

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 215/23

DEBITORI: OMISSIS+1

CREDITORE PROCEDENTE: OMNIATEL SRL

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA ALESSANDRA BASILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FEDERICO BONATO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 215/23 il G.E. dott. Federico Bonato vista l'istanza di vendita depositata e relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Alessandra Bianchi, con studio in Viterbo, Via G. Donizetti n° 12, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 487 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza di nomina il giorno 29/02/2024, prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai seguenti quesiti indicati nell'incarico:
- 1) **verificchi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
 - 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati 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 identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 di esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali

adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in 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;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo 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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del pignoramento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 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;

- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazione al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente,**
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali

interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento,

35) **alleggi** alla relazione:

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

c) che il sottoscritto CTU, contattato dal Custode dell'esecuzione, Dott.ssa Alessandra Basile, al fine di concordare una data e procedere al sopralluogo dei beni pignorati, il giorno 26/04/2023 alle ore 9:30 si è recato, unitamente al Custode, presso gli immobili del compendio pignorato situato nel Comune di Bassano Romano. Come documentato dal verbale del Custode (All. 1), l'accesso non è avvenuto giacché la mattina stessa la Sig.ra OMISSIS comunicava per le vie brevi al Custode l'impossibilità di presenziare alle operazioni peritali causa improrogabile visita medica. Si rimandava l'accesso a data da concordare tra le parti.

d) che in data 22/05/2023 si procedeva alle regolari operazioni peritali alla presenza dell'esecutato presso gli immobili, durante il quale il sottoscritto CTU ha preso visione dei beni e delle loro caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1), si sono concluse le operazioni peritali;

e) che stante il ritardo nelle procedure d'accesso al compendio pignorato e nel reperimento della documentazione presso l'ufficio tecnico del Comune di Bassano Romano, la scrivente ha presentato tre richieste di proroga autorizzate dal G.E.;

f) che la procedura citata in oggetto colpisce i seguenti immobili:

- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Bassano in Romano, Foglio 6, Particella 103, Subalterno 36, Categoria C1, Classe 1, consistenza mq 102, Superficie catastale 165mq, Rendita Euro 1.043,04, Via San Vincenzo n.39/B, Piano S1-T;

- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Bassano in Romano, Foglio 2, Particella 376, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 222mq, Rendita Euro 852,15, Via Giuseppe Mazzini n.1, Piano T-2-3

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze come segue:

QUESITO N.° 1

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (certificazione notarile relativa agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e ne ha accertato la completezza.

QUESITO N.° 2

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate degli immobili pignorati presso l'Ufficio del Catasto (All. 2) e dall'analisi di questi documenti ha accertato che i dati attuali identificativi dei beni oggetto dell'Atto di pignoramento Rep. n. 2266 redatto il 16/10/2023 su istanza della OMNIATEL Srl nella qualità di mandataria della P&G S.G.R. Spa e trascritto al Reg. Gen n. 17078 e Reg. Part. n. 13729 di formalità in data 07/11/2023 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene.

QUESITO N.° 3

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data

del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, riscontrando quanto segue:

▪ AL Fgl. 6 P.lla 103 Sub. 36

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (07/11/2023) è l'Atto di Donazione del 07/03/1998 rogato dal notaio Annibaldi Luigi, Rep. n. 42929 Racc. n. 22323, trascritto a Viterbo il 03/04/1998 al Registro Particolare 2605 e Registro Generale 3399 di formalità, con il quale la sig.ra OMISSIS dona i 3/6 (tre sesti) del bene ai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/3 ciascuno in parti uguali indivise. La donazione viene fatta ed accettata a titolo di anticipata successione da imputarsi a quota di legittima. Contestualmente viene redatto l'Atto di Divisione dal notaio Annibaldi Luigi Rep.42930 trascritto a Viterbo il 03/04/1998 al Registro Particolare 2606 e Registro Generale 3400 di formalità con il quale la sig.ra OMISSIS diventa proprietaria di 3/6 dell'immobile che al momento dell'atto sono distinti al N.C.E.U. al foglio 6 particella 103 e subalterni 16 e 18 graffiati tra loro oltre al subalterno 25, i restanti 3/6 rimangono intestati alla sig.ra OMISSIS fino alla sua morte (All. 3).

i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, è costituito dal seguente atto:

- dall'Atto di Compravendita del 01/03/2006 rogato dal notaio D'Alessandro Luciano di Roma, Rep. n. 459897 e Racc. n. 32541, trascritto a Viterbo il 02/03/2006 al n.2377 di formalità, con il quale la Sig.ra OMISSIS vende il bene colpito dal pignoramento ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (All. 3).

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati nelle risultanze delle visure storiche catastali (All. 2.1) e nella documentazione contenuta nella busta catastale che è stata visionata dalla scrivente. L'immobile pignorato in origine era stato costituito al N.C.E.U. con l'individuazione catastale al foglio 6, particella 103, i subalterni 1 - 7 - 8 (sub.1 - Bene comune non censibile; sub.7 – Garage P.T.;

sub.8 – Garage P.T.), con toponomastica indirizzo Via S. Vincenzo come riportato nell’elaborato planimetrico T336959 prot. N.15691 agli atti dal 11/03/1994 (All. 2.1). Successivamente i subalterni sopra riportati sono stati modificati a seguito di variazioni da frazionamento, fusione ed ampliamento trasformandosi nei subalterni 16 - 25 - 18 (sub.16 – Corte esclusiva al sub.18; sub.25 – Locale al piano terra ad uso autorimessa; sub.18 – Locale al piano terra ed interrato ad uso deposito) come si evince dall’elaborato planimetrico T362107 prot. N. 62631 agli atti dal 11/03/1994 (All. 2.3) con toponomastica indirizzo Via San Vincenzo 39B per i sub.18-16 tra loro graffiati, mentre per il sub. 25 viene riportato l’indirizzo di Via XXIV Maggio n.46. Successivamente i beni hanno subito ulteriori frazionamenti e fusioni, ma all’interno della busta catastale la scrivente non ha trovato ulteriori elaborati planimetrici con le trasformazioni che hanno condotto alla fine alla planimetria attuale. Dall’analisi della documentazione presente nella busta si è potuto dedurre ulteriori informazioni che sono di seguito riportate:

- Anno 2007 con il DOCFA prot.14316 viene soppresso il subalterno 16 e vengono costituiti i subalterni 33 e 34;
 - Anno 2010 con il DOCFA prot.163323 vengono soppressi i subalterni 25 e 18 e viene costituito il subalterno 35;
 - Anno 2012 con il DOCFA prot.92390 viene soppresso il subalterno 35 e viene costituito il subalterno 36. Quest’ultimo identifica attualmente il bene al N.C.E.U.
- AL Fgl. 2 P.lla 376 Sub. 3
- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (07/11/2023) è l’Atto di Compravendita del 08/04/1968 rogato dal notaio Rossetti Antonio, Rep. n. 58293 Racc. n. 5997, trascritto a Viterbo il 07/06/1968 al Registro Particolare 3729 e Registro Generale 4712 di formalità, con il quale il sig. OMISSIS vende al figlio OMISSIS una porzione di area fabbricabile in località “Procoio” distinta al catasto al foglio 2 particella 278. Dalla suddetta particella viene distaccata e frazionata dal perito agrario OMISSIS la particella identificata con il numero 278/a di 890mq e 278/b di 400mq come è possibile evincere dall’allegato all’atto sotto la lettera “A”. Il Sig. OMISSIS nell’atto dichiara di aver acquistato la porzione di terreno distinta dalla particella 278/b per costruirvi una abitazione di tipo popolare ed economico,

infatti nel medesimo anno l'acquirente presenta al Comune di Bassano Romano la licenza edilizia n.84/68, ultimati detti lavori la particella verrà registrata al N.C.E.U. con la particella 376 ed intestata a nome dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in forza dell'atto di Convenzione Matrimoniale rogato dal notaio Giuseppe Togandi, con il quale il sig. OMISSIS manifesta la volontà di assoggettare alla comunione legale dei beni l'immobile sopra citato.

i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono i seguenti:

- Dichiarazione di Successione del 27/11/1985 vol. 713 numero 28, della sig.ra OMISSIS (de cuius) in favore del coniuge Franco Liberati (4/6 di proprietà) e dei figli OMISSIS e OMISSIS (1/6 di proprietà ciascuno) (All. 3). La trascrizione dell'accettazione tacita di eredità non risulta trascritta.
- Atto per la scelta del regime patrimoniale previsto dalla legge n.151 del 19 maggio 1975 del 12/01/1968 rogato dal notaio Giuseppe Togandi Rep. n. 8758 e Racc. n. 5004, trascritto presso l'Ufficio di Viterbo in data 27/01/1968 al n. 864 Reg. Gen. e n. 747 Reg. Part. di formalità, con il quale i coniugi OMISSIS e OMISSIS assoggettano al regime di comunione legale dei beni, tra maggiore consistenza, l'immobile oggetto di pignoramento (All. 3).
- Atto di Compravendita del 07/05/2008 rogato dal notaio Fabrizio Fortini, Rep. n. 39.236 e Racc. n. 22.705, trascritto presso l'Ufficio di Viterbo in data 09/05/2008 al n. 7655 Reg. Gen. e n. 5382 Reg. Part. di formalità, con il quale i sig.ri OMISSIS e OMISSIS vendono in favore della Sig.ra OMISSIS. Nella vendita è ricompresa la relativa quota di comproprietà condominiale su locali, spazi impianti e servizi di uso comuni per legge (All. 3).

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle risultanze della visura storica catastale aggiornata che è stata richiesta dalla scrivente ed allegata alla relazione peritale, riporta quanto segue:

- a) Variazione del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;

b) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2006, Pratica n. VT0017533, in atti dal 15/02/2006 (n. 2710.1/2006);

c) Variazione del 14/03/2005, Pratica n. VT0029050 in atti dal 14/03/2005 – MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 11982.1/2005);

d) AMPLIAMENTO del 05/06/1998 (n.B01478.1/1998). Con questa variazione l'immobile passa da 7 vani a 7,5 vani;

e) VARIAZIONE del 01/01/1994 – Variazione del quadro tariffario. La rendita passa da L. 1.540.00 a € 852.15;

f) VARIAZIONE del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario. La rendita passa da L. 1.610.00 a L. 1.540.00;

g) Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Poiché dall'analisi della documentazione risulta che l'immobile pignorato è stato costruito su terreno edificabile originato da una maggiore consistenza identificata in Catasto al foglio 2 particella 278, come meglio specificato in precedenza. La particella 278b è stata rinominata in particella 376 al momento dell'accatastamento del fabbricato e successivamente è stata nuovamente frazionata. La scrivente ha reperito ed allegato le visure storiche catastali delle particelle che ne sono derivate (part.376 di 146mq - part.969 di 53mq - part.970 di 2mq - part.1113 di 199mq) (All. 2). Si elencano di seguito i frazionamenti:

- Nel 2003 la particella 376 di 400mq è stata frazionata (FRAZIONAMENTO del 12/05/2003 pratica 4717 in atti con il n.1090.1/2003) ed ha generato la particella 376 di 345mq, la particella 969 di 53mq e la particella 970 di 2mq.
- Nel 2009 alla particella 376 viene staccata un'ulteriore porzione con un frazionamento (FRAZIONAMENTO del 30/01/2009 pratica VT0012960 in atti con il n.12960.1/2009) ed ha generato la particella 376 di 146mq e la particella 1113 di 199mq.

Tutte queste particelle generate dalla particella 376 sono rimaste al Catasto Terreni come ENTE URBANO e per tale ragione prive di ditta d'intestazione, rimanendo collegate all'intestatario originario il Sig. OMISSIS. Questa situazione transitoria doveva concludersi con la redazione di un DOCFA al fine di assegnare destinazione e ditta a ciascuna di esse. Non essendo stato concluso l'iter non è possibile ad oggi stabilire quali siano i soggetti aventi diritto su questi beni

e la loro destinazione (Bene Comune alle unità immobiliari o altra destinazione) seppur direttamente collegate all'immobile in qualità di pertinenze. Queste particelle come meglio chiarito nella circolare n.11E Agenzia Entrate ad oggi sono definite come “*Relitto di ente urbano*” al catasto terreni.

QUESITO N.° 4

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 4) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ **Immobile censito a Bassano in Romano al Fgl. 2 P.lla 376 Sub. 3**

Iscrizione del 11/11/2016 Registro Particolare 2306 - Registro Generale 15495 - Pubblico Ufficiale Fortini Fabrizio Rep. 56683/35214 del 10/11/2016 - **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo -**

Trascrizione del 07/11/2023 Registro Particolare 13729 - Registro Generale 17078 - Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Viterbo - Rep. 2266 del 16/10/2023 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili -**

▪ **Immobile censito a Bassano in Romano al Fgl. 6 P.lla 103 Sub. 36**

▪ **Iscrizione** del 11/11/2016 Registro Particolare 2306 - Registro Generale 15495 - Pubblico Ufficiale Fortini Fabrizio Rep. 56683/35214 del 10/11/2016 - **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo -**

▪ **Trascrizione** del 07/11/2023 Registro Particolare 13729 - Registro Generale 17078 - Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Viterbo - Rep. 2266 del 16/10/2023 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili -**

▪ **Trascrizione** del 09/04/2025 Registro Particolare 4528 - Registro Generale 5531 - Pubblico ufficiale Fortini Fabrizio Rep. 39236 del 07/05/2008 – **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità -**

▪ **Trascrizione** del 09/04/2025 Registro Particolare 4529 - Registro Generale 5532 - Pubblico ufficiale Fortini Fabrizio Rep. 56683 del 10/11/2016 – **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità -**

QUESTITO N.° 5

Per la corretta identificazione e definizione del bene sono stati acquisiti dalla sottoscritta, presso i competenti uffici, l'estratto di mappa e le planimetrie delle unità immobiliari urbane depositate in Catasto (All. 2.1). Per l'abitazione, vista la natura del bene pignorato, non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica indispensabile unicamente per i terreni.

QUESTITO N.° 6

Il CTU ha consultato l'ufficio di stato civile del Comune di Bassano Romano e di Roma ed ha fatto istanza di copia di certificato di matrimonio con annotazioni a margine ovvero certificato di stato libero dei debitori. Dall'indagine effettuate risulta che:

- Sig.ra OMISSIS è residente a Bassano Romano in Via Giuseppe Mazzini, n.1 e risulta di stato libero;
- Sig. OMISSIS è residente a Roma in Via Ponponesco, n. 77 e dal certificato rilasciato si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio il 22/05/1988 con la sig.ra OMISSIS senza indicare annotazioni al margine e quindi risulta coniugato in comunione dei beni. In data 07/03/2005 è stata annotata la separazione consensuale e successivamente con sentenza del Tribunale di Viterbo il 05/10/2008 n.1107/08 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. La data dell'atto di compravendita del notaio D'Alessandro Luciano, Rep. n. 459897 e Racc. n. 32541, trascritto a Viterbo il 02/03/2006 al n.2377 di formalità, con il quale l'esecutato acquista l'immobile oggetto del pignoramento, è successiva all'annotazione della separazione e pertanto il bene viene acquistato in regime di separazione dei beni.

L'estratto del Certificato Integrale rilasciato dal Comune di Roma ed il Certificato Anagrafico del Comune di Bassano Romano vengono allegati alla presente relazione (All. 5)

QUESTITO N.° 7

Il compendio pignorato di proprietà degli esecutati oggetto del procedimento è costituito da due immobili localizzati entrambi in un'area di espansione residenziale posta a nord-est del Centro

Storico di Bassano Romano (VT), il cui tessuto edilizio è caratterizzato principalmente da unità immobiliari indipendenti o edifici isolati di ridotte dimensione. Il primo bene è costituito da un appartamento all'interno di un piccolo fabbricato residenziale isolato composto da due unità abitative sito in Via Giuseppe Mazzini n.1 (All. 6 figura 1), mentre il secondo bene è costituito da un locale ad uso commerciale posto al piano terra di una palazzina plurifamiliare sita in Via San Vincenzo n. 39b (All. 6 figura 2).

Il primo immobile avente destinazione d'uso residenziale si sviluppa al piano terra, primo e al secondo piano di un villino bifamiliare ed è censito al N.C.E.U. al Foglio n.2 particella 376, subalterno 3. L'accesso da strada avviene da un piccolo cancello pedonale su Via Giuseppe Mazzini (All. 6 foto 1-2). Il villino si sviluppa su tre piani fuori terra ed ha una forma regolare e compatta, i prospetti sono intonacati e privi di elementi architettonici di pregio, la copertura è a falde inclinate con manto di copertura di tegole in laterizio ed è dotata di canali di gronda e tubi pluviali funzionanti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche di entrambi i manti di copertura (All. 6 foto 3-4-5). Il cancello d'ingresso pedonale conduce ad una piccola area esterna delimitata da recinzione metallica e di pertinenza all'intero fabbricato. Superata la porzione di corte esterna pavimentata si accede ad un portico dove si trovano i due portoncini d'ingresso alle due unità immobiliari che articolano il fabbricato (All. 6 foto 6-7). In continuità con la recinzione antistante il prospetto nord-ovest del fabbricato è presente un secondo cancello metallico carrabile. L'area porticata dove si trova la porta d'accesso all'unità immobiliare pignorata è raggiungibile da entrambi gli ingressi della corte comune. L'unità immobiliare si articola su tutti e tre i piani fuori terra. Al piano terra è presente l'ingresso e la scala che conduce ai piani superiori (All. 6 foto 09-10). Al piano primo è presente un pianerottolo che funge da disimpegno e sul quale si trova la porta d'accesso dell'appartamento e la porta d'accesso che conduce alla scala per la mansarda dislocata al secondo piano (All. 6 foto 11-12-13). La porzione di unità immobiliare adibita ad appartamento si articola in una ampia zona a giorno costituita da un salotto/pranzo e da una cucina a vista. Nel salotto sono presenti un camino in muratura ed una stufa a pellet. Le porte-finestre presenti nella zona giorno consentono l'accesso a due balconi di dimensioni contenute (All. 6 foto dalla 14 alla 23). Dal salotto si sviluppa un lungo corridoio dal quale è possibile accedere ad una prima camera adibita a soggiorno-studio, ad una camera

matrimoniale con bagno ad uso esclusivo, ad una cameretta ed infine al bagno padronale (All. 6 foto dalla 24 alla 33). Quest'ultimo è munito di sanitari quali lavabo, vasca e water e rivestimenti sulle pareti fino a 2,60m di altezza.

La porzione di unità immobiliare che si sviluppa al secondo piano si raggiunge mediante due rampe di scale interrotte da un pianerottolo intermedio dotato di finestra (All. 6 foto 34).

La mansarda presenta un ambiente principale di ampia metratura adibito attualmente a laboratorio artigianale, un ripostiglio dotato di bagno ed ad un secondo locale in fase di ultimazione adibito a lavanderia (All. 6 foto dalla 35 alla 45). La mansarda è dotata di due grandi finestre e di una porta finestra che conduce ad una terrazza di proprietà esclusiva, solaio piano di copertura dell'appartamento sottostante (All. 6 foto dalla 46 alla 50). La copertura a due falde

inclinate del piano secondo è stata realizzata in due fasi successive e con due metodi costruttivi diversi, la prima falda è in latero cemento mentre la seconda è realizzata con morali di legno e tavolato. Tutti gli ambienti sono illuminati naturalmente ed aerati e sono dotati di impianto elettrico. L'unità immobiliare al primo piano ha i soffitti e le pareti tinteggiate con colori vivaci, un pavimento in gres porcellanato, le porte sono in legno, gli infissi sono in alluminio con vetro camera dotati di avvolgibili esterne per la schermatura solare. Il generatore per l'acqua calda-sanitaria e per il riscaldamento è una caldaia a gas disposta al piano terra sulla facciata nord-est del fabbricato (All. 6 foto 51). La mansarda si presenta con finiture ancora in fase di ultimazione, l'impianto elettrico è fuori traccia e non è dotata di impianto di riscaldamento. Allo stato attuale la superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 137,00 mq, con altezza interna di 300 cm, e con due balconi la cui superficie complessiva è di circa 11,00 mq mentre la superficie calpestabile della mansarda è di circa 106,00 mq con altezza media variabile diversa tra le due falde inclinate ed una terrazza di circa 36,70 mq. In generale le condizioni di conservazione e mantenimento del villino sono buone, non sono presenti fenomeni di degrado rilevante.

Il secondo immobile avente destinazione d'uso commerciale si sviluppa al piano terra ed al piano interrato di un edificio plurifamiliare ed è censito al N.C.E.U. al Foglio n.6 particella 103, subalterno 36. L'accesso da strada avviene da un cancello carrabile su Via San Vincenzo,39B. Il bene è costituito da un locale commerciale e da un'ampia area esterna di pertinenza esclusiva all'esercizio commerciale. Il confine dell'area esterna con le proprietà contigue è realizzato da

un muretto in pietra sormontato da una recinzione metallica ad eccezione del confine sud dove, per delimitare la proprietà è stato installato un elemento divisorio posticcio costituito da paletti in ferro e rete plastica (All. 6 foto 52-53-54). L'immobile di forma regolare si compone di tre ambienti in successione e comunicanti tra di loro, questi ultimi essendo privi di elementi di separazione tra loro e di tramezzi divisorii interni generano un unico grande locale. Il primo ambiente si affaccia con due grandi vetrine con infisso ad arco sull'area esterna privata fronte strada, mentre un secondo infisso in alluminio a tre ante, che si affaccia sul viale d'accesso carrabile in battuto di cemento, costituisce l'ingresso principale al locale (All. 6 foto 55-56). Il secondo ambiente è illuminato da una finestra con infisso a due ante in legno posta a circa 2,00m di altezza che si affaccia sul area esterna di pertinenza. All'interno di questo ambiente di passaggio c'è un piccolo bagno di servizio con water, lavabo e piatto doccia. Sul pavimento è presente una botola che consente l'accesso al vano sottostante completamente interrato di circa 19,60mq e di altezza interpiano pari a 2,50m (All. 6 foto 57-58-59). La scala che conduce al locale interrato è in cemento armato e priva di finiture come anche l'ambiente interrato. Le pareti controterra sono realizzate in blocchi di tufo a faccia vista ed il piano di calpestio è in battuto di terra (All. 6 foto 63-64-65). Il terzo ambiente anch'esso di forma regolare è posto alla fine del locale ed ha due bucaure, quali una finestra con infisso a due ante in legno posta a circa 2,00m di altezza ed una vetrina apribile di grandi dimensioni che si affaccia su una proprietà estranea alla procedura esecutiva (All. 6 foto 60-61-62). Il locale commerciale si presenta in ottime condizioni ha i soffitti e le pareti tinteggiate con colori vivaci e un pavimento in gres porcellanato 30x30cm. Le dotazioni impiantistiche a corredo del locale sono un impianto elettrico fuori traccia ed un impianto idrico- sanitario, mentre risulta mancante l'impianto di riscaldamento. La superficie calpestabile del negozio è di circa 93,00 mq con un'area esterna di pertinenza esclusiva di circa 170 mq

QUESITO N.° 8

I dati contenuti negli Atti di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione dei beni.

QUESTITO N.° 9

La descrizione dei cespiti contenuta negli atti di provenienza dei beni risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale.

L'unità immobiliare abitativa di Via Giuseppe Mazzini, 1, individuata con il foglio 2, la particella 376 e subalterno 3, presenta delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U. (All. 2). La maggior parte delle difformità riscontrate si concentrano al piano secondo dell'immobile che, per lo stato dei luoghi (ambiente adibito a laboratorio con numerosi ostacoli alle operazioni di misurazione), non ha consentito un rilievo accurato, seppur sufficiente per indicare in linea di massima quanto richiesto dal quesito del G.E. Il piano terra non presenta difformità rilevanti, mentre al piano primo è stato realizzato un disimpegno allo sbarco della scala di collegamento tra i piani mediante la costruzione di tramezzi divisori e l'installazione di un portoncino d'ingresso, la realizzazione di una zona giorno con cucina a vista grazie alla demolizione dei tramezzi divisori tra i due ambienti limitrofi quali cucina e salone, l'ampiamiento della porta finestra della cucina che conduce al balcone sul prospetto nord-est ed infine la riquadratura della finestra a bandiera del salone anch'essa in comunicazione con il piccolo balcone. Al piano secondo è stato realizzato un ampliamento del locale identificato in planimetria catastale con la denominazione di soffitta mediante la tamponatura di un'ampia superficie di terrazzo, inoltre sono stati realizzati dei tramezzi interi che hanno consentito la delimitazione di nuovi ambienti quali un bagno, una lavanderia ed un ampio ripostiglio, infine sono state modificate o realizzate nuove bucaure.

L'unità immobiliare commerciale di Via San Vincenzo, 39B, individuata con il foglio 6, la particella 103 e subalterno 36, non presenta particolari difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U. (All. 2.1).

L'unica difformità riscontrata si trova al piano interrato e consiste nell'apertura di un passaggio che mette in comunicazione il locale magazzino con l'intercapedine.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal CTU nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 12).

QUESITO N.° 10

Gli identificativi dei beni pignorati individuano esclusivamente il bene pignorato, non includono e non debordano su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

QUESITO N.° 11

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento non provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella poi pervenuta alla debitrice e vincolata con il pignoramento.

QUESITO N.° 12

Le planimetrie delle unità immobiliari pignorate di proprietà degli esecutati risultano presenti al N.C.E.U. (All. 2). Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo (quesito n. 9) nell'unità immobiliare distinta al NCEU al foglio 2 particella 376 subalterno 3, in quanto ha ritenuto opportuno che prima debbano essere risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (quesito n. 14).

QUESITO N.° 13

Le unità immobiliari oggetto della perizia situate a Bassano in Romano sono individuate nella tavola 14, Zonizzazione Capoluogo, Scala 1:2000, del Piano Regolatore Generale del Comune di Bassano Romano (All. 7), adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 98 del 11/12/2000 ed approvato con Deliberazione G. R. n. 438 del 30/09/2011, e ricadono rispettivamente:

- Immobile censito al Fgl. 2 P.III 376 Sub. 3 ricade all'interno della Zona B – Completamento, sottozona B4. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'art.li 25-29-33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che viene allegato alla Relazione (All. 7).

- Immobile censito al Fgl. 6 P.III 103 Sub. 36 ricade all'interno della Zona B – Completamento, sottozona B2. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'art.li 25-29-31 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che viene allegato alla Relazione (All. 7).

Gli immobili risultano avere una utilizzazione allineata con gli strumenti urbanistici vigenti.

QUESITO N.° 14

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e la documentazione relativa agli immobili reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Bassano Romano. La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti dalla quale è emerso che nell'archivio comunale sono presenti le seguenti pratiche edilizie, che riguardano le unità immobiliari di proprietà dell'esecutato:

- **Immobile censito a Bassano in Romano al Fgl. 6 P.III 103 Sub. 36**
 - Licenza Edilizia n. 54/1974 presentata in data 10/03/1974, con prot. n. 357, su istanza del sig. OMISSIS a firma del Geom. Antonio Cocco, avente ad oggetto “Costruzione fabbricato per civili abitazioni”. La licenza edilizia è stata rilasciata in data 29/05/1975. In data 15/11/1975 viene rilasciato altresì il permesso di usabilità per i laboratori di falegnameria posti al piano terra (All. 7).
 - Variante n.12/1984 alla Licenza Edilizia n.54/1974 ha interessato una porzione del fabbricato ad esclusione del subalterno oggetto di pignoramento.
 - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 255/86 presentata in data 29/03/1986, su istanza del sig. OMISSIS per il condono della costruzione di un locale interrato destinato a ripostiglio e tamponatura di un portico, presso l'unità immobiliare distinto al N.C.E.U. al fg.6, part.103, sub.18 -33. L'iter di condono è stato concluso con la presentazione del titolo riportato di seguito;
 - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 51/2007 presentata in data 27/02/2007, con prot. n. 2286, su istanza del sig.ri OMISSIS e OMISSIS a firma del Geom. OMISSIS, avente ad oggetto “Permesso di costruire in sanatoria, in base all'art.36 DPR n.380 del 06/06/2001, per variazione prospettica, fusione e cambio di destinazione d'uso”. Il cambio di

destinazione d'uso da garage a "laboratorio arti e mestieri" interessa la porzione di fabbricato distinto al N.C.E.U. al fg.6, part.103, sub.25 mentre il cambio di destinazione d'uso da magazzino a "laboratorio arti e mestieri" interessa la porzione di fabbricato distinto al N.C.E.U. al fg.6, part.103, sub.18 – 33. I subalterni sopra citati sono stati poi oggetto di fusione ed infine è stata fatta richiesta di sanare l'apertura di una finestra. Per gli interventi sopra citati è stata presentata domanda di condono edilizio n.255 ai sensi della Legge 47/85 del 28/02/1985 che si è conclusa con il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria in data 01/11/2010. (All. 7)

Accertata la legittimità della costruzione per verificarne la conformità con le autorizzazioni amministrative è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e lo stato concesso contenuto negli elaborati grafici rintracciati e si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli ambienti interni, per la demolizione delle pareti divisorie interne quali tramezzature che delimitano l'ufficio e la tramezzatura divisoria tra zona espositiva e laboratorio

Le difformità riscontrate, ai fini della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono perciò sanabili.

I costi necessari per garantire la conformità urbanistico-catastale dell'immobile (sanzioni amministrative, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, aggiornamento catastale, ecc.) sono quantificati in 3.000,00 euro.

▪ **Immobile censito a Bassano in Romano al Fgl. 2 P.lla 376 Sub. 3**

- Licenza Edilizia n. 84/1968 con prot. n. 3196, su istanza del sig. Franco Liberati a firma del Geom. OMISSIS, avente ad oggetto "Costruzione di un villino – Località Procoio", il fabbricato verrà realizzato sul terreno distinto al N.C.T. al fg.2 part.278. La licenza edilizia è stata rilasciata in data 28/08/1968. Agli atti risulta presentata la domanda per ottenere il permesso di abitabilità a firma del Sig. OMISSIS ma priva di data e registrazione di protocollo di arrivo, inoltre all'interno della documentazione fornita dal Comune di Bassano Romano risulta mancante il certificato richiesto.

- Concessione edilizia n.112/1992 con prot. 4828 presentata in data 22/06/1992 su istanza del sig.ra OMISSIS a firma del Geom. OMISSIS, avente ad oggetto “Progetto per il cambio di destinazione d’uso dei locali siti in Via Mazzini n.1 di proprietà della sig.ra OMISSIS”, sul fabbricato distinto al N.C.T. al fg.2 part.376. La concessione edilizia è stata rilasciata il 02/02/1993.
- Domanda di Condono edilizio n. 47/95 prot.1716 presentata in data 01/03/1995 per il rilascio di un Permesso di Costruire in Sanatoria per ampliamento del fabbricato mediante la chiusura di un balcone al piano terra e piano primo, su istanza del sig.ra OMISSIS. In relazione alla domanda di concessione edilizia in sanatoria sopra citata in data 01/06/1998 con atto del notaio Giuseppe Togandi rep. 74703 raccolta 29234 i richiedenti il titolo abilitativo vincolano il terreno distinto al N.C.T. al foglio 2 particella 277 a servizio del fabbricato oggetto di domanda di condono. In data 28/12/2002 il Comune di Bassano Romano rilascia la Concessione Edilizia in Sanatoria n.47 prot. 10181 a OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 05/03/1998 prot.1649 presentata per l’apertura di una finestra su istanza del sig. Franco Liberati a firma del geom. OMISSIS.
- Concessione edilizia n. 84/2000 presentata in data 07/03/2000, con prot. n. 1959, su istanza dei sig.ri OMISSIS a firma del geom. OMISSIS, avente ad oggetto “Progetto per la copertura parziale di un terrazzo”. La concessione edilizia è stata rilasciata il 23/11/2000.
- Concessione edilizia n. 74/2002 presentata in data 11/06/2002, con prot. n. 4484, su istanza dei sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS a firma del Ing. OMISSIS
- , avente ad oggetto “Progetto per il cambio di destinazione d’uso, modifiche interne e prospettiche fabbricato censito al foglio 2 p.lla 376” rilasciata il 28/12/2002 prot 4484 (All. 7).

Accertata la legittimità della costruzione per verificarne la conformità con le autorizzazioni amministrative è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e lo stato concesso contenuto nell’elaborato grafico rintracciato e si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Al piano primo diversa distribuzione degli ambienti interni, per la demolizione di tramezzature interne e la realizzazione di nuovi elementi murari che articolano la zona giorno in un unico ambiente con cucina a vista, modifica prospettica dovuta all'ampliamento della bucatra che mette in comunicazione la cucina con il balcone che si affaccia a nord;
- Al piano secondo diversa distribuzione degli ambienti interni, per la realizzazione di tramezzature all'interno del locale soffitta quali un bagno, un ripostiglio; aumento di superficie e cubatura dovuto alla tamponatura della superficie a terrazzo coperto e alla demolizione della parete di tamponatura esterna per ampliare il locale soffitta; cambio di destinazione d'uso del locale soffitta attualmente adibito a laboratorio artigianale; modifiche prospettiche dovute alla tamponatura o alla realizzazione di nuove finestre sui diversi prospetti.

Le difformità riscontrate relative alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla variazione prospettica soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, mentre quelle che riguardano l'aumento di superficie e cubatura non sono sanabili e pertanto richiedono il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato al fine di ottenere la conformità del bene. I costi della regolarizzazione degli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia sanabili (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, aggiornamento catastale, ecc.) sono quantificati dal CTU in 3.500,00 euro, mentre i costi per i lavori di ripristino dello stato legittimato, calcolati tramite redazione di computo metrico estimativo basato sul prezziario regionale aggiornato o, qualora non possibile, quantificati a corpo in base a valutazioni correnti di mercato, sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, etc. sono stati quantificati dalla scrivente in circa 6.000,00 €.

L'introduzione della Legge 105/2024 più comunemente denominata "salva casa" fornisce nuovi strumenti per la regolarizzazione di alcune tipologie di abusi edilizi, tuttavia per poter essere applicati si dovrà attendere l'emanazione di alcuni chiarimenti da parte della Regione Lazio per meglio definire le modalità applicative di dettaglio oltre alla mancanza di definizioni univoche di alcuni termini tecnici quali "parziali difformità" e "variazioni essenziali". A maggior tutela del

procedimento la scrivente ha ritenuto opportuno astenersi dall'utilizzo delle agevolazioni previste dalla nuova normativa, lasciando ad una successiva analisi tra il futuro acquirente ed il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano Romano le ulteriori possibilità di sanatoria sicuramente meno restrittive rispetto a quelle prospettate dalla scrivente.

QUESITO N.° 15

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Bassano Romano risultano essere state presentate due istanze di condono avente ad oggetto il compendio pignorato. La prima istanza è stata presentata in data 29/03/1986 a nome del sig. OMISSIS in qualità di proprietario dell'unità immobiliare foglio 6 particella 103 subalterni 18 e 33 e in forza della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni. Il procedimento amministrativo risulta concluso e ha portato al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 255 del 04/11/2010 avente ad oggetto *la costruzione di locale interrato destinato a ripostiglio e tamponatura di un portico*. La seconda istanza è stata presentata in data 01/03/1995 a nome del sig.ra OMISSIS in qualità di comproprietario dell'unità immobiliare foglio 2 particella 376 e in forza della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni. Il procedimento amministrativo risulta concluso e ha portato al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 47 del 28/12/2002 avente ad oggetto *l'ampliamento di un fabbricato*.

QUESITO N.° 16

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Bassano Romano per la certificazione degli usi civici ed è emerso che gli immobili del compendio pignorato non risultano gravati da usi civici. Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

QUESITO N.° 17

Dalle informazioni assunte non risulta costituito alcun condominio, né spese fisse di gestione od onere relativo all'immobile colpito dal pignoramento distinto al catasto al N.C.E.U. al Foglio n.2

particella 376, subalterno 3, mentre per quanto riguarda l'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio n.6 particella 103, subalterno 36 ove risulta costituito un condominio, si riporta di seguito quanto riferito dallo studio dall'amministratore di condominio ArkEdil :

1. Non state deliberate spese straordinarie, né sono avviati eventuali procedimenti giudiziari a carico del bene pignorato;
2. Le spese fisse gestione e di manutenzione annue sono pari a 56,00euro;
3. Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono pari a 112euro.

L'amministratrice di condominio ha comunicato altresì gli ulteriori pagamenti inevasi riferiti alle annualità precedenti a carico dell'esecutata che ammontano ad un importo totale di 221,43 euro.

QUESITO N.° 18

Nel caso oggetto della presente stima considerata la differente conformazione dei beni, la loro autonomia e le specifiche caratteristiche di ciascuna unità immobiliare, si ritiene che ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati, senza la necessità di identificare nuovi confini e provvedere alla redazione del frazionamento:

- LOTTO 1: bene immobile situato a Bassano Romano Via San Vincenzo n.39/B, Piano Interrato e Piano Terra, censito al N.C.E.U. Foglio 6, Particella 103, Subalterno 36;
- LOTTO 2: bene immobile situato a Bassano Romano in Via Giuseppe Mazzini n.1, Piano Terra, Piano Primo e Secondo, censito al N.C.E.U. Foglio 2, Particella 376, Subalterno 3.

QUESITO N.° 19

I diritti di proprietà del compendio pignorato situato a Bassano Romano, sono stati pignorati per l'intera quota ed appartengono agli esecutati come di seguito riportato:

- Immobile Foglio 6, Particella 103, Subalterno 36, sito in Via San Vincenzo n.39/B di piena ed esclusiva proprietà dei sig.ri OMISSIS per la quota di 1/1;
- Immobile Foglio 2, Particella 376, Subalterno 3, Via Giuseppe Mazzini n.1 di proprietà della sig.ra OMISSIS per l'intera quota $\frac{1}{2}$ e di sig. OMISSIS per l'intera quota $\frac{1}{2}$.

Si ritiene che i beni pignorati non possano essere divisibili in natura in quanto non frazionabili in parti omogenee capaci di conservare proporzionalmente la funzione ed il valore che assumono nella loro interezza e senza comprometterne l'abitabilità.

QUESITO N.° 20

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di accesso (All. 1), è emerso che l'unità immobiliare censita in Catasto al foglio 2, particella 376, subalterno 3 sita in Bassano Romano, Via Giuseppe Mazzini,1 è occupata dalla debitrice la sig.ra OMISSIS come unica residenza per esigenze primarie proprie, mentre l'unità immobiliare censita in Catasto al foglio 6, particella 103, subalterno 36 sita in Bassano Romano, Via San Vincenzo,39b si svolge un'attività commerciale (rivendita autoveicoli) . Per gli immobili pignorati la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate in data 13/03/2024 per verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati aventi ad oggetto il compendio immobiliare, contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191, riferite ai debitori in qualità di locatari. In riferimento alla richiesta avanzata, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che risultano presso l'Ufficio Territoriale atti di locazione intestati agli esecutati che detengono la proprietà degli immobili oggetto del procedimento (All. 11). Alcuni di questi contratti hanno termine di validità decaduto o sono stati rescissi (contratto del 01/06/2013 con decorrenza dal 01/06/2013 e termine di scadenza 31/05/2019; contratto del 16/06/2012 con decorrenza dal 01/07/2012 e termine di scadenza 30/06/2018); sussiste tuttavia un contratto di locazione per affitto in data 26/06/2023 con validità di 6 anni fino al 25/06/2029. Questo contratto di locazione è stato trasmesso telematicamente per la registrazione in data 27/06/2023, vale a dire in data anteriore al pignoramento (07/11/2023) e quindi risulta opponibile al procedimento (All. 11) e prevede per i beni del compendio sopra indicati un canone annuo di 3.600,00 euro.

QUESTITO N.° 21

L'unità immobiliare sita in Via Giuseppe Mazzini,1 è occupata dalla debitrice per esigenze abitative primarie proprie e pertanto non è richiesta l'indicazione del valore locativo del bene pignorato.

Invece per l'unità immobiliare sita in Via San Vincenzo 39b, essendo occupata da soggetti diversi dai debitori, si è proceduto con l'individuazione del valore locativo del bene come di seguito riportato.

Dall'analisi dei valori ufficiali pubblicati dalle banche dati del 2023 riguardanti immobili che si trovano nello stesso comune, con le medesime caratteristiche e tenendo in esame il loro stato di conservazione, è emerso che il valore medio di locazione è pari a 5,06 €/mq al mese.

Perciò il probabile valore del canone di occupazione dell'immobile è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq al mese

145 mq x 5,06 €/mq = 733,70 € al mese arrotondato a 734 € al mese

QUESTITO N.° 22

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

QUESTITO N.° 23

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici e oneri di natura condominiale.

QUESTITO N.° 24

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per gli immobili sia:

550,00 € per metro quadro per l'immobile con destinazione abitativa;

630,00 € per metro quadro per l'immobile a destinazione commerciale.

La superficie commerciale per gli immobili è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale dei beni della proprietà esecutata, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

LOTTO 1

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Negozio	111,83	100%	111,83
Magazzino	32,00	50%	16,00
Area esterna	168,93	10%	16,89
Superficie totale commerciale			144,72 ~145

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

145 mq x 630,00€/mq = 91.350,00 €

91.350,00 € - 3.000,00 € – (91.350,00 € * 5%) = 83.932,50 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria degli interventi descritti nel quesito n. 14 pari ad un valore di 3.000, 00 euro oltre ad un valore in percentuale pari al 5% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nelle esecuzioni immobiliari e si è ricavato il valore finale arrotondato per difetto pari a **84.000,00** euro

LOTTO 2

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Residenza PT	16,97	100%	16,97
Residenza P1	159,41	100%	159,41
Balconi P1	11,10	25%	2,77

Soffitta autorizzata	70,75	50%	35,37
Terrazza	81.94	25%	20,48
Area esterna (50%)	254,00	10%	12,70

Superficie totale commerciale 247,70 ~ 248,00

Le superfici inserite nella tabella soprastante si riferiscono alle sole superfici dell'immobile legittimate dai titoli abilitativi richiesti quindi depurate delle porzioni abusive ed una superficie dell'area esterna ad uso comune con l'altro proprietario.

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

$$248 \text{ mq} \times 550,00\text{€/mq} = 136.400,00 \text{ €}$$

$$136.400,00 \text{ €} - 9.500,00 \text{ €} - (126.900,00 \text{ €} \times 5\%) = 120.555,00 \text{ €}$$

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria degli interventi descritti nel quesito n. 14 pari ad un valore di 9.500, 00 euro oltre ad un valore in percentuale pari al 5% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nelle esecuzioni immobiliari e si è ricavato il valore finale arrotondato per difetto pari a **120.000, 00 euro**

QUESITO N.° 25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla **comparazione dei valori unitari** risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Bassano in Teverina, per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet astegiudiziarie.it e dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Bassano in Teverina (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei

beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

QUESITO N.° 26

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dei beni si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale. Non appare economicamente sostenibile e vantaggiosa una riconversione degli immobili finalizzata a generare un maggior reddito, né interventi rivolti ad ottenere una maggiore versatilità dei beni in funzione del variare della domanda attraverso la modifica della loro funzione o dell'utilizzo da parte di un maggiore numero di soggetti.

QUESITO N.° 27

Per l'immobile pignorato censito al NCEU al foglio 6 particella 103 subalterno 36 sussiste un contratto di locazione con un canone annuo di 3.600,00 euro. Dall'analisi dei valori dei precedenti contratti di locazione sullo stesso immobile (contratto 2012-2018 canone 9.00,00€, contratto 2013-2019 canone 7.800,00, ultimo contratto 2023-2029 canone 3.600,00) si è potuto evidenziare un trend in diminuzione del valore di locazione dovuto probabilmente alla situazione economica locale in decrescita. Considerando, altresì che non è stato possibile reperire stime aggiornate al 2024 e che il magazzino interrato risulta inutilizzabile, essendo ancora a grezzo, è possibile applicare una riduzione al prezzo unitario indicato al quesito 21, ritenendo equo un valore pari a 2,50 €/mq al mese.

Perciò il probabile valore del canone di occupazione dell'immobile è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq al mese

$(145 \text{ mq} - 16 \text{ mq}) \times 2,50 \text{ €/mq} = 322,50 \text{ € al mese arrotondato a } 323 \text{ € al mese}$

Pertanto a fronte di quanto sopra esposto è possibile affermare che il canone mensile attualmente corrisposto risulta adeguato.

QUESITO N.° 28

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata minuziosamente secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

QUESITO N.° 29

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 13 Febbraio 2025 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N.° 30

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

QUESITO N.° 31

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

QUESITO N.° 32

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

QUESITO N.° 33

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 6) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

QUESITO N.° 34

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

QUESITO N.° 35

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:

All. 1: Verbali di accesso redatti dal Custode durante i sopralluoghi;

All. 2: Estratto di mappa catastale, planimetrie e visure aggiornate;

All. 3: Copia Atti notarili e successione;

All. 4: Visure ipotecarie aggiornate;

All. 5: Certificato di matrimonio con annotazioni al margine;

All. 6: Rilievo fotografico;

All. 7: Tavole di PRG ed Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione;

All. 8: Risultanze accesso agli atti Comune di Bassano in Romano;

All. 9: Certificazione usi civici;

All. 10: Risultanze esistenza registrazione atti privati per compendio immobiliare pignorato trasmessa dall'Agenzia delle Entrate;

All. 11: Schema di rilievo dello stato di fatto;

All. 12: Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 32 pagine scritte e n. 12 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 26/11/2025

Il C.T.U.
Arch. Alessandra Bianchi

