redacted] (avvenuto il 18/01/1947), i detti immobili per successione (registro generale n. 3026 registro particolare n. 2811 del 11/07/1947) risultavano trasferiti in comproprietà (nelle quote di legge) ai figli V [redacted] e [redacted] alla moglie [redacted].
- In data 06/08/1963 decedeva la signora V [redacted] (denuncia di successione registrata a Roma il 06/02/1964 al n. 41/4383 e successiva denuncia registrata a Roma il

27/03/1992 al n. 19/14084) lasciando a sua volta eredi nelle quote di legge (1/2 ognuno) i figli [redacted] e [redacted].

- Negli anni 50-60 l'intera costruzione, così come attestato dai comproprietari con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, è stata oggetto di ampliamento al piano giardino (secondo piano rispetto alla strada) e di vari interventi interni con formazione di unica unità abitativa sviluppatasi su tre piani avente accesso da Via san Francesco d'Assisi n. 2-4.
- Con permesso di costruzione n. 65 del 07/07/1970 il Comune di Ronciglione autorizzava [redacted] e [redacted] (eredi di [redacted]) a ristrutturare i prospetti dell'intera costruzione, come da relativo progetto approvato.
- In data 21/04/1976 decedeva il Sig. [redacted] (denunce di successione registrate a Roma il 19/04/1977 al n. 48/7725 e il 27/03/1992 al n. 20/14084 e il 03/05/1996 al n. 15/16499), lasciando eredi nelle quote di legge la moglie [redacted] e le figlie [redacted] e [redacted].
- A questo punto la comunione ereditaria sui beni morendo dismessi dal signor [redacted] e dalla signora [redacted], vige tra la signora [redacted], comproprietaria per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero e le signore [redacted] e [redacted] comproprietarie per i restanti diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero.
- In data 14/05/1996 con atto di divisione del Notaio Massimo De Santis (Repertoio n. 3014 Raccolta n. 1179) registrato a Roma il 28/05/1996 al n. 20926, alla signora [redacted] sono state attribuite le proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare oltre altre.
- Nello stesso atto viene istituita a titolo gratuito, su un corte di proprietà delle signore [redacted], confinante con Via San Francesco d'Assisi (dal quale si accede dal cancello al civico n. 8), particella 771, particella 514, salvo altri, servitù perpetua di passaggio pedonale e

carraio sul viale (delimitato in giallo nella planimetria All. 24) per l'accesso alla particella n. 771.

- In data 21/07/1997 decedeva la signora [REDACTED], lasciando eredi i figli [REDACTED] [REDACTED] per una quota pari ad 1/3 ognuno (tutti in regime di separazione dei beni) con trascrizione accettazione tacita di eredità registro generale n. 11474 registro particolare n. 8266 del 08/07/2004 in virtù di atto Notaio Giorgio Imperato di Vetralla del 24/06/2004 repertorio n. 40996.

## 2.2 QUESITO 2 - Visure e dati catastali

Sono state effettuate visure catastali (anche storiche) aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento e verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione.

Le unità immobiliari/terreni oggetto di pignoramento alla data del 13/12/2016 risultano censiti con i seguenti dati catastali:

### Intestazione e titolo:

[REDACTED], Proprietà per 1/3;

[REDACTED] Proprietà per 1/3;

[REDACTED] Proprietà per 1/3;

### Dati identificativi e classamento:

#### Comune di RONCIGLIONE (H534) Catasto Fabbricati

N.	Foglio	Part.Illa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist. (vani)	Superf. Catast.	Rendita €	Indirizzo
1	16	144	4		A/4	3	12,5	265 m <sup>2</sup>	806,96	Viale San Francesco d'Assisi n. 2 Piano: T-1-2
2	16	144	5		A/4	2	4	58 m <sup>2</sup>	216,91	Viale San Francesco d'Assisi n. 50 Piano: 1
3	16	771			A/4	2	2,5	68 m <sup>2</sup>	135,57	Viale San Francesco d'Assisi n.



2	TRASCRIZIONE		19/06/1996	9404	7678	Dott. Massimo De Santis di Roma
3	TRASCRIZIONE	Costituzione di diritto reale a titolo gratuito per servitù di passaggio	19/06/1996	9405	7679	Dott. Massimo De Santis di Roma
4	TRASCRIZIONE	Accettazione tacita di eredità a favore di (nella misura di 1/3 ognuno) per decesso della madre avvenuta in data 21/07/1997	08/07/2004	11474	8266	Dott. Giorgio Imparato di Vetralla
5	ISCRIZIONE	Ipoteca Giudiziale contro a favore di Cassa di Risparmio di Foligno S.p.a. (per decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia sezione distaccata	23/06/2015	7832	1088	

Firmato Da: CAPPERO GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aac87feb2b4d06d6276228f50cd8c84

		di assisi del 27/05/2011 rep. N. 285)				
6	TRASCRIZIONE	Verbale di pignoramento immobili (contr [redacted] [redacted] a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.a.)	06/07/2016	9588	7223	-

#### 2.4 QUESITO 4 - Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle visure nei Pubblici RR.II. sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

**IPOTECA GIUDIZIALE** di Euro 33.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia sezione distaccata di Assisi del 27/05/2011 repertorio n. 285, a garanzia della somma di Euro 32.224,17, repertorio generale n. 7832 registro particolare n. 1088 del 23/06/2015, a favore di Cassa di Risparmio di Foligno S.p.a. con sede in Foligno, contro [redacted] per una quota di 1/3 sulle proprietà di cui alla presente esecuzione immobiliare.

- Tributi di cancellazione presunti € 94,00 più imposta ipotecaria nella misura del 0,5% del minor valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione con un minimo di € 200,00.

**PIGNORAMENTO** notificato dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo Rep. N. 1146 del 17/06/2016; trascritto in data 06/06/2016 ai nn. 9588/7223 a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.a., contro [redacted] per una quota di 1/3 sulle proprietà di cui alla presente esecuzione immobiliare.

- Tributi di cancellazione presunti € 262,00.

#### 2.5 QUESITO 5 - Certificati di destinazione urbanistica (terreni)

Solo per il terreno, è stato acquisito il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi All. 12) che di seguito si riepiloga.

- TERRENO sito in Ronciglione, accessibile da Viale San Francesco, Foglio 16 Particella 478: ricade in ZONA E Agricola – SOTTOZONA E/2 con potenzialità edificatoria secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 38/99; in particolare rientra in zona c) Corsi delle acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98); inoltre ricade nelle aree tutelate per insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia delle profondità di 150 metri (Art. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001).

## 2.6 QUESITO 6 – Atto di matrimonio e Visura camerale

Sono stati consultati i registri dello stato civile del comune di resistenza e di matrimonio dell'esecutata acquisendo:

- Copia conforme all'originale dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali (vedi All. 13); dal quale risulta che il [REDACTED] ha contratto matrimonio con la [REDACTED] optando per la scelta del regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Per essere sicuri che l'esecutato risultasse o meno iscritto al registro delle imprese, è stata fatta una ricerca presso la Camera di Commercio di Perugia dove sembrerebbe avere i propri interessi lavorativi la persona esecutata ed è stato possibile individuare (vedi All. 14) una impresa individuale con sede in Bastia Umbra (PG) P.zza Vittori Emanuele n. 35 Numero RDPG-2989, attività che risulta però cessata.

## 2.7 QUESITO 7 – Descrizione degli immobili

In data 02/03/2016 assieme al Custode Dott. Maurizio Rubini è stato eseguito dal sottoscritto un primo accesso a con accurato sopralluogo dei beni pignorati, completato in un secondo accesso avvenuto in data 07/04/2017, di seguito si riporta una dettagliata descrizione dei beni.

### 2.7.1 APPARTAMENTO sito in Ronciglione (VT), Viale San Francesco d'Assisi n. 2 Piano: T-1-2

L'immobile si trova nel Comune di Ronciglione (VT), al margine del centro storico (zona A), in Viale San Francesco n. 2 (foglio 16 Particella 144 sub. 4), all'interno di un piccolo palazzetto costituito da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo oltre ad una piccola mansarda non abitabile. L'ingresso avviene da un importante portone in legno che caratterizza la facciata principale su Viale San Francesco d'Assisi (civico n. 2) dal quale si accede ad un piccolo ingresso delimitato da una parete in ferro e vetro dove tramite un'anta apribile si accede ad un'ampia taverna in parte a doppia altezza. Questo ambiente indicato sulle planimetrie catastali come "sala hobby" è caratterizzato da colonne in mattoni a vista che sorreggono il piano superiore nella zona monoaltezza (con altezza utile 2,50 m), da un grande camino e da solai in legno a vista. Da questo ambiente principale che si sviluppa su una superficie di circa 69,21 mq (con in parte una doppia altezza pari a circa 5,62 m), si accede ad un piccolo cucinino di 3,52 mq ed altezza 2,50 m ed ad un locale tecnico (dove è presente una caldaia) di circa 5,40 mq ed altezza circa 2,55 m. Una scala in legno a vista conduce ad un soppalco al piano primo di circa 12,79 mq ed altezza di 2,96 m dal quale si sviluppa una ulteriore scala a chiocciola in ferro battuto di buona fattura che conduce all'appartamento al piano secondo. Dalla scala a chiocciola si accede all'appartamento padronale in un disimpegno dal quale si possono raggiungere tutti gli ambienti presenti al piano secondo che si possono così riassumere:

- Disimpegno di 14,75 mq netti ed altezza utile di 2,80 m con porta-finestra in legno e vetro (singolo) dimensioni 120x260h cm, dotata di persiane esterne e di grate in ferro e carta da parati con motivi floreali in buono stato di conservazione;
- Soggiorno di 36,93 mq netti ed altezza utile di 3,38 m con porta-finestra in legno e vetro (singolo) dimensioni 230x260h cm, dotata di persiane esterne e di grate in ferro, con finestra in legno e vetro (singolo) dimensioni 120x170h cm, dotata di persiane esterne, camino con cornice in travertino lavorato di buona fattura e carta da parati in parte tinta unita ed in parte con motivi floreali in buono stato di conservazione;

- Sala da pranzo di 15,98 mq netti ed altezza utile di 2,97 m con porta-finestra in legno e vetro (singolo) dimensioni 120x260h cm, dotata di persiane esterne e di grate in ferro e carta da parati con motivi floreali in buono stato di conservazione;
- Cucina di 18,52 mq netti ed altezza utile di 2,97 m con finestra in legno e vetro (singolo) dimensioni 110x170h cm, dotata di persiane esterne, pareti in parte intonacate e tinteggiate di bianco ed in parte con maioliche, scaldabagno e camino d'angolo;
- Dispensa di 4,93 mq netti ed altezza utile di 2,97 m con armadio a muro ed porta-finestra in legno e vetro (singolo) dimensioni 120x260h cm, dotata di persiane esterne e di grate in ferro;
- Camera di 8,66 mq netti ed altezza utile di 2,80 m con finestra in legno e vetro (singolo) dimensioni 110x170h cm, dotata di persiane esterne, pareti con carta da parati in buono stato di conservazione;
- Corridoio di 5,03 mq netti ed altezza utile di 2,72 m con pareti intonacate e tinteggiate di bianco avana;
- Bagno e anti-bagno di 5,75 mq netti ed altezza utile di 2,72 m, con finestra in legno e vetro (singolo) dimensioni 55x170h cm, dotata di persiane esterne, pareti maiolicate, lavabo, tazza, bidet, doccia e scaldabagno.
- Camera di 13,59 mq netti ed altezza utile di 2,81 m con finestra in legno e vetro (singolo) dimensioni 110x170h cm, dotata di persiane esterne, pareti con carta da parati in buono stato di conservazione;
- Bagno di 5,28 mq netti ed altezza utile di 2,72 m con finestra in legno e vetro (singolo) dimensioni 55x170h cm, dotata di persiane esterne, pareti maiolicate, lavabo, tazza, bidet, vasca da bagno.
- Camera di 16,35 mq netti ed altezza utile di 2,75 m con finestra in legno e vetro (singolo) dimensioni 110x170h cm e porta-finestra con accesso sul balcone di

dimensioni 100x250h cm, entrambe dotate di persiane esterne, pareti con carta da parati in buono stato di conservazione e camino;

- Camera di 13,08 mq netti ed altezza utile di 2,72 m porta-finestra con accesso sul balcone di dimensioni 100x250h cm dotata di persiane esterne, pareti intonacate e tinteggiate colo rosa chiaro; dalla camera si accede ad un piccolo Bagno di 2,50 mq netti ed altezza utile di 2,72 m senza finestra con pareti maiolicate, lavabo, tazza, bidet e doccia;
- Balcone di 8,61 mq affacciante su Via San Francesco d'Assisi sul fronte nord-est del fabbricato.

Lungo il fronte sud-est del fabbricato le stanze sono dotate di finestre che affacciano su una corte e sul fabbricato prospiciente di altra proprietà.

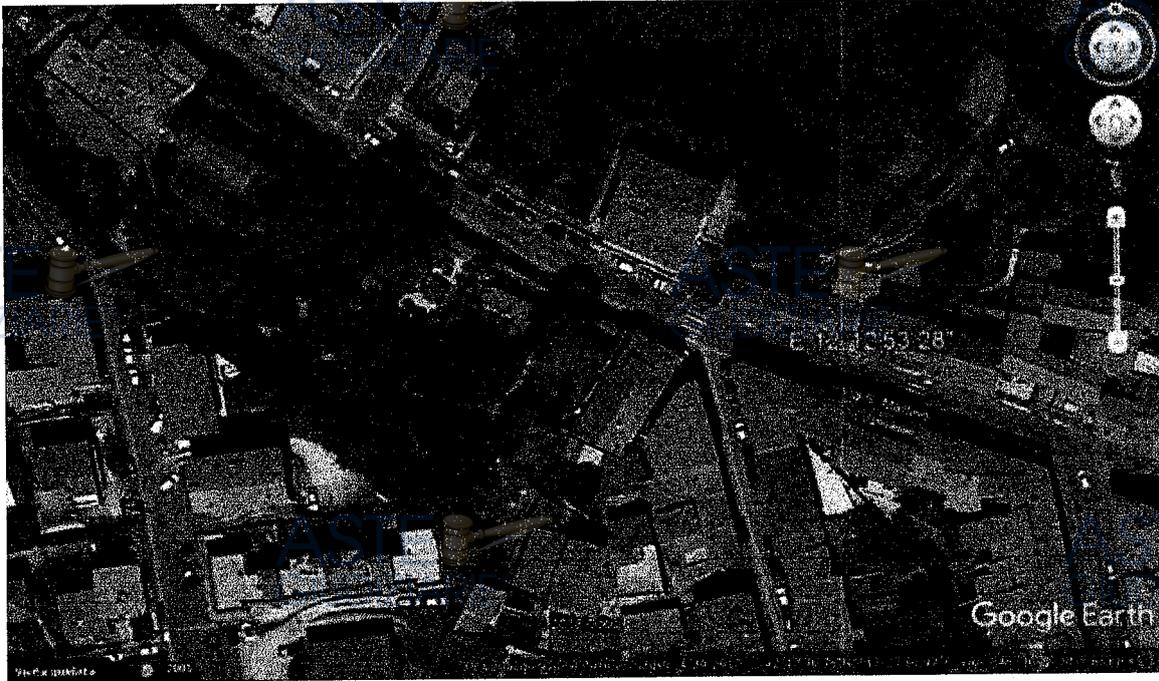
Le porte-finestre sul fronte nord-ovest affacciano invece sul giardino di pertinenza del fabbricato Foglio 16 Particella 771 facente parte sempre della medesima procedura di esecuzione immobiliare, su alcune di queste sono presenti anche tende da sole.

La scala a chiocciola prosegue anche al piano superiore e permette l'accesso ad una piccola porzione non abitabile composta da un piccolo disimpegno di 5,25 mq, una stanza di superficie 19,25 mq, un bagno di 3,87 mq (con lavabo, tazza e doccia), una soffitta bassa di 8,27 mq oltre a due accessi (per ispezione) ad altrettanti sottotetti.

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al primo terrazzo ovest, confina in circondario:

- a nord-est con Viale San Francesco d'Assisi;
- a sud-est con Via Guglielmo Marconi e la Particella n. 146 sub. 1-2-3-4-5, proprietà [REDACTED]
- a sud-ovest con la Particella n. 147 sub. 1-2-3-4, proprietà [REDACTED]
- [REDACTED] con la Particella n. 524 proprietà [REDACTED]

- a nord-ovest con la particella 771 proprietà ██████████  
██████████, particella essa stessa compresa nel presente procedimento di esecuzione immobiliare.



Il fabbricato è stato costruito presumibilmente nei primi anni del secolo scorso, tra gli anni '50 e '60 è stato oggetto di ampliamento per i quali è stata effettuata una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della legge 47/85, procedimento che ancora deve trovare conclusione, non risulta il certificato di agibilità.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile nel suo complesso sono le seguenti:

- Strutture portanti verticali: pareti in muratura di tufo;
- Strutture portanti orizzontali: solaio in legno e solai in putrelle di ferro e tavelloni;
- Copertura: a falde inclinate non praticabile con tegole marsigliesi, le strutture del tetto, in parte in legno ed in parte in putrelle di acciaio e tavelloni con cornicioni in legno, nel suo complesso si presente in buono stato;
- Balconi: aggettanti in putrelle di ferro e tavelloni con ringhiere in ferro battuto;

- Serramenti esterni: finestre in legno con vetri singoli e persiane in legno con grate per quelle che affacciano sul giardino;
- Finiture esterne: in parte con intonaco civile tinteggiato di colore chiaro, in parte con blocchi di tufo a faccia-vista
- Portone d'ingresso: in legno massiccio a due ante.

Si è rilevata la presenza degli impianti essenziali, elettrico, TV, telefono, radiatori, idrico, scaldabagno in cucina, con le caratteristiche meglio specificate di seguito.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'unità abitativa sono le seguenti:

- Tramezzature interne: in laterizio forato;
- Intonaci: al civile nel bagno, nel corridoio, nella cucina e sui soffitti, per il resto è presente carta da parati di buona qualità e stato di conservazione;
- Pavimenti: in ceramica monocottura con disegno differente tra zona notte e zona giorno e per i bagni;
- Rivestimenti: in ceramica nel bagno e in parte anche nella cucina;
- Serramenti interni: porte in legno;
- Impianto elettrico: del tipo sottotraccia. Non è stato fornito certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.
- Impianto idrico: completo per cucina e servizi. Non è stato fornito certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.
- Impianto di riscaldamento: è presente una caldaia nel locale tecnico al piano seminterrato.

In cucina ed in un bagno vi è la presenza di uno scaldabagno elettrico.

In tutti gli ambienti è stata registrata comunque la presenza di elementi radianti in ghisa.

- In cucina, nel soggiorno e in una camera è stata registrata la presenza di un camino;
- Isolamento termico: non rilevato;
- Ascensore: non presente;
- Grado di finitura: di buona qualità in rapporto all'epoca di costruzione;
- Stato di manutenzione: buono.

Nell'insieme lo stato complessivo dell'unità abitativa è buono.

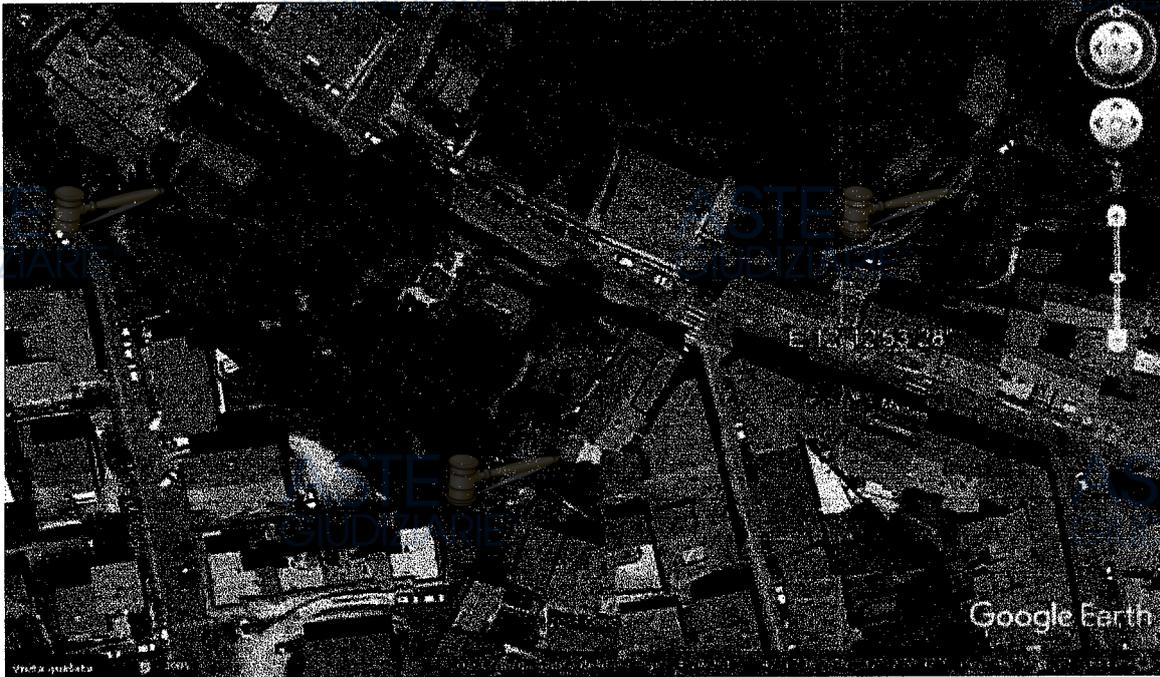
### **2.7.2 APPARTAMENTO sito in Ronciglione (VT), Viale San Francesco d'Assisi n. 50 Piano: 1**

Sul fianco dell'edificio, accedendo dalla strada attraverso un cancello in ferro, vi è una scala esterna che permette di accedere all'appartamento censito al foglio 16 Particella 144 sub. 4, superando il portoncino d'ingresso in legno si accede ad un soggiorno con angolo cottura, da questo si accede poi ad una camera, ad un bagno e ad un piccolo disimpegno che permette a sua volta l'accesso ad una seconda camera all'interno della quale è presente un secondo bagno, questi ultimi due ambienti non versano in buone condizioni di manutenzione, a differenza del resto dell'appartamento dove le finiture interne fanno pensare ad una recente ristrutturazione.

Le caratteristiche dei vari ambienti dell'appartamento si possono così riassumere:

- Soggiorno con angolo cottura di 13,70 mq netti ed altezza utile di 3,00 m con portoncino d'ingresso in legno di dimensioni 115x212h cm, finestra in legno e vetro (singolo) dimensioni 115x135h cm, dotata di persiane esterne, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, su alcune porzioni sono presenti maioliche, vi è anche la presenza di una caldaia a muro e di una stufa a legna;
- Camera di 12,71 mq netti ed altezza utile di 3,00 m con finestra in legno e vetro (singolo) dimensioni 115x135h cm, dotata di persiane esterne, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco;
- Bagno di 3,37 mq netti senza finestra con altezza utile di 3,00 m, le pareti risultano in parte maiolicate e in parte intonacate e tinteggiate di bianco, vi è la presenza di lavabo, tazza e vasca/doccia e scaldabagno;
- Disimpegno di 1,65 mq netti senza finestra con altezza utile di 3,00 m;
- Camera di 6,20 mq netti ed altezza utile di 2,85 m con finestra in legno e vetro (singolo) dimensioni 115x135h cm, senza persiana esterna, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco;

- Ripostiglio di 2,25 mq netti;
- Bagno di 2,79 mq netti senza finestra con altezza utile di 2,85 m, le pareti risultano in parte maiolicate e in parte intonacate e tinteggiate di bianco, vi è la presenza di lavabo, tazza, doccia e scaldabagno.



Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al primo terra lato ovest, confina in circondario:

- a nord-est con Viale San Francesco d'Assisi;

- a sud-est con Via Guglielmo Marconi e la Particella n. 146 sub. 1-2-3-4-5, [REDACTED]

- a sud-ovest con la Particella n. 147 sub. 1-2-3-4, proprietà [REDACTED]

- a nord-ovest con la particella 771 proprietà [REDACTED]

[REDACTED] particella essa stessa compresa nel presente procedimento di esecuzione immobiliare.

Nell'insieme lo stato complessivo dell'unità abitativa è buono.

### 2.7.3 APPARTAMENTO sito in Ronciglione (VT), Viale San Francesco d'Assisi n. 6 Piano: 1-2

L'immobile in questione è situato all'interno di un giardino di circa 1100 mq con il quale risulta catastalmente graffato, è costituito essenzialmente da un piccolo villino evidenziato nella foto aerea sottostante.



Il fabbricato ed il giardino di competenza che formano la particella n. 771, confina in circondario:

- a nord-est con Viale San Francesco d'Assisi;
  - a sud-est con la Particella n. 144 sub. 4-5, di stessa proprietà e compresa nel presente procedimento di esecuzione immobiliare;
  - a sud e sud-ovest con la Particella n. 523 sub. 1-2-3-4, proprietà [REDACTED]
- [REDACTED] con la Particella n. 875 proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

- a nord-ovest con la particella 142 proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

Al giardino di pertinenza del fabbricato si accede attraverso una servitù di passaggio da un cancello metallico (carrabile) a due ante posto sul muro di confine della proprietà [REDACTED] su Viale San Francesco d'Assisi n. 8. L'accesso al fabbricato avviene con una porta-finestra in legno con persiana dalla quale si accede ad un soggiorno-pranzo con angolo cottura di superficie netta circa 18,40 mq ed altezza utile 2,30 m, da tale ambiente si accede ad una camera di superficie netta circa 13,81 mq ed altezza utile 2,23 m, ad un bagno di superficie netta circa 2,73 mq ed altezza utile 2,23 m. Dal soggiorno si diparte una scala che scende ad un locale ripostiglio sotterraneo, il bagno è completo di lavabo, bidet, tazza e doccia ed è areato da una piccola finestra. Il tutto in totale conformità a quanto riportato nella planimetria catastale. La particella n. 771 è caratterizzata da un bel giardino su due livelli sfalsati con affaccio su Viale San Francesco d'Assisi tramite una bella balaustra in peperino, nel giardino su un lato è presente anche un piccolo capanno per ricovero attrezzi, tale giardino contribuisce ad elevare il valore unitario dell'abitazione che invece versa in condizioni di manutenzione non ottimali.

Le principali caratteristiche costruttive, tecniche e di finitura sono:

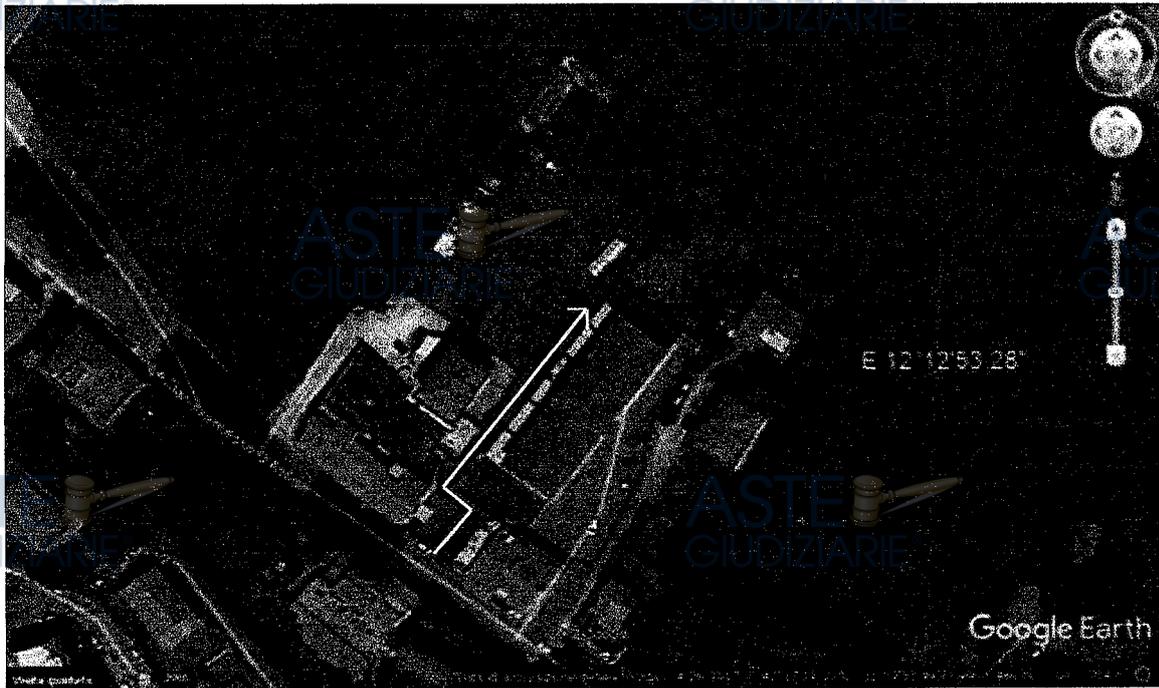
- Strutture portanti verticali: pareti in muratura di laterizio;
- Strutture portanti orizzontali: non determinate;
- Copertura: piana;
- Portone d'ingresso: porta-finestra vetrata in legno a due ante con persiana;
- Tramezzature interne: in laterizio forato;
- Intonaci: al civile su pareti e soffitti, con tinteggiatura bianca;

- Pavimenti: in ceramica monocottura con disegno uguale per tutta la casa e diversificato solo per il bagno;
- Rivestimenti: in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- Serramenti interni: porte in legno;
- Serramenti esterni: finestre bianche in legno con vetri singoli e persiane in legno tinteggiate verdi;
- Impianto elettrico: del tipo sottotraccia. Non è stato fornito certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte. È presente il contatore elettrico, l'impianto elettrico dovrà essere interamente revisionato.
- Impianto idrico: completo per cucina e servizi. Non è stato individuato il contatore dell'acqua.
- Impianto di riscaldamento: nel soggiorno, in camera e nel bagno vi è la presenza di radiatori in acciaio, è presumibile quindi che vi sia l'impianto sottotraccia, dall'esterno tramite una porta in acciaio si accede al locale caldaia.
- Impianto di condizionamento: non presente;
- Isolamento termico: non rilevato;
- Grado di finitura: di discreta qualità in rapporto all'epoca di costruzione;
- Stato di manutenzione: discreto.

Nell'insieme lo stato complessivo dell'unità abitativa è discreto.

#### **2.7.4 TERRENO sito in Ronciglione (VT), Viale San Francesco d'Assisi n. S.n.c.**

Il terreno in questione trova accesso carrabile e con piccoli mezzi attraverso un cancello posto su Viale San Francesco d'Assisi accanto al civico 7F, percorrendo il tratto giallo indicato nella foto aerea sottostante.



Il terreno ha una superficie di 817 mq ed è accatastato come “orto irriguo”, è sostanzialmente pianeggiante di forma pressoché rettangolare e si trova ad una quota di circa 476 m s.l.m. Durante il sopralluogo è stato constatato che parte del terreno risulta incolto ed in parte coltivato ad orto ma senza piante da frutto.

Il terreno risulta recintato su tre lati con rete metallica e sul quarto con un muro in tufo, l'accesso avviene tramite un cancello metallico con catena e lucchetto. Si registra la presenza di una piccola serra in legno e teli di plastica, di un piccolo prefabbricato in lamiera poggiato direttamente su un battuto di cemento adibito probabilmente a ricovero attrezzi e di un pollaio delimitato da rete metallica.

Il terreno confina:

- A nord-ovest con la Part.lla 474 proprietà [REDACTED]
- A nord-est con la Part.lla 477 proprietà [REDACTED]
- A sud-est con la Part.lla 638 proprietà [REDACTED]
- A sud-ovest con la Part.lla 479 proprietà [REDACTED]

## 2.8 QUESITO 8 - Conformità rispetto al pignoramento

Le descrizioni dei beni sopra effettuata corrisponde con quella contenuta nel pignoramento.

L'unica problematica rilevata, che comunque non ha impedito la corretta individuazione dei beni riguarda i numeri civici e le vie di alcuni immobili, nella fattispecie:

- L'immobile indentificato al Foglio n. 16 Particella n. 771, Cat. A/4, Classe 2, 2,5 vani, indicato in visura catastale come ubicato in Viale San Francesco d'Assisi n. 6 in realtà manca di numero civico evidente, in quanto il civico n. 6 corrisponde (riscontro visivo in loco) al locale ristorante "La Canonica" situato subito accanto all'immobile in questione, per l'accesso all'immobile in questione si usufruisce di una servitù di passaggio dal cancello posto al civico n. 8;
- L'immobile indentificato al Foglio n. 16 Particella n. 144 sub. 5, Cat. A/4, Classe 2, 4 vani, indicato in visura catastale come ubicato in Viale San Francesco d'Assisi n. 50 in realtà manca di numero civico evidente (riscontro visivo in loco), l'accesso avviene sull'angolo tra Viale San Francesco d'Assisi e via Guglielmo Marconi il fatto che il primo numero a seguire sia il civico n. 48 di Viale Guglielmo Marconi porta a pensare che sarebbe più corretto che l'immobile in questione assuma il civico n. 50, ma di via Guglielmo Marconi.

Tali aggiornamenti toponomastici possono essere effettuati senza particolari problemi a seguito dell'aggiudicazione dagli aggiudicatari stessi.

## 2.9 QUESITO 9 - Corrispondenza

Vi è una sostanziale corrispondenza di tra la descrizione del cespite, i dati delle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi verificato dal sottoscritto.

Non risulta che i manufatti pignorati debordino e/o invadano aree limitrofe aliene, condominiali o comunque non pignorate.

## 2.10 QUESITO 10 - Eventuali porzioni aliene

Gli identificativi catastali non includono alcuna porzione aliena o comunque non pignorata, non necessità quindi di procedere ad eventuali frazionamenti.

Gli immobili contigui (locali adiacenti), non risultano fusi con quelli pignorati.

### 2.11 QUESITO 11 - Consistenza originaria

L'immobile staggito deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, infatti tramite Atto di Divisione del 14 maggio 1996 del Notaio Massimo De Santis di Roma, Repertorio n. 3014 Raccolta n. 1179, registrato in Roma il 18/05/1996, la Sig.ra [REDACTED] da un lato (immobili di cui alla presente esecuzione) e le Sig.re [REDACTED], [REDACTED] dall'altro, hanno inteso sciogliere la comunione tra loro esistente assegnandosi reciprocamente alcuni beni immobili tra cui quelli oggetto della presente esecuzione immobiliare.

### 2.12 QUESITO 12 - Aggiornamenti catastali

Non risulta necessario, per gli immobili pignorati, procedere ad eseguire aggiornamenti catastali.

### 2.13 QUESITO 13 - Utilizzazione degli immobili

- APPARTAMENTO sito Ronciglione (VT) in Viale San Francesco d'Assisi n. 2, Foglio 16 Particella 144 sub. 4: ricompreso nel vigente PRG in Zona A – CENTRO STORICO, sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, artigianale e pubblici servizi.
- APPARTAMENTO sito Ronciglione (VT) in Viale San Francesco d'Assisi n. 2, Foglio 16 Particella 144 sub. 5: ricompreso nel vigente PRG in Zona A – CENTRO STORICO, sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, artigianale e pubblici servizi.
- APPARTAMENTO sito Ronciglione (VT) in Viale San Francesco d'Assisi n. 6, Foglio 16 Particella 771: ricompreso nel vigente PRG in Zona A – CENTRO

STORICO, sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, artigianale e pubblici servizi.

- TERRENO sito in Ronciglione (VT), con accesso da Viale San Francesco d'Assisi, Foglio 6 Particella 478: ricompreso nel vigente PRG in Zona E Sottozona E2-ZONA AGRICOLA sotto i 650 m s.l.m., con potenzialità edificatoria secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 38/99, è consentita esclusivamente l'attività agricola.

#### 2.14 QUESITO 14 - Conformità degli immobili

Di seguito si riepilogano le eventuali conformità o meno delle costruzioni alla concessione edilizia e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

- APPARTAMENTO sito Ronciglione (VT) in Viale San Francesco d'Assisi n. 2, Foglio 16 Particella 144 sub. 4: il fabbricato cui è inserito l'appartamento è stato costruito precedentemente al 31 ottobre 1942, per lavori realizzati successivamente a tale data e comunque entro il 01 settembre 1967, consistenti in ampliamenti e mutamenti di destinazione d'uso, è stata presentata al Comune di Ronciglione domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 03/06/1986 al n. 3867 di protocollo ed è stata pagata l'intera oblazione dovuta che complessivamente, considerando anche l'appartamento Foglio 16 Particella 144 sub. 5 e l'appartamento Foglio 16 Particella 771, ammonta a lire 1.529.000; in data 14/08/1990 il Comune di Ronciglione, con riferimento alla domanda di condono edilizio presentato in data 03/06/1986 prot. 3867 classificata al n. 566, con raccomandata inviata alla Sig.ra [REDACTED] in data 06/08/1990, invitava ad integrare la domanda con una serie di documenti che il sottoscritto CTU ha constatato essere presenti nel fascicolo visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, pertanto per il prosieguo dell'iter di rilascio della concessione in sanatoria non si registrano particolari problemi (in tal senso il Comune di Ronciglione ha delegato ad un tecnico esterno il disbrigo di tali

procedure) in tempi stimati entro i 30 gg dovrebbe essere possibile ottenere la conclusione della procedura ed il rilascio della concessione in sanatoria pagando i relativi diritti di istruttoria. Per l'immobile in questione non risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ronciglione il certificato di agibilità.

- APPARTAMENTO sito Ronciglione (VT) in Viale San Francesco d'Assisi n. 2, Foglio 16 Particella 144 sub. 5: il fabbricato cui è inserito l'appartamento è stato costruito antecedentemente al 31 ottobre 1942, per lavori realizzati successivamente a tale data e comunque entro il 01 settembre 1967, consistenti in ampliamenti e mutamenti di destinazione d'uso, è stata presentata al Comune di Ronciglione domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 03/06/1986 al n. 3867 di protocollo ed è stata pagata l'intera oblazione dovuta che complessivamente, considerando anche l'appartamento Foglio 16 Particella 144 sub. 4 e l'appartamento Foglio 16 Particella 771, ammonta a lire 1.529.000; in data 14/08/1990 il Comune di Ronciglione, con riferimento alla domanda di condono edilizio presentato in data 03/06/1986 prot. 3867 classificata al n. 566, con raccomandata inviata alla Sig.ra [REDACTED], invitava ad integrare la domanda con una serie di documenti che il sottoscritto CTU ha constatato essere presenti nel fascicolo visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, pertanto per il prosieguo dell'iter di rilascio della concessione in sanatoria non si registrano particolari problemi (in tal senso il Comune di Ronciglione ha delegato ad un tecnico esterno il disbrigo di tali procedure) in tempi stimati entro i 30 gg dovrebbe essere possibile ottenere la conclusione della procedura ed il rilascio della concessione in sanatoria pagando i relativi diritti di istruttoria. Per l'immobile in questione non risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ronciglione il certificato di agibilità.
- APPARTAMENTO sito Ronciglione (VT) in Viale San Francesco d'Assisi n. 6, Foglio 16 Particella 771: l'immobile è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967 in assenza del titolo edilizio, per lo stesso è stata presentata al Comune

di Ronciglione domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 03/06/1986 al n. 3867 di protocollo ed è stata pagata l'intera oblazione dovuta che complessivamente, considerando anche gli appartamenti Foglio 16 Particella 144 sub. 4 e 5, ammonta a lire 1.529.000; in data 14/08/1990 il Comune di Ronciglione, con riferimento alla domanda di condono edilizio presentato in data 03/06/1986 prot. 3867 classificata al n. 566, con raccomandata inviata alla Sig.ra [REDACTED] data 06/08/1990 (Protoc. Ufficio Tecnico N. 7608), invitava ad integrare la domanda con una serie di documenti che il sottoscritto CTU ha constatato essere presenti nel fascicolo visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, pertanto per il prosieguo dell'iter di rilascio della concessione in sanatoria non si registrano particolari problemi (in tal senso il Comune di Ronciglione ha delegato ad un tecnico esterno il disbrigo di tali procedure) in tempi stimati entro i 30 gg dovrebbe essere possibile ottenere la conclusione della procedura ed il rilascio della concessione in sanatoria pagando i relativi diritti di istruttoria.

Successivamente, per intercorso ulteriore ampliamento di quanto già esistente, è stata presentata al Comune di Ronciglione domanda di concessione in sanatoria in data 01/03/1995 al n. 2405 di protocollo ed è stata pagata l'intera oblazione dovuta pari a lire 3.132.000 e gli oneri concessori dovuti pari a lire 944.200. Anche in questo caso in data 05/03/1996 il Comune di Ronciglione con raccomandata (Protoc. Ufficio Tecnico N. 2475) invitava ad integrare la domanda con una serie di documenti che il sottoscritto CTU ha constatato non essere presenti nel fascicolo visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, pertanto per il prosieguo dell'iter di rilascio della concessione in sanatoria bisogna produrre la documentazione richiesta e soprattutto delegare un tecnico professionista per redigere gli elaborati tecnici, la documentazione fotografica, la relazione tecnica, perizia asseverata e pratica per richiesta nulla osta Centro Storico Zona A, ovvero richiesta di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (art. 134 co. 1 lett. a) e

art. 136 Dlgs 42/04). I tempi stimati per giungere alla conclusione della procedura ed al rilascio della concessione in sanatoria sono legati all'ottenimento del nulla osta sopra indicato che si indicano in non meno di 120 giorni.

Per l'immobile in questione non risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ronciglione il certificato di agibilità.

## 2.15 QUESITO 15 - Istanze di condono

Per gli immobili di cui alla presente esecuzione immobiliare risultano le seguenti istanze di condono.

Domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985 presentata dalla Sig. [REDACTED] al Comune di Ronciglione in data 03/06/1986 prot. n. 3867, classificata al n. 566, riguardante gli immobili: Foglio 16 particella 144 sub. 4 e 5 e Foglio 6 particella 771. Per tale domanda è stata pagata l'intera oblazione dovuta che complessivamente, ammonta a lire 1.529.000 con ricevuta di versamento del 28/05/1976 n. 396 presso l'Ufficio Postale di Roma succ. 1 sul c/c n. 255000 intestato a "Amministrazione P.T. - Oblazione Abusivismo edilizio". Il Comune di Ronciglione, con riferimento alla domanda di condono di cui sopra, con raccomandata inviata alla Sig.ra [REDACTED] in data 06/08/1990, invitava ad integrare la domanda con una serie di documenti che il sottoscritto CTU ha constatato essere presenti nel fascicolo visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, in quanto prodotti in data 24/10/1990 con prot. n. 9834. Pertanto per il prosieguo dell'iter di rilascio della concessione in sanatoria non si registrano particolari problemi (in tal senso il Comune di Ronciglione ha delegato ad un tecnico esterno il disbrigo di tali procedure) in tempi stimati entro i 30 gg dovrebbe essere possibile ottenere la conclusione della procedura ed il rilascio della concessione in sanatoria pagando i relativi diritti di istruttoria per una spesa stimata di circa € 500,00, non ritenendo che debbano versarsi oneri concessori in quanto l'abuso è stato eseguito prima dell'entrata in vigore della legge n. 765/1967. Per l'immobile in

questione non risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ronciglione il certificato di agibilità, dopo l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria si può presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico abilitato per una spesa stimata di circa € 1.000,00.

- Domanda di Concessione/Autorizzazione in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985 come modificata dall'art. 39 della legge n. 724 del 23/12/1994, presentata dalla Sig.ra ██████████ al Comune di Ronciglione in data 01/03/1986 prot. n. 2405, classificata al n. 195, Per tale domanda è stata pagata l'intera oblazione dovuta pari a lire 3.132.000 con ricevuta di versamento del 28/12/1994 n. 928 di lire 800.000, del 15/02/1995 n. 632 di lire 583.000, del 23/05/1995 n. 23 di lire 583.000, del 14/09/1995 n. 835 di lire 583.000, del 11/12/1995 n. 103 di lire 583.000, presso l'Ufficio Postale di Roma – Succ. 1 sul c/c n. 25500 intestato a “Ente Poste Italiana, già Amministrazione P.T. – Oblazione Abusivismo edilizio”, e gli oneri concessori dovuti pari a lire 944.200 con ricevuta di versamento del 06/04/1996 n. 301 presso l'Ufficio Postale di Roma – Succ. 1 sul c/c n. 12547014 intestato a “Comune di Ronciglione – Servizio Tesoreria”. Anche in questo caso in data 05/03/1996 il Comune di Ronciglione con raccomandata (Protoc. Ufficio Tecnico N. 2475) invitava ad integrare la domanda con una serie di documenti che il sottoscritto CTU ha constatato non essere presenti nel fascicolo visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, pertanto per il prosieguo dell'iter di rilascio della concessione in sanatoria bisogna produrre la documentazione richiesta e soprattutto delegare un tecnico professionista per redigere gli elaborati tecnici, la documentazione fotografica, la relazione tecnica, perizia asseverata e pratica per richiesta nulla osta Centro Storico Zona A ovvero richiesta di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (art. 134 co. 1 lett. a) e art. 136 Dlgs 42/04). I tempi stimati per giungere alla conclusione della procedura ed al rilascio della concessione in

sanatoria sono legati all'ottenimento del nulla osta sopra indicato che si indicano in non meno di 120 giorni, per quanto riguarda invece le spese, (considerando che obblazioni e oneri concessori sono già stati versati all'epoca della richiesta di condono), comprensive di diritti di segreteria vari e spese tecniche, si stimano in circa € 6.000,00. Dopo l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria si può presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico abilitato per una spesa stimata di circa € 500,00.

### **2.16 QUESITO 16 – Censo, livello e uso civico**

Per quanto riguarda i beni pignorati, non risultano gravati da uso civico, sono quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### **2.17 QUESITO 17 – Spese fisse di gestione e manutenzione**

Da quanto è stato possibile accertare e sulla scorta delle informazioni assunte è emerso che non vi è un condominio costituito, né amministratore né eventuali oneri condominiali.

Le spese fisse relative alla gestione dell'immobile non sono quindi di carattere condominiale ma solo relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie (IMU, ICI, TARI, ENEL, ACQUA, ecc.), l'immobile allo stato attuale non necessita di interventi di manutenzione straordinaria di carattere condominiale.

### **2.18 QUESITO 18 – Formazione dei Lotti**

E' possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, si provvede di seguito alla loro formazione.

In data 11/12/2018 hanno fatto comparsa di costituzione in giudizio [REDACTED] [REDACTED] rappresentate e difese dall'Avv. Silvio Carloni in qualità di comproprietarie dei restanti 2/3 delle proprietà oggetto del presente pignoramento manifestando un concreto interesse e partecipare al presente procedimento riservandosi ogni difesa allorquando verrà introdotto formalmente il processo di

divisione del bene immobile, del quale chiedono la divisione in lotti e la conseguente assegnazione in base alle rispettive quote.

Il sottoscritto CTU ha quindi cercato di esplorare la possibilità di procedere alla divisione in natura individuando almeno due lotti di cui uno doppio rispetto all'altro indicando le quote dei singoli proprietari e indicando gli eventuali conguagli in denaro.

Nel frattempo prima telefonicamente e poi con ufficiale comunicazione tramite pec in data 26-02-2018, l'Avv. Silvio Carloni in qualità di procuratore delle comproprietarie

**[REDACTED]** ha comunicato al sottoscritto che le sue assistite *“sono disponibili a mantenere indivisa la loro quota di 2/3 dell'intero, e propongono pertanto di suddividere il bene pignorato in due soli lotti, di cui uno di valore maggiore, da assegnare a loro in forma indivisa, ed uno più piccolo, da assegnare al fratello Odorico, titolare della restante quota di 1/3, salvo conguaglio. La soluzione preferibile, nello specifico, sarebbe quella di creare un lotto (quello più grande), costituito dalla casa padronale ed il giardino (e relativo piccolo manufatto), da assegnare in forma indivisa alle sig.re Patrizia e Valeria Franchi, ed un lotto più piccolo, costituito dalla taverna, dal soprastante appartamento avente accesso dalla scala esterna, e dall'orto, da assegnare al sig. **[REDACTED]** salvo conguagli”*.

In conseguenza di questa proposta il sottoscritto CTU ha individuato i seguenti Lotti.

**LOTTO 1, formato da:**

- Taverna e cucina al piano seminterrato facente per il momento parte dell'APPARTAMENTO sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 2, Foglio 6 Particella 144 sub. 4;
- Soppalco sulla taverna facente per il momento parte dell'APPARTAMENTO sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 2, Foglio 6 Particella 144 sub. 4;

- **Centrale termica al piano seminterrato** facente per il momento parte dell'APPARTAMENTO sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 2, Foglio 6 Particella 144 sub. 4;
- **APPARTAMENTO** sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 50, Foglio 6 Particella 144 sub. 5;
- **TERRENO** sito in Ronciglione, con accesso da Viale San Francesco d'Assisi, Foglio 16 Particella 478 (orto irriguo).

**LOTTO 2, formato da:**

**Parte restante dell'APPARTAMENTO** sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 2, Foglio 6 Particella 144 sub. 4, formata da tutto l'appartamento al piano secondo, dal balcone, dal sottotetto non abitabile e dalla soffitta;

**APPARTAMENTO e giardino annesso** sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 6, Foglio 6 Particella 771.

N.B. L'accesso all'appartamento al piano secondo rimane garantito attraverso le porte-finestre che affacciano sul giardino di pertinenza del fabbricato Foglio 6 particella 771 per l'accesso al quale è già in essere una servitù di passaggio dal civico n. 8 di Viale San Francesco d'Assisi.

Il lotto n. 1 sarebbe quello da attribuire all'esecutato [REDACTED] ed il lotto n. 2 in proprietà indivisa alle [REDACTED] salvo conguaglio in denaro come più avanti indicato.

**2.19 QUESITO 19 - Pignoramento solo pro quota**

Tutti i beni oggetto del presente procedimento sono pignorati solo pro quota, essendo di proprietà dell'esecutato per 1/3.

**2.20 QUESITO 20 - Stato dell'immobile**

Al momento dell'accesso agli immobili, eseguito dal sottoscritto CTU assieme al Custode Dott. Maurizio Rubini, gli stessi sono risultati liberi da persone, ad eccezione dell'appartamento sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 50, Foglio 6 Particella 144 sub. 5, dove è stata registrata la presenza del Sig. [REDACTED] e della sua consorte. Il [REDACTED] ha prodotto (vedi All. 15) copia di un Contratto di Comodato d'Uso stipulato tra lo stesso [REDACTED] (comodatario) e la [REDACTED] (comodante) comproprietaria, in data 27/11/2010, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma al n. 10083 il 03/12/2010. Ad una attenta lettura dell'Atto in questione si registra che il comodato d'uso si riferisce piuttosto all'immobile sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 6, Foglio 6 Particella 771, sempre facente parte della presente esecuzione.

In tutti gli immobili visitati è stata registrata la presenza di arredi di vario genere.

## 2.21 QUESITO 21 – Valore locativo dei beni pignorati

Gli immobili non sono occupati né dal debitore né dalle sorelle comproprietarie per le proprie esigenze abitative primarie o per il proprio nucleo familiare.

### VALORE LOCATIVO

- APPARTAMENTO sito Ronciglione (VT) in Viale San Francesco d'Assisi n. 2, Foglio 16 Particella 144 sub. 4: il valore locativo stimato è pari a 600,00 €/mese
- APPARTAMENTO sito Ronciglione (VT) in Viale San Francesco d'Assisi n. 2, Foglio 16 Particella 144 sub. 5: il valore locativo stimato è pari a 300,00 €/mese.
- APPARTAMENTO sito Ronciglione (VT) in Viale San Francesco d'Assisi n. 6, Foglio 16 Particella 771 il valore locativo stimato è pari a 300,00 €/mese.
- TERRENO sito in Ronciglione (VT), con accesso da Viale San Francesco d'Assisi, Foglio 6 Particella 478: il valore locativo stimato è pari a 50,00 €/mese.

## 2.22 QUESITO 22 – Occupazione da parte del coniuge separato

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

## 2.23 QUESITO 23 – Vincoli

Sui beni pignorati non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, non sussistono altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

Non sono presenti inoltre diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

## 2.24 QUESITO 24 – Determinazione del valore

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato.

### Definizione dei prezzi unitari

Dalle ricognizioni effettuate presso alcune Agenzie Immobiliari della zona, comparate con la banca dati dell'Osservatorio dei valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camere di Commercio primo semestre 2017, è risultato che i valori unitari di mercato per metro quadrato di superficie commerciale in normale stato di conservazione e con normali dotazioni, per immobili simili collocati nella stessa zona di quelli oggetto di pignoramento sono:

- SALA HOBBY E SOPPALCO: 800,00 €/mq;
- APPARTAMENTO GRANDE: 900,00 €/mq;
- APPARTAMENTO PICCOLO: 800,00 €/mq;
- APPARTAMENTO ISOLATO: 850,00 €/mq;
- TERRENO: 4,50 €/mq;

Per raffronto è stato visto che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle (OMI) (vedi All. 17), i valori unitari di mercato per metro quadrato di superficie commerciale in normale stato di conservazione sono:

- Abitazione civile: stato di conservazione normale, min/max 800,00/1.100,00 €/mq;

- Abitazione civile: stato di conservazione ottimo, min/max 1.100,00/1.400,00 €/mq;  
mentre invece secondo i “Valori Agricoli Medi della Provincia Annualità 2017” (vedi All. 18), il valore unitari di mercato per ettaro di superficie di terreni ad orto irriguo è:

- TERRENO (orto irriguo): 23.600,00 €/ha pari a 2,36 €/mq.

**Sulla scorta di quanto sopra lo scrivente CTU ha determinato il più probabile valore di mercato, espresso in unità al mq di superficie commerciale, comprese la quota parte sulle eventuali parti comuni, come di seguito schematicamente riportato:**

- SALA HOBBY E SOPPALCO: 800,00 €/mq;
- APPARTAMENTO GRANDE: 900,00 €/mq;
- APPARTAMENTO PICCOLO: 800,00 €/mq;
- APPARTAMENTO ISOLATO: 850,00 €/mq;
- TERRENO: 4,50 €/mq;

**Definizione della superficie commerciale**

La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata determinata con riferimento alle planimetrie (vedi All. 9) derivanti dal rilievo effettuato dal sottoscritto CTU, secondo le specifiche della norma UNI 10750 (muri perimetrali esterni calcolati al lordo fino ad un max di 50 cm e per ½ quelli confinanti e condivisi con altre proprietà o parti comuni), ovvero:

- APPARTAMENTO sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 2, Foglio 6 Particella 144 sub. 4.

1. taverna e cucina al piano seminterrato mq 98,78 x 60% =	mq 59,27
2. centrale termica al piano seminterrato mq 5,04 x 15% =	mq 0,76
3. soppalco sulla taverna mq 17,45 x 80% =	mq 13,96
4. appartamento a piano terra mq 203,79 x 100% =	mq 203,79
5. balcone mq 8,56 x 25% =	mq 2,14
6. sottotetto non abitabile (mansarda) mq 38,87 x 35% =	mq 13,60
7. soffitta mq 9,10 x 20% =	mq 1,82

Tot. sup. commerciale = mq 259,34

APPARTAMENTO sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 50, Foglio 6 Particella 144 sub. 5.

1. appartamento a piano primo mq 52,73 x 100% = mq 52,73  
 2. ripostiglio mq 2,25 x 35% = mq 0,79

Tot. sup. commerciale = mq 53,52

- APPARTAMENTO sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 6, Foglio 6 Particella 771.

1. appartamento mq 39,00 x 100% = mq 39,00  
 2. scale + ripostiglio interrato mq 8,43 x 35% = mq 2,95  
 3. giardino (primi 25 mq) mq 25,00 x 10% = mq 2,50  
 4. giardino (restanti 1075 mq) mq 1075,00 x 2% = mq 21,50

Tot. sup. commerciale = mq 65,95

- TERRENO sito in Ronciglione, Foglio 16 Particella 478. (orto irriguo)

1. terreno mq 817,00 x 100% = mq 817,00

Tot. sup. commerciale = mq 817,00

**Valutazione estimativa dei lotti**

La valutazione di mercato dei vari lotti risulta pertanto.

**LOTTO 1**

- **Taverna e cucina al piano seminterrato** facente per il momento parte dell'APPARTAMENTO sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 2, Foglio 6 Particella 144 sub. 4: mq 59,27 x 800,00 €/mq = **47.416,00 €**
- **soppalco sulla taverna** facente per il momento parte dell'APPARTAMENTO sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 2, Foglio 6 Particella 144 sub. 4: mq 13,96 x 800,00 €/mq = **11.168,00 €**

- **centrale termica al piano seminterrato** facente per il momento parte dell'APPARTAMENTO sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 2, Foglio 6 Particella 144 sub. 4: mq 0,76 x 800,00 €/mq = **608,00 €**

- **APPARTAMENTO** sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 50, Foglio 6 Particella 144 sub. 5: mq 53,52 x 800,00 €/mq = **42.816,00 €**

Si considera un abbattimento per la «assenza della garanzia per vizi del bene venduto», pari a  $500,00 \times 1/4 = € 125,00$  (quota parte spese per rilascio permesso di costruire in sanatoria) oltre a  $1.000,00 \times 1/4 = € 250,00$  (quota parte spese per Segnalazione Certificata di Agibilità).

- **TERRENO** sito in Ronciglione, con accesso da Viale San Francesco d'Assisi, Foglio 16 Particella 478 (orto irriguo):

$817,00 \times 4,50 €/mq = 3.676,50 €$

Non si considerano abbattimenti per la «assenza della garanzia per vizi del bene venduto».

**Il prezzo di vendita risulta pari a**  $= 47.416,00 + 11.168,00 + 608,00 + 42.816,00 - 125,00 - 250,00 + 3.700, = 105.363,00 €$  arrotondato a **105.000,00 € (centocinquemila/00).**

## LOTTO 2

**Parte restante dell'APPARTAMENTO** sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 2, Foglio 6 Particella 144 sub. 4, formata da tutto l'appartamento al piano secondo, dal balcone, dal sottotetto non abitabile e dalla soffitta:

$221,35 \text{ mq} \times 900,00 €/mq = \mathbf{199.215,00 €}$

Si considera un abbattimento per la «assenza della garanzia per vizi del bene venduto», pari a  $500,00 \times 2/4 = € 250,00$  (quota parte spese per rilascio permesso di costruire in sanatoria) oltre a  $1.000,00 \times 2/4 = € 500,00$  (quota parte spese per Segnalaz. Certificata di Agibilità).

**APPARTAMENTO** e giardino annesso sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 6, Foglio 6 Particella 771: mq 65,95 x 850,00 €/mq = **56.057,50 €**

Si considera un abbattimento per la «*assenza della garanzia per vizi del bene venduto*», pari a € 6.000,00 + € 125,00 (quota parte spese per rilascio permesso di costruire in sanatoria, autorizzazione paesaggistica) oltre ad € 500,00 (spese per Segnalaz. Certificata di Agibilità).

**Il prezzo di vendita risulta pari a**  $199.215,00 - 250,00 - 500,00 + 56.057,50 - 6.000,00 - 125,00 - 500,00 = 247.897,50$  € arrotondato a **248.000,00** € (duecentoquarantottomila/00).

Il lotto n. 1 sarebbe quello da attribuire all'esecutato [redacted] ed il lotto n. 2 in proprietà indivisa alle Sorelle [redacted] salvo conguaglio in denaro che si determina come segue:

Lotto n. 1 valore = 105.000,00 €

Lotto n. 2 valore = 248.000,00 €

Quota di valore pari ad 1/3 =  $(105.000,00 + 248.000,00)/3 = 117.666,67$  €

Quota di valore pari ad 2/3 =  $(105.000,00 + 248.000,00)*2/3 = 235.333,33$  €

**Conguaglio in denaro a favore del lotto n. 1 =  $248.000,00 - 235.333,33 = 12.666,67$  €**

## 2.25 QUESITO 25 - Criteri di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato.

Il sottoscritto per la comparazione si è riferito a informazioni acquisite tramite interviste svolte presso alcune agenzie immobiliari locali (Gabetti, Uno Holding e Bertini Immobiliare) per quanto riguarda le vendite di beni immobili dalle analoghe caratteristiche effettuate negli ultimi tempi. Ha poi effettuato un raffronto con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, "Banca dati Immobiliare quotazioni I semestre

2017” (vedi All. 17), nonché per i terreni i “Valori Agricoli Medi della Provincia Annualità 2017” (vedi All. 18).

Le analogie caratteristiche per gli immobili, influenti sul prezzo di mercato sono:

- tipologia dell'unità e destinazione d'uso;
- ubicazione ed accessibilità rispetto al centro ed ai servizi principali;
- contesto ambientale;
- epoca di costruzione;
- tipologia costruttiva e finiture;
- stato di manutenzione e conservazione;
- efficienza energetica ed impiantistica.

Le analogie caratteristiche per i terreni, influenti sul prezzo di mercato sono:

- qualità e classe;
- ubicazione ed accessibilità rispetto al centro;
- contesto ambientale;
- esposizione;
- dotazioni.

Per quanto riguarda la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, sono stati considerati gli oneri relativi ad eventuali adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistica/catastale dei fabbricati.

Sono state considerate delle riduzioni del valore di mercato che tengono conto dello stato d'uso e di manutenzione.

## 2.26 QUESITO 26 – Eventuale contratto di locazione

Per i beni pignorati non risultano contratti di locazione in essere. E' stata registrata la presenza nell'appartamento sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 50, Foglio 6 Particella 144 sub. 5, del Sig. Cimpeanu Ionut e della sua consorte, durante il sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU e dal Custode Dott. Maurizio Rubini. Il [redacted] ha prodotto (vedi All. 15) copia di un Contratto di Comodato d'Uso stipulato tra lo stesso

[redacted] (comodatario) e [redacted] (comodante), comproprietaria, in data 27/11/2010, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma al n. 10083 il 03/12/2010. Ad una attenta lettura dell'Atto in questione si registra che il comodato d'uso si riferisce piuttosto all'immobile sito in Ronciglione, Viale San Francesco n. 6, Foglio 6 Particella 771, sempre facente parte della presente esecuzione.

### **3 - CONGEDO DELL'ESPERTO**

Qualora le parti lo ritenessero opportuno potranno far pervenire al sottoscritto CTU eventuali note ed osservazioni alla presente relazione, entro il 15° giorno antecedente l'udienza del 29/03/2018.

La presente relazione è costituita da n. 44 pagine e da n. 24 allegati.

La relazione con i soli allegati essenziali viene inviata alle parti per raccomandata e/o PEC con ricevuta di accettazione almeno 30 giorni prima dell'udienza.

Il sottoscritto C.T.U., nel rendere la presente relazione, ringrazia per la fiducia accordatagli ed assicura la propria disponibilità per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Data, 16.03.2018

Il C.T.U.

Ing. Giorgio Capperio

### **4 - ELENCO ALLEGATI**

ALLEGATO 1 - Atto di Nomina del CTU e Quesiti

ALLEGATO 2 - Convocazione per primo sopralluogo

ALLEGATO 3 - Verbale primo sopralluogo

