

- 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 (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 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 ripulitura delle zone invase (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; alleghi, 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; in caso contrario, 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 giudizi di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 oneri 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 (ad esempio, nomi e cognomi di terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinati con il bene dell'esecutato ovvero i

comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenza compresi) 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) **alleghi** 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. Giuliano Bellachioma per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, fissava la data del primo accesso per il giorno 14/03/2023 alle ore 9:30, ma che in seguito alle richieste pervenute dall'Avv. Cristiano Savi, detta data veniva posticipata al 20/03/2023;

d) che il giorno 20/03/2023 alle ore 9:30 il CTU si è recato, unitamente al Custode, presso l'immobile pignorato situato nel Comune di Fabrica di Roma, Via della Ferrovia snc, e che le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio con il sopralluogo durante il quale il sottoscritto CTU ha preso visione dei beni e delle loro caratteristiche, ha iniziato a rilevare le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole e scattato alcune fotografie.

Tuttavia, dato atto dell'impossibilità di riuscire a rilevare il bene in un unico giorno a causa delle sue dimensioni, alle ore 12:10 si è conclusa la prima sessione delle operazioni peritali con la redazione da parte del Custode del verbale che si riporta in allegato (All. 1) alla presente relazione peritale;

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- e) che dopo l'accesso il CTU rappresentava al Custode la necessità di dover mettere in atto la procedura per la verifica della presenza di amianto sulla copertura del fabbricato in quanto la presenza di questo materiale, ipotizzabile dall'esame visivo, qualora appurata, costituiva un fattore capace di incidere sulla stima del valore del bene;
- f) che il giorno 23/05/2023 e il giorno 30/05/2023 proseguivano le operazioni peritali e le misurazioni metriche dell'immobile colpito dal pignoramento;
- g) che in data 12/09/2023 alle ore 10:00, in seguito all'accoglimento del G.E. della richiesta di procedere on il campionamento della copertura per la verifica della presenza di cemento amianto e dello stato di conservazione dello stesso, il CTU procedeva con un ulteriore sopralluogo e nello stesso giorno il reperiva tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e alle ore 13:00 le operazioni peritali si sono concluse con la redazione del verbale di sopralluogo che si riporta in allegato alla presente relazione (All. I);
- h) che viste le difficoltà riscontrate la scrivente depositava in data 06/05/2023 una prima istanza di proroga al G.E e successivamente in data 18/07/2023 una seconda istanza, entrambe concesse dal G.E.;
- i) che la procedura esecutiva è stata attivata dal [REDACTED] R.G. 964/2014, con l'ausilio del gratuito patrocinio in quanto con Sentenza del Tribunale di Roma n. 1160/21 resa il 01/06/2021 e pubblicata il 24/06/2021 nel giudizio R.G. n. 76838/17, il sequestro conservativo veniva convalidato con conseguente conversione dello stesso in pignoramento e che alla sentenza, che colpiva i beni censiti al C.T. al Foglio 27, P.lle 78-79-80-81-266 e al C.F. al Foglio 27 P.lla 239 e P.lla 277, Subalterni 1-3-8, è stata apposta formula esecutiva il 21/07/2021;
- j) che in seguito con il provvedimento del 14/07/2022 del GOP dott.ssa Mariarita Teofili, è stata dichiarata la chiusura anticipata parziale della procedura con riferimento ai beni immobili siti in Fabbrica di Roma distinti in catasto terreni al Foglio 27 Particelle 78-79-80-81 e in catasto fabbricati al Foglio 27, Particella 277, Subalterni 1-3-8;
- k) che in data 19/04/2023 la procedura in oggetto veniva riunita dal G.E. alla procedura n. 36/2023, per cui le procedure, tenuto conto dell'esclusione di loro efficacia con

Publicazione
ripubblicazione o ripro

provvedimento emanato dal GOT in data descritto alla lettera J), colpiscono i seguenti immobili:

- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Fabrica di Roma, Foglio 27, Particella 239, Categoria D/8, Via della Stazione snc, piano T-1, Rendita 35.712,00 euro;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Fabrica di Roma, Foglio 27, Particella 266, Porzione AA, Qualità nocciolo, Classe 2, Superficie 02 are 00 ca, Reddito Dominicale 2,53 euro, Reddito Agrario 1,14 euro e Porzione AB, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie 99 ca, Reddito Dominicale 0,74 euro, Reddito Agrario 0,28 euro.

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze nel modo che 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. 309 redatto il 10/02/2023 su istanza della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. e trascritto al Reg. Gen n. 3535 e Reg. Part. n. 2857 di formalità in data 03/03/2023 e nella Sentenza di Condanna Esecutiva Rep. n. 11060/2021 emessa dal Tribunale di Roma in data 01/06/2021, pubblicata in data 24/06/2021 con Rep. n. 12289/2021 e annotata alla trascrizione del 08/11/2017, n. 11328/15162 di formalità, con annotazione n. 1139 del 26/07/2021, cui ha fatto seguito in data 18/02/2022 l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale da parte della Corte di Appello di Bari Rep. n. 293, trascritta in data 03/08/2022 al n. 13343/1484 di formalità, risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene. Il sequestro conservativo si converte in pignoramento al momento in cui il creditore sequestrante ottiene la pronuncia, in suo

**Publicazio
ripubblicazione o ripro**

favore, della sentenza di condanna esecutiva e quindi da quel momento si considera iniziata l'esecuzione il cui primo atto è il sequestro medesimo, una volta convertitosi in pignoramento.

QUESITO N.º 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:

- IMMOBILE CENSITO A FABRICA DI ROMA AL Fgl. 27 P.lla 239
 - **i primi titoli di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (03/03/2023) sono costituiti dall'Atto di compravendita del 09/01/1995 rogato dal notaio Giuseppe Dominici, Rep. n. 33121 e Racc. n. 10184 (All. 3), trascritto a Viterbo il 17/01/1995 al n. 805/673 di formalità, con il quale il Sig. OMISSIS vende l'intera quota di proprietà al Sig. in regime di comunione legale dei beni con la moglie Sig. OMISSIS, la particella di terreno sita a Fabrica di Roma censita al Foglio 27, particella 30, di 1 ha 33 are 20 ca, dalla cui soppressione per frazionamento con Tipo Mappale 1498.1/1995 in data 08/06/1995 verrà generata la particella 239 (All. 3) e dall'Atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Togandi in data 14/04/1987, Rep. n. 31912, Racc. n. 17378 (All. 3), trascritto a Viterbo il 15/04/1987 al n. 3665/4678 di formalità, con il quale il Sig. OMISSIS vende al Sig. OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni con la moglie Sig. OMISSIS, le particelle 20-30-31-32-33-34 e 35 rispettivamente di 16 are 30 ca, 1 ha 33 are 20 ca, 58 are 80 ca, 73 are 60 ca, 1 ha 15 are 40 ca, 15 are 80 ca, 1 ha 23 are 50 ca. Dal frazionamento della particella 30 con Tipo Mappale 1498.1/1995 in data 08/06/1995 verrà generata la particella 239.

Questo titolo coincide con la provenienza del bene agli esecutati e non ci sono ulteriori **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.

Si precisa che l'anomalia riscontrata dal confronto tra i due atti notarili di compravendita relativa al fatto che il Sig. OMISSIS risulta acquistare con entrambi la medesima particella di terreno, censita al Foglio 27, con Mappale 30, di superficie pari a 1 ha 33 are 20 ca. si spiega con il fatto che in data 01/02/1993, il Sig. OMISSIS ha sottoscritto con il OMISSIS, una scrittura privata valevole a tutti gli effetti di legge, con la quale vendeva al Sig. OMISSIS un appezzamento di terreno sito in Loc. Piani di Santa Lucia nel Comune di Fabrica di Roma a confine con strada comunale, OMISSIS e proprietà OMISSIS, distinto in catasto al foglio 27 con la particella 30 della superficie complessiva di 1 ha 33 are, 20 ca. Nella scrittura privata veniva sancito il possesso del bene dal giorno stesso della sua sottoscrizione, vale a dire il 01/12/1993, con impegno a procedere con la stipula del rogito notarile non oltre il 31/12/1993.

▪ IMMOBILE CENSITO A FABRICA DI ROMA AL Fgl. 27 P.lla 266

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede l'iscrizione dell'ipoteca derivante dalla sentenza di condanna è costituito dall'Atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Togandi in data 14/04/1987, Rep. n. 31912, Racc. n. 17378, trascritto a Viterbo il 15/04/1987 al n. 3665/4678 di formalità, contro il Sig. OMISSIS a favore del Sig. OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni con la moglie Sig. OMISSIS, avente ad oggetto le particelle 20-30-31-32-33-34-35. Dal frazionamento della particella 32 con Tipo Mappale 1498.1/1995 in data 08/06/1995 verrà originata la particella 241, dalla quale attraverso un successivo frazionamento con Tipo Mappale 272.5/1997 depositato in data 20/01/1997 verrà originata la particella 266.

Anche in questo caso il titolo coincide con la provenienza del bene agli esecutati e non ci sono ulteriori **passaggi di proprietà** relativi al bene intervenuti tra l'iscrizione dell'ipoteca derivante dalla sentenza di condanna esecutiva e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

- **Le variazioni catastali e i frazionamenti** avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto i beni pignorati vengono individuati con l'esame delle risultanze delle visure storiche catastali che sono allegate alla relazione peritale (All. 2).

Entrambi gli immobili pignorati sono stati catastalmente generati dalle originarie particelle di terreno identificate con il numero 30 e 32, rispettivamente di 13320 mq e 7360 mq. Con frazionamento depositato in catasto in data 08/06/1995 ambedue le particelle verranno soppresse: dalla particella 32 (Tipo mappale 1498.2/1995), si origineranno la particella 240 di 6031 mq, che successivamente verrà rifusa con la 239, e la particella 241 di 1329 mq, dalla quale, con successivo frazionamento in data 21/01/1997 (Tipo mappale 272.5/1997), verrà originata la particella pignorata 266 di 209 mq, mentre dal frazionamento della particella 30 si origineranno la particella 239 di 5850 mq e la particella 238 di 7470 mq (Tipo mappale 1498.1/1995). La particella 239 di 5850 mq sempre in data del 08/06/1995 con un altro frazionamento (Tipo mappale 1449.1/1995), verrà fusa con la 240 di 6031 (originatasi dal frazionamento della particella 32 e soppressa con questo frazionamento), incrementando la sua superficie e assumendo la dimensione di 11881 mq e variando la qualità del terreno da seminativo arborato ad ente urbano per la costituzione al catasto fabbricati in data 14/06/1995 dell'edificio con destinazione catastale D/8). Successivamente in data 21/01/1997 verrà dapprima fatta una riconfigurazione dei confini della particella 239 senza modifiche di superficie, che interessa le particelle limitrofe 34-259-261-263-265-267 e poi con Tipo mappale 272.1/1997 verrà fusa con le particelle 259-263-265 e 267, rispettivamente di 320 mq, 510 mq, 1090 mq e 1030 mq aumentando la sua superficie complessiva fino a un valore di 14831 mq. Successivamente in data 02/09/2008 con Tipo Mappale 12907.1/2008 la particella 239 verrà ulteriormente frazionata generando la particella 244 di 47 mq attualmente esistente e passando dai precedenti 14831 mq ai successivi 14784. Infine con il frazionamento del 24/01/2017 (Tipo mappale 5416.1/2017), la particella 239 assumerà l'attuale configurazione di 14584 mq.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

▪ **Immobile censito a Fabrica di Roma (VT) al Fgl. 27 P.III 239**

- a) Variazione del 23/01/2014, protocollo n. VT0007458, in atti dal 23/01/2014 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2249.1/2014);
- b) Variazione del 14/08/2012, protocollo n. VT0109501, in atti dal 09/07/2009 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11899.1/2009);
- c) Variazione del 05/09/2008, protocollo n. VT 0130727, in atti dal 05/09/2008 – AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9448.1/2008);
- d) Variazione del 14/05/2001, pratica n. 89476, in atti dal 14/05/2001 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1455.1/2001);
- e) Variazione del 23/01/1997, in atti dal 23/01/1997 – AMPLIAMENTO MAGAZZINO SALA MOSTRA (n. B00160.1/1997);
- f) Costituzione del 14/06/1995, in atti dal 10/01/2007 – COSTITUZIONE (n. 17320.1/1995).

Nuovo Catasto Terreni:

▪ **Immobile censito a Fabrica di Roma (VT) al Fgl. 27 P.III 266**

- a) Variazione del 08/03/2007, protocollo n. VT0051435, in atti dal 08/03/2007 – TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 11696.1/2007), Tabella di variazione colture ex D.L. 262/06 qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario. Con questa variazione la particella 266 passa dai 299 mq di qualità seminativo di classe 1 ai 200 mq di qualità nocciolo di classe 2 e 99 mq di qualità seminativo di classe 1;
- b) Variazione del 21/01/1997, in atti dal 21/01/1997 – FRAZIONAMENTO (n. 272.5/1997).
Con questo frazionamento viene originata la attuale particella 266 di 299 mq dalla soppressione della precedente particella di 1329 mq identificata con il mappale 241;

- c) Variazione del 08/06/1995, in atti dal 12/06/1995 – FRAZIONAMENTO (n. 1498.2/1995).
Con questo frazionamento è stata originata la particella 241 di 1329 mq (dalla quale si genererà nel 1997 la particella 266), dalla soppressione della particella 32 di 7360 mq;
- a) Inserimento in data 01/12/1969 della particella di terreno 32 di 7360 mq (da cui per successivi frazionamenti verrà originata la particella 266) nell'impianto meccanografico.

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 Fabbrica di Roma (VT) al Fgl. 27 P.lla 239**

- a) **Iscrizione** del 27/09/1995, Registro Generale 11577- Registro Particolare 1437 - Pubblico
Ufficiale Bartoli Giulio - Rep. 91000 del 21/09/1995 - **Ipoteca volontaria** derivante da
Concessione a garanzia di mutuo –
- ANNOTAZIONE all'iscrizione, n. 1086 del 03/10/1996 – Quietanza e conferma –
 - ANNOTAZIONE all'iscrizione, n. 840 del 22/05/2009, – Cancellazione totale –
- b) **Iscrizione** del 27/10/1997, Registro Generale 11590 - Registro Particolare 1778 - Pubblico
Ufficiale Dominici Giuseppe - Rep. 39947/12282 del 21/10/1997 - **Ipoteca volontaria**
derivante da **Concessione a garanzia di finanziamento** –
- ANNOTAZIONE all'iscrizione, n. 670 del 15/09/1998 – Erogazione a saldo –
 - COMUNICAZIONE n. 377 del 05/03/2012 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 15/06/2007. Cancellazione totale eseguita in data 06/03/2012 (art. 13,
comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs. 385/1993).
- c) **Iscrizione** del 21/11/2008, Registro Generale 19586 - Registro Particolare 3701 - Pubblico
Ufficiale Dominici Giuseppe - Rep. 76842/21724 del 20/11/2008 - **Ipoteca volontaria**
derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato** –
- ANNOTAZIONE all'iscrizione, n. 1076 del 01/06/2010 – Erogazione a saldo –

- d) **Iscrizione** del 18/03/2010, Registro Generale 4654- Registro Particolare 600 - Pubblico Ufficiale Dominici Giuseppe - Rep. 78826/23124 del 16/03/2010 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato** –
- ANNOTAZIONE all'iscrizione, n. 1021 del 26/05/2010 – Erogazione a saldo –
 - ANNOTAZIONE all'iscrizione, n. 1737 del 28/11/2022, – Restrizione di beni –
- e) **Trascrizione** del 19/01/2011, Registro Generale 723 - Registro Particolare 450 - Pubblico ufficiale De Agostini Paolo - Rep. 55841/16081 del 14/01/2011 - **Atto tra vivi** – **Locazione ultraventennale** – Il contratto, che fissa una scadenza al 31/12/2025 e alla predetta scadenza si intende prorogato automaticamente per ulteriori quindici anni, è stato reperito dalla scrivente ed allegato al presente elaborato (All. 10).
- f) **Iscrizione** del 16/09/2011, Registro Generale 14909 - Registro Particolare 1952 - Pubblico ufficiale Giudice Tribunale Sezione Distaccata - Rep. 186 del 15/07/2011 – **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** –
- ANNOTAZIONE all'iscrizione, n. 413 del 13/03/2017 – Cancellazione totale –
- g) **Iscrizione** del 16/09/2011, Registro Generale 14910 - Registro Particolare 1953 - Pubblico ufficiale Giudice Tribunale Sezione Distaccata - Rep. 193 del 15/07/2011 – **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** –
- ANNOTAZIONE all'iscrizione, n. 414 del 13/03/2017 – Cancellazione totale –
- h) **Iscrizione** del 31/07/2015, Registro Generale 9703 - Registro Particolare 1395 - Pubblico ufficiale Equitalia Sud S.P.A. - Rep. 561/12515 del 30/07/2015 – **Ipoteca legale** derivante da **Ruolo** (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) –
- i) **Iscrizione** del 11/10/2017, Registro Generale 13684 - Registro Particolare 2007 - Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione - Rep. 10124/9717 del 10/10/2017 – **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da **Ruolo e avviso di addebito esecutivo** –
- j) **Iscrizione** del 20/10/2017, Registro Generale 14234 - Registro Particolare 2104 - Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione - Rep. 10715/9717 del 18/10/2017 – **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da **Ruolo e avviso di addebito esecutivo** –

- k) **Trascrizione** del 08/11/2017, Registro Generale 15162 - Registro Particolare 11328 - Pubblico ufficiale Tribunale - Rep. 41842 del 12/10/2017 – **Atto esecutivo e cautelare – Ordinanza di sequestro conservativo –**
- ANNOTAZIONE alla trascrizione, n. 1139 del 26/07/2021 – Sentenza condanna esecutiva
- l) **Iscrizione** del 06/03/2018, Registro Generale 2848 - Registro Particolare 416 - Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione - Rep. 1896/12518 del 05/03/2018 – **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da Ruolo –**
- m) **Trascrizione** del 03/03/2023, Registro Generale 3535 - Registro Particolare 2857 - Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo – UNEP Rep. 309 del 10/02/2023 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili –**
- **Immobile censito a Fabbrica di Roma al Fgl. 27 Plla 266**
- a) **Iscrizione** del 27/10/1997, Registro Generale 11590 - Registro Particolare 1778 - Pubblico Ufficiale Dominici Giuseppe - Rep. 39947/12282 del 21/10/1997 - **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento –**
- ANNOTAZIONE all'iscrizione, n. 670 del 15/09/1998 – Erogazione a saldo –
- COMUNICAZIONE n. 377 del 05/03/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/06/2007. Cancellazione totale eseguita in data 06/03/2012 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs. 385/1993);
- b) **Iscrizione** del 16/09/2011, Registro Generale 14909 - Registro Particolare 1952 - Pubblico ufficiale Giudice Tribunale Sezione Distaccata - Rep. 186 del 15/07/2011 – **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo –**
- ANNOTAZIONE all'iscrizione, n. 413 del 13/03/2017 – Cancellazione totale –
- c) **Iscrizione** del 16/09/2011, Registro Generale 14910 - Registro Particolare 1953 - Pubblico ufficiale Giudice Tribunale Sezione Distaccata - Rep. 193 del 15/07/2011 – **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo –**
- ANNOTAZIONE all'iscrizione, n. 414 del 13/03/2017 – Cancellazione totale –

- d) **Iscrizione** del 20/10/2017, Registro Generale 14234 - Registro Particolare 2104 - Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione - Rep. 10715/9717 del 18/10/2017 – **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da **Ruolo e avviso di addebito esecutivo** –
- e) **Trascrizione** del 08/11/2017, Registro Generale 15162 - Registro Particolare 11328 - Pubblico ufficiale Tribunale - Rep. 41842 del 12/10/2017 – **Atto esecutivo e cautelare** – **Ordinanza di sequestro conservativo** –
- ANNOTAZIONE alla trascrizione, n. 1139 del 26/07/2021 – Sentenza condanna esecutiva
- f) **Trascrizione** del 03/08/2023, Registro Generale 13343 - Registro Particolare 1484 - Pubblico ufficiale Corte di Appello di Bari Rep. 293 del 18/02/2022 – **Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna** –

QUESITO N.° 5

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione dei beni sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa (All.2) e la planimetria dell'unità immobiliare urbana depositata in Catasto (All. 2). Per il fabbricato, vista la natura del bene pignorato, non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica indispensabile unicamente per i terreni. Il certificato di destinazione urbanistica del terreno è stato invece richiesto al Comune di Fabrica di Roma e viene allegato alla presente (All. 11).

QUESITO N.° 6

Il CTU fatto istanza di copia di certificato di matrimonio con annotazioni a margine ovvero certificato di stato libero agli uffici di stato civile del Comune di Fabrica di Roma, dove gli esecutati risultano residenti, e successivamente a quelli del Comune di Caprarola, dove gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 12/07/1980.

Il Comune di Caprarola ha rilasciato il certificato di matrimonio del Sig. OMISSIS con la Sig.ra OMISSIS, che viene allegato alla presente relazione (All.5). Dall'indagine è risultato che i coniugi esecutati hanno scelto il regime di separazione dei beni in data 16/02/2015. La data è successiva agli atti di provenienza dei beni pignorati.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

QUESITO N.° 7

La proprietà dell'esecutato oggetto del procedimento è costituita da un complesso di corpi di fabbrica all'interno di un unico lotto (figura 1) destinati all'attività commerciale di mostra e vendita al dettaglio di materiali e arredo bagno, cucine, etc. Il compendio pignorato di trova su Via della Ferrovia snc a Fabbrica di Roma. La strada d'accesso al lotto è di recente costruzione e si sviluppa parallelamente alla Strada Provinciale (SP 27 – Via Falerina) asse viario di collegamento tra Fabbrica di Roma e Civita Castellana (All. 6 foto 1). L'eterogeneità dei corpi di fabbrica e le differenti peculiarità degli stessi, seppur con medesima destinazione urbanistica, hanno portato la scrivente per facilità d'individuazione ad identificare ciascun corpo di fabbrica con una lettera, come graficizzato nella figura 2 dell'allegato 6 – Rilievo fotografico, e come di seguito riportato:

Corpo A – Fabbricato principale posto al centro del lotto (All. 6 foto 2,3);

Corpo B – Fabbricato secondario posto al confine est del lotto (All. 6 foto 4);

Corpo C – Tettoia a protezione dei parcheggi posto al confine est del lotto (All. 6 foto 5,6);

Corpo D – Tettoie e magazzini posti al confine ovest del lotto (All. 6 foto 7,8,9,10);

Corpo E – Baracca (All. 6 foto 11);

Corpo F – Terreno coltivato a nocciole (All. 6 foto 12);

Il fabbricato identificato "Corpo di fabbrica A" è costituito da un agglomerato di capannoni prefabbricati tra loro comunicanti, costruiti in epoche successive, con conformazioni geometriche differenti e con destinazioni d'uso diverse (All. 6 foto 13,14,15,16). La copertura del Fabbricato A è realizzata solo in parte con una struttura a vetri dal profilo ondulato, che si sviluppa in prossimità dell'ingresso principale al fabbricato, mentre per la maggior parte della sua superficie è composta da una struttura a doppia falda di pannelli ondulati costituiti da lastre in cemento-amianto (All. 13). Entrambe le due tipologie di copertura sono dotate di canali di gronda e tubi pluviali integri e funzionanti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. La struttura ospita al suo interno molteplici stand espositivi, diversi uffici utilizzati sia dal personale addetto alla vendita che dal personale amministrativo, servizi igienici, aree adibite all'intrattenimento dei bambini e ad ampi spazi di stoccaggio dei materiali per la vendita. La superficie calpestabile del corpo di fabbrica è circa 6.997,30mq. L'ingresso al corpo di fabbrica avviene da un'area coperta

Publicazione
ripubblicazione o ripro

d'accesso sia pedonali che carrabili, nella maggior parte dedicate ai soli dipendenti e in minima parte ai clienti. Superato l'ingresso principale posto sul prospetto est del capannone (All. 6 foto 22) si sviluppano due aree espositive: l'area espositiva denominata A1, l'area espositiva denominata A2, la zona espositiva-magazzino A3 e la zona inutilizzata A4. L'area espositiva A1 si trova all'interno di un capannone prefabbricato con struttura portante realizzata in pilastri di ferro, copertura di forma curvilinea nascosta da un controsoffitto e tamponature laterali in vetro (All. 6 foto 25,29). All'interno di questo primo spazio è presente un ampio soppalco metallico (All. 6 foto 26,27,28). Sul fondo del capannone si trovano due uffici (All. 6 foto 30,31,32,33) e una scala che conduce all'area soppalcata ed al piano superiore dove si trovano gli uffici (All. 6 foto 34,37,38,39). Il grande ufficio posto al primo piano ed il bagno a servizio esclusivo (All. 6 foto 43,44) si trovano in evidente stato di abbandono, sono altresì presenti fenomeni di degrado dovuti alla presenza d'infiltrazioni dal manto di copertura (All. 6 foto 40,41,42). L'area espositiva A2 è costituita da un insieme di capannoni prefabbricati posti in aderenza l'uno con l'altro. Le caratteristiche strutturali dei capannoni sono di difficile lettura in quanto, soprattutto nella parte di libero accesso al pubblico, sono state realizzate molteplici pareti e controsoffittature in cartongesso così da celare gli elementi strutturali e rendere gradevole l'ambiente ai clienti dell'esercizio commerciale (All. 6 foto dalla 42 alla ,82). Questa parte del capannone si presenta in discrete condizioni di conservazione seppur puntualmente è possibile rilevare fenomeni di degrado dovuti all'infiltrazione di acqua piovana dal manto di copertura (All. 6 foto 75,76). La prima parte dell'area denominata A3 dedicata a magazzino si presenta in buono stato di conservazione ed è costituita da tre capannoni prefabbricati con struttura metallica e copertura a falde inclinate (All. 6 foto dalla 83 alla 93). L'intera area è dotata di un impianto d'illuminazione ed elettrico a vista. L'accesso alle tre campate avviene ciascuna da ampie porte scorrevoli carrabili, (All. 6 foto 83). La seconda parte dell'area denominata A3 dedicata ad area espositiva, si presenta in un buono stato di conservazione, ed ospita una molteplicità di stand espositivi (All. 6 foto dalla 94 alla 104). L'area denominata A4 è costituita da vecchie aree espositive attualmente inutilizzate dal locatore e mostrano la necessità di un intervento di manutenzione di tutta l'area ed in particolare quella esposta sul fronte nord dove sussiste uno stato di generale abbandono e trascuratezza.

ASTE
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

dalla 105 alla 128). Tuttavia, sebbene questa zona dell'immobile non sia al momento utilizzata, anche per la ragionevole restrizione che ha subito la società che la occupa a causa della crisi del settore degli ultimi anni che ha portato un forte contenimento degli investimenti e degli acquisti in tutti i rivenditori che esercitano in questo campo, le principali criticità sono generate dalla presenza e dallo stato di conservazione della copertura realizzata con lastre in cemento-amianto di natura fibrosa. In considerazione della pericolosità del materiale amianto, ipotizzabile da un esame visivo della copertura, è stato richiesto dalla scrivente per tramite del Custode Giudiziario un accertamento del materiale che si sospettava potesse contenere amianto e una valutazione del suo stato di conservazione attraverso il coinvolgimento del Servizio della Asl preposto. Il referto prelevato in data 13/09/2023 per il campionamento del materiale ha evidenziato la presenza di fibre di amianto. Il rapporto redatto dal Servizio dell'Ente consegnato al termine delle indagini (All. 13), si riferisce che *"tenendo conto dell'ubicazione, della vetustà del materiale, dello stato di conservazione della copertura soggetta anche a fenomeni di degrado per presenza diffusa di muschi e licheni e da lievi danneggiamenti da eventi atmosferici, che provocano infiltrazioni di acqua meteorica nei sottostanti locali utilizzati come sala espositiva e vendita di arredi per l'abitazione, si è ottenuto un risultato per il quale è prevista la rimozione immediata (entro 6 mesi)".* L'algoritmo utilizzato per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto e del contesto in cui sono ubicate (Amleto), ha quantificato un punteggio pari a 18, che corrisponde alla Zona D del grafico che descrive lo stato di urgenza dell'intervento. Se si ricade all'interno di questa zona le indicazioni prevedono che la copertura venga rimossa immediatamente assegnando un termine di 6 mesi (le zone indicano la scala di urgenza degli interventi e vanno dalla zona A, per la quale l'intervento si configura come meno urgente e si prevede una azione di monitoraggio e controllo periodico alla zona D, che indica il grado di maggiore urgenza dell'intervento, per la quale è prevista la rimozione immediata entro 6 mesi). Pertanto è possibile affermare che nel complesso le condizioni di manutenzione dell'immobile sono piuttosto buone nell'area attualmente utilizzata dalla società che occupa il bene, mentre la parte inutilizzata si presenta in cattivo stato di conservazione.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Il fabbricato identificato come “Corpo di fabbrica B” è costituito da un edificio a due piani fuori terra con un portico che protegge la porta d’ingresso, l’immobile è di forma stretta e allungata ed è privo di elementi decorativi. L’edificio è stato realizzato con una struttura portante in cls e tamponature in blocchi di cls alleggerito a faccia vista (All. 6 foto 129,130,131). La copertura del piano primo è piana e praticabile, mentre la copertura del piano terra è costituita da due grandi terrazze calpestabili di circa 133 mq (All. 6 foto 146,147). Lo stato di conservazione dell’immobile nel complesso è buono ad eccezione delle due terrazze che presentano evidenti fenomeni di degrado in prossimità dei bocchettoni di raccolta delle acque piovane e su alcune aree della pavimentazione. Il fabbricato si sviluppa per una superficie di circa 201,80mq. Il fabbricato funge da elemento di confine con il lotto adiacente e per tali ragioni sia l’ingresso allo stabile che la maggior parte delle ampie bucatore si aprono sul prospetto principale (All. 6 foto 132). Al piano terra si trova un ingresso, una piccola sala mostra e due uffici, mentre al piano primo sono presenti due uffici di cui uno con un bagno ad uso esclusivo (All. 6 foto dalla 134 alla 153).

L’elemento identificato con la denominazione “Corpo di fabbrica C” è una tettoia ombreggiante per autoveicoli a copertura di una zona del piazzale esterno adibita a parcheggi per una superficie di circa 265mq (All. 6 foto 5,6). La tettoia è realizzata con una struttura portante metallica ed una copertura con andamento curvilineo realizzata con pannelli ondulati.

Il “Corpo di fabbrica D” è costituito da una sequenza di magazzini e tettoie che si sviluppano in linea lungo il confine ovest del lotto. Gli elementi che compongono questo corpo di fabbrica hanno tutti una parete in comune con il confinante, hanno un ingresso indipendente dal piazzale di manovra esterno ed infine hanno caratteristiche costruttive e dimensionali diverse tra loro. Al fine di consentire una facile individuazione degli elementi che compongono il corpo di fabbrica è stato suddiviso in ulteriori quattro porzioni omogenee. La prima porzione è un magazzino di circa 77.20mq realizzato con una struttura portante in scatolari metallici e copertura ad una falda di lamiera grecata. Le tamponature sono realizzate in pannelli di pvc trasparente o pannelli compositi opachi. Il magazzino si presenta in un chiaro stato di abbandono (All. 6 foto 154,155,156). La seconda porzione è un magazzino di circa 45.77mq e presenta le medesime caratteristiche costruttive e di degrado del precedente (All. 6 foto dal 157 al 163).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

magazzino di circa 113.52mq, al cui interno è presente un controsoffitto in un pessimo stato di conservazione. Il volume presenta una facciata continua in vetro (All. 6 foto dalla 164 alla 167). La quarta ed ultima porzione è costituita principalmente da una tettoia di circa 298.94mq al cui interno due campate, che costituiscono il passo della struttura portante, sono state chiuse con dei pannelli di lamiera grecata, delimitando così due piccoli magazzini ciascuno di circa 27,48mq.

Il fabbricato identificato come "Corpo di fabbrica E" è un volume posto in aderenza al corpo di fabbrica A, sviluppatosi alla fine della lunga tettoia che corre lungo il prospetto est del fabbricato principale. Il volume adibito a magazzino ha una superficie di circa 23.88mq, la pareti perimetrali sono di lamiera grecata metallica come anche la copertura. All'interno della baracca è presente un piccolo bagno. Il magazzino risulta in chiaro stato di abbandono, infatti i pannelli che delimitano il volume sono danneggiati ed in alcuni punti completamente assenti (All. 6 foto dalla 180 alla 185).

L'ultimo elemento è quello denominato "Corpo F" ed è una porzione di terreno coltivo con 22 piante di nocciole per una superficie di circa 300mq. Il lotto di terreno si trova alle spalle del corpo di fabbrica principale A ed è raggiungibile oltrepassando un cancello carrabile posto tra il fabbricato A ed il fabbricato B (All. 6 foto dalla 186 alla 192). Sul lotto di terreno sono presenti diversi contatori oltre che l'accesso ad un locale adibito a centrale termica (All. 6 foto dalla 186)

QUESITO N.° 8

I dati contenuti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare Rep. n. 309 del 10/02/2023 trascritto in data 03/03/2023 al n. 2857/3535 di formalità, così come quelli presenti nella Sentenza di condanna esecutiva Rep. n. 11060/2021 del 01/06/2021 pubblicata in data 24/06/2021 con Rep. n. 12289/2021 e convertita in pignoramento con trascrizione dell'annotazione n. 1139 in data 26/07/2021 risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione dei beni.

QUESITO N.° 9

La descrizione dei cespiti contenuta negli atti di provenienza dei beni non risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale, in quanto per quanto riguarda l'attuale mappale 239 l'acquisto prevedeva la compravendita dei soli terreni su cui poi è stato edificato il fabbricato e quindi alla data a cui risalgono le compravendite non erano stati fatti ancora i frazionamenti e gli accorpamenti finalizzati all'attuazione del progetto di edificazione, e per quanto attiene invece il mappale 266 l'acquisto prevedeva la compravendita della particella originaria 32 di 7360 mq con destinazione a seminativo, che tramite frazionamento è stata soppressa originando la particella 240 di 6031 mq e la particella 241 di 1329 mq, da cui con successivo frazionamento della 241 si è originata l'attuale particella 266 di 299 mq, che nel 2007 ha anche mutato in parte la sua destinazione mantenendo l'originaria assegnazione a seminativo solo per una superficie di 99 mq, mentre per i rimanenti 200 mq ha acquisito qualità di nocciolato. Il cespite comprende un fabbricato principale (All. 6 lettera A), con destinazione commerciale, un secondo fabbricato (All. 6 lettera B), limitrofo con destinazione commerciale e a uffici, una piccola rimessa posta di fianco al fabbricato principale ((All. 6 lettera E), e una serie di tettoie che insistono sul piazzale esterno antistante i fabbricati (All. 6 lettere C-D1-D2-D3-D4). Tutti i fabbricati e le tettoie sono presenti nella planimetria depositata al N.C.E.U. (All. 2). Va premesso che la verifica di rispondenza tra lo stato attuale rilevato con i sopralluoghi e la rappresentazione grafica contenuta nella planimetria catastale si è rivelata particolarmente complessa, da un lato per la scala metrica di riduzione del disegno pari a 1:500 utilizzata per il catastale, in quanto questa scala di rappresentazione viene di norma impiegata per planimetrie che non descrivono edifici bensì contesti territoriali (p.e. un parco, un residenze comprendente una pluralità di fabbricati, un intero lotto o un intero quartiere), e di conseguenza risulta molto utile per definire le volumetrie dei fabbricati, ma il livello di dettaglio è poco appropriato e risulta piuttosto basso se paragonato a quello che dovrebbe essere utilizzato per la rappresentazione di un fabbricato per il quale di solito si utilizzano scale metriche di rappresentazione 1:100 e 1:50, talvolta 1:200, ed infatti la scelta di questa scala metrica comporta un alto grado di semplificazione: p.e. assenza di indicazione di infissi, porte, difficoltà a stabilire lo spessore esatto delle partizioni, assenza di indicazioni delle

Publicazione
ripubblicazione o ripro

struttura, delle altezze degli ambienti, delle proiezioni, degli oggetti, e in alcuni casi, come ad esempio accade per alcune aree dove sono stati realizzati bagni con tramezzature particolarmente articolate, la rappresentazione in scala 1:500 si limita alla delimitazione dell'area destinata ai servizi igienici rispetto a quella della mostra e manca completamente il disegno delle tramezzature interne dei vari bagni. Dall'altro lato trattandosi di locali commerciali destinati alla mostra e vendita di arredo bagni, cucine, camere da letto, mobilie, rivestimenti, etc, gli allestimenti stessi delle sale mostra necessitano di sottostrutture, spesso realizzate in cartongesso, amovibili, che vengono continuamente modificate quando viene rinnovata la sala mostra e di conseguenza l'assetto generale dei vari locali muta continuamente a distanza di brevissimo tempo, tanto da far risultare difficile stabilire quali partizioni, controsoffitti e pedane hanno carattere stabile e quali invece hanno carattere temporaneo. A questo si aggiunga che un'ampia porzione del fabbricato commerciale A, vale a dire le ultime 5 campate esposte verso nord, risulta praticamente inutilizzabile se non vengono effettuati interventi di manutenzione, in quanto sussistono problemi di pericolo di caduta di materiale dall'alto, infiltrazioni puntuali diffuse di acque meteoriche dai soffitti e dalla copertura e instabilità della pavimentazione e che più zone all'interno del fabbricato sono occupate da materiale ingombrante accatastato che rende molto difficoltose le operazioni di rilevazione metrica delle grandezze degli ambienti.

Dopo una accurata verifica di tutti questi aspetti è emerso che sussistono delle difformità che riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, il posizionamento e la diversa dimensione di alcune porte e finestre, l'indicazione delle altezze dei locali e delle controsoffittature, la modifica, l'eliminazione e lo spostamento di alcuni uffici e di alcuni bagni, la traslazione di alcuni elementi nello stato attuale rispetto a quello rappresentato. Gli aspetti più rilevanti riguardano tuttavia la minore dimensione del corpo di fabbrica E rispetto a quanto rappresentato nella planimetria, la mancata rappresentazione della piccola centrale termica prospiciente il magazzino identificato appunto come corpo di fabbrica E, la mancata e/o la non chiara indicazione della chiusura dei corpi di fabbrica D1-D2-D3 e di alcune parti del corpo di fabbrica D4 e la rappresentazione nel corpo di fabbrica B di un ambiente posto al piano terra in aggetto rispetto al filo della facciata principale sotto il portico in cui sono dislocati gli accessi al fabbricato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

non è presente, tanto che il portico risulta aperto e fruibile su tutta la sua lunghezza. Piccole divergenze sussistono anche rispetto alla rappresentazione delle terrazze di copertura del corpo di fabbrica B che risultano essere direttamente collegate con la terrazza soprastante il portico di ingresso del piano terra.

Le difformità sopra descritte sono state riportate graficamente dal CTU nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 12). Si precisa che lo schema grafico prodotto è finalizzato esclusivamente all'individuazione del tipo e dell'ubicazione delle difformità catastali e non deve essere interpretato come rilievo metrico.

QUESITO N.° 10

Gli identificativi degli immobili individuano esclusivamente i beni pignorati, non includono e non debordano su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate. Si precisa tuttavia, come già esposto nella descrizione al paragrafo 7, che la particella di terreno 266 non presenta recinzioni e quindi confini definiti rispetto alle particelle limitrofe con cui si trova in continuità.

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 ai debitori e vincolata con il pignoramento.

QUESITO N.° 12

La planimetria dell'unità immobiliare pignorata di proprietà degli esecutati risulta presente al N.C.E.U. 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) nelle unità immobiliari censite rispettivamente con i subalterni 2 e 3, in quanto ha ritenuto opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento debbano essere risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (quesito n. 14).

QUESITO N.° 13

Le unità immobiliari con destinazione commerciale oggetto della perizia situate a Fabrica di Roma sono individuate nel Piano Regolatore Generale del Comune di Fabrica di Roma (All. 7), approvato dal Consiglio Comunale in data 26/05/2016, e ricadono all'interno della Zona D – Industriale – Artigianale – Commerciale, nella sottozona D5 – *Commerciale - Direzionale*. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che viene allegato alla Relazione (All. 7).

L'immobile risulta avere una utilizzazione allineata con gli strumenti urbanistici vigenti.

Il terreno censito con la particella 266, ricade all'interno della Zona E – Agricola, Sottozona E1 – *Agricola Normale*, la quale risulta a sua volta suddivisa in tre ulteriori sottozone distinte con le lettere *a*, *b*, e *c*. La porzione del compendio pignorato che ricade nella Sottozona E1 viene ricompresa nella Sottozona E1/c – *Aree caratterizzate da presistenze insediative*. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che viene allegato alla Relazione (All. 7).

A conferma di quanto sopra rappresentato si evidenzia che nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fabrica di Roma alla scrivente in data 15/09/2023 si certifica che l'immobile con mappale 239 ha destinazione di zona urbanistica D/5 Commerciale Direzionale ed il terreno con mappale 266 destinazione urbanistica E/1c Agricola.

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 trova il bene e la documentazione relativa all'immobile reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Fabrica di Roma. La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti dalla quale è emerso che nell'archivio comunale risultano essere presenti le seguenti pratiche edilizie (All. 8), che riguardano l'unità immobiliare con destinazione commerciale di proprietà degli esecutari:

- Concessione Edilizia n. 8 del 11/02/1998 rilasciata dal Sindaco del Comune di Fabrica di Roma, su istanza del 18/05/1987, Prot. n. 2384, del Sig. OMISSIS.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

progetto per la *Costruzione di un capannone prefabbricato ad uso agricolo in pannelli di calcestruzzo in Località Piano di S. Lucia*. Da quello che emerge dall'elaborato grafico allegato alla Concessione, il progetto di edificazione interessava i terreni censiti al Foglio 27, Particelle 20-30-31-32-33-34-35 e comprendeva anche la demolizione di alcuni fabbricati già esistenti nell'area oggetto dell'intervento;

- Concessione Edilizia n. 66 del 22/06/1991 rilasciata dal Sindaco del Comune di Fabrica di Roma, su istanza del 13/02/1991, Prot. n. 712, del Sig. OMISSIS, avente ad oggetto il *progetto in sanatoria relativo all'ampliamento di un magazzino e la costruzione di una tettoia nell'immobile di proprietà del Sig. OMISSIS sito in Località Piano di S. Lucia*. Il progetto interessava i terreni censiti al Foglio 27, Particelle 20-30-31-32-33-35 e riguardava la tamponatura di una tettoia per la realizzazione di un magazzino e la costruzione di un magazzino adiacente e di una nuova tettoia;
- Concessione Edilizia n. 76/92 del 12/02/1993 rilasciata dal Sindaco del Comune di Fabrica di Roma, su istanza del 16/04/1992, Prot. n. 2317, del Sig. OMISSIS, avente ad oggetto il *progetto di ampliamento di una tettoia nell'immobile di proprietà del Sig. OMISSIS in Località Piano di S. Lucia*. Il progetto interessava i terreni censiti al Foglio 27, Particelle 20-30-31-32-33-35;
- Concessione Edilizia n. 217 del 27/12/1993 rilasciata dal Sindaco del Comune di Fabrica di Roma, su istanza del 02/12/1993, Prot. n. 8555, del OMISSIS e su istanza del 15/02/1993, Prot. n. 8866 intestata al Sig. OMISSIS, avente ad oggetto la *voltura del progetto intestato a OMISSIS per la costruzione di una tettoia ad uso agricolo in Località Piano di S. Lucia a favore di OMISSIS*. Alle due istanze veniva allegata la scrittura privata valevole a tutti gli effetti di legge sottoscritta dal Sig. OMISSIS e dal Sig. OMISSIS in data 01/12/1993, con la quale il Sig. OMISSIS vendeva al Sig. OMISSIS un appezzamento di terreno sito in Loc. Piani di Santa Lucia nel Comune di Fabrica di Roma a confine con strada comunale, OMISSIS e proprietà OMISSIS, distinto in catasto al foglio 27 con la particella 30 della superficie complessiva di 1 ha 33 are, 20 ca. Nella scrittura privata viene sancito il possesso del bene

dal giorno stesso della sua sottoscrizione, vale a dire il 01/12/1993, con impegno a procedere con la stipula del rogito notarile non oltre il 31/12/1993;

- Concessione Edilizia n. 108 del 09/07/1996 rilasciata dal Sindaco del Comune di Fabrica di Roma, su istanza del 01/02/1995, Prot. n. 850, del Sig. OMISSIS, avente ad oggetto la *sanatoria relativa all'ampliamento di un capannone in Località Piano di S. Lucia*, (Condono Edilizio L. 724/1994). Il progetto interessava gli immobili edificati sui terreni censiti al Foglio 27, Particelle 30-32-34-35 e riguardava la sanatoria degli ampliamenti realizzati in difformità dai titoli abilitativi rilasciati;
- Concessione Edilizia n. 109 del 09/07/1996 rilasciata dal Sindaco del Comune di Fabrica di Roma, su istanza del 01/02/1995, Prot. n. 849, del Sig. OMISSIS, avente ad oggetto *il cambio di destinazione d'uso di un capannone in Località Piano di S. Lucia*, (Condono Edilizio L. 724/1994). Il progetto interessava il terreno censito al Foglio 27, Particella 239 e riguardava il cambio di destinazione d'uso del fabbricato da capannone agricolo e commerciale;
- Concessione Edilizia n. 110 del 09/07/1996 rilasciata dal Sindaco del Comune di Fabrica di Roma, su istanza del 31/03/1995, Prot. n. 2863, del Sig. OMISSIS, avente ad oggetto *la sanatoria di strutture relative a sala mostra e uffici in Località Piano di S. Lucia*, (Condono Edilizio L. 724/1994). Il progetto interessava l'immobile censito al Foglio 27, Particella 239 e riguardava l'ultimazione di un *fabbricato con destinazione commercio ingrosso e minuto materiale ceramico e uffici di portineria*. La Tipologia di abuso per la quale veniva richiesta la sanatoria era la n. I, vale a dire quella che si riferiva a *opere realizzate in assenza o difformità dalla licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*, ed aveva ad oggetto la realizzazione del fabbricato B;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4736 del 05/06/2006 a firma dell'Arch. OMISSIS, su istanza del Sig. OMISSIS, in qualità di proprietario, per i lavori di *costruzione di tettoie ombreggianti per autoveicoli nell'unità immobiliare destinata ad attività commerciale "■■■■ SPA"*. Il progetto interessava l'immobile censito al Foglio 27, Particella 239 e prevedeva la realizzazione di due tipi di tettoie, una per i veicoli furgonati necessari per il trasporto delle merci e l'altra per le autovetture dei clienti del centro ceramiche;

Publicazio
ripubblicazione o ripro

- Permesso di Costruire n. 97 del 04/09/2008 rilasciato dal Responsabile del servizio del Comune di Fabrica di Roma, su istanza del 07/08/2006, Prot. n. 6775, del Sig. OMISSIS, avente ad oggetto *lo spostamento di superfici commerciali nell'immobile della* [REDACTED] [REDACTED]. Il progetto interessava l'immobile censito al Foglio 27, Particella 239 e da quanto emerge dalle Relazione Tecnica riguardava *la riduzione a tettoia di una porzione dell'immobile che viene a trovarsi sul fronte sud e il suo equivalente spostamento in termini di superfici sul fronte orientale dove ora insiste una tettoia autoveicoli realizzata con la D.I.A. Prot. 4736/06.*

Per i fabbricati oggetto delle pratiche edilizie sopra elencate non è stato possibile rintracciare alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Il deposito presso l'archivio comunale delle pratiche edilizie sopra elencate sancisce la legittimità dei fabbricati. Visto il numero di pratiche edilizie rilasciate il ctu a scopo semplificativo ha redatto uno schema grafico riassuntivo dei volumi assentiti (All.12).

Ai fini della verifica della conformità urbanistica è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e lo stato concesso descritto negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo rilasciato che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con i titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali e si sono riscontrate le seguenti difformità:

- **Fabbricato A:** questo fabbricato costituisce l'edificio principale d'origine, che è stato più volte trasformato nel tempo fino a pervenire all'attuale conformazione. Dal confronto tra lo stato attuale registrato con il sopralluogo ed i titoli edilizi autorizzati risulta che gran parte del fabbricato esposto a sud-ovest non è presente nella pratica di condono n. 108/1996, ma risulta rappresentata nello stato ante operam della successiva pratica D.I.A. Prot. 4736 del 05/06/2006. Stessa cosa per tutta la porzione di edificio posta lungo il confine nord disposta oltre il volume costituito dal gruppo dei bagni che si trova in prossimità del corpo di fabbrica destinato ad uffici disposto su due piani fuori terra. Nella DIA viene denunciato l'inizio dei lavori riferiti a due interventi: l'intervento A, che consiste nell'edificazione di una tettoia sul lato est dell'edificio posizionata dall'attuale ingresso al corpo di fabbrica retrostante disposto.

su due piani fuoriterra in cui sono dislocati gli uffici, e l'intervento B, che consiste nella realizzazione della tettoia posta a copertura dei posti auto localizzata lungo il confine est del piazzale di pertinenza esclusiva del compendio, pertanto nessuno dei due interventi ha per oggetto l'area sopra descritta, che non risulta essere stata autorizzata con i precedenti titoli edilizi rilasciati presenti nell'archivio comunale e forniti in copia alla scrivente. Queste difformità comportano un *aumento di superficie e cubatura* dovuti al tamponamento e all'ampliamento delle tettoie con conseguente *variazione prospettica*, mentre ulteriori difformità riguardano la *diversa distribuzione degli spazi interni e il cambio d'uso*.

I costi della regolarizzazione delle difformità sanabili, che rispondono al principio della doppia conformità (sanzioni amministrative, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, variazione per aggiornamento catastale, ecc.) sono quantificati in 5.000 euro, mentre quelli necessari per il ripristino dello stato legittimo attraverso (demolizione totale di volumi non assentiti e demolizione delle pareti perimetrali delle tettoie autorizzate) delle difformità non sanabili sono quantificati in 325.000,00 €.

- **Fabbricato B:** la realizzazione e le trasformazioni apportate a questo fabbricato sono state effettuate in assenza di un titolo autorizzativo e poi sanate con il rilascio delle concessioni in sanatoria Legge 724/1994 con le pratiche n. 108/1996, 109/1996 e 110/1996. Dal confronto tra lo stato attuale rilevato con il sopralluogo e l'ultimo titolo rilasciato sussistono ad oggi delle difformità che riguardano la *diversa distribuzione degli spazi interni*, dovuta all'assenza del locale bagno rappresentato nel progetto al piano terra e del tramezzo che da una delle pareti del bagno si prolunga verso la reception, *cambio di destinazione d'uso* dovuta alla realizzazione di un bagno nel ripostiglio del sottoscala, *variazione prospettica* per la realizzazione di una finestra nel locale bagno del piano terra, *variazione di superficie e cubatura* per la modifica dell'ingresso posto sul prospetto principale dell'edificio attraverso l'eliminazione del corpo in aggetto rispetto al filo del fabbricato posto sotto il portico tra i due ingressi e la chiusura del perimetro del fabbricato in allineamento con le pareti dell'involucro realizzata con un infisso in vetro e conseguentemente l'aumento della superficie porticata.

Le difformità riscontrate soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e il successivo aggiornamento della banca dati catastale. 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, variazione per aggiornamento catastale, ecc.) sono quantificati in 4.000,00 euro.

- **Tettoia e posti auto scoperti C:** la realizzazione della tettoia risulta autorizzata con la D.I.A. Prot. 4736 del 05/06/2006, nella quale l'intervento è designato come "intervento B". Le difformità riguardano il posizionamento della tettoia rispetto al Fabbricato B, il passo e il numero dei pilastri metallici a sostegno della copertura e l'assenza nella rappresentazione degli elaborati di progetto dei posti auto coperti. Le difformità riscontrate soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e il successivo aggiornamento della banca dati catastale. I costi della regolarizzazione (sanzioni amministrative, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, variazione per aggiornamento catastale, ecc.) sono quantificati in 2.500,00 euro.
- **Fabbricati D1-D2-D3, Tettoia e locali adibiti a magazzino D4, Fabbricato E:** tutti questi manufatti risultano presenti nella D.I.A. Prot. 4736 del 05/06/2006 già nell'elaborato grafico di rappresentazione dello stato attuale, ma la pratica edilizia ha per oggetto la costruzione di tettoie ombreggianti che si trovano sul lato opposto rispetto a questi immobili e non la edificazione delle superfici e dei volumi ad essi riconducibili. La realizzazione di queste opere edili non risulta presente nei precedenti titoli autorizzativi rilasciati presenti nell'archivio comunale e forniti in copia alla scrivente. Le difformità riscontrate riguardano pertanto aumenti di superficie e volume, la cui rappresentazione riportata nell'elaborato della D.I.A. sopra citata risulta anche piuttosto sommaria e in alcune parti non conforme, stando alla documentazione reperita, costituiscono un abuso commesso in violazione della normativa urbanistico-edilizia non autorizzato. La realizzazione delle tettoie soddisfa il principio di doppia conformità e risulta sanabile attraverso la presentazione di un titolo edilizio in

Publicazione
ripubblicazione o ripro

sanatoria, mentre l'aumento di superficie e cubatura realizzato, calcolato sulla base degli indici di zona stabiliti dal P.R.G. sulla superficie afferente il lotto vincolato per l'edificazione dei vari immobili, consente la sanatoria con la volumetria residua proveniente dal calcolo di quella ammissibile soltanto di una parte dei volumi e delle superfici esistenti. La quota di superficie e volume eccedente la capacità edificatoria del lotto costituisce un abuso non sanabile per il quale si prevede il ripristino dello stato autorizzato e autorizzabile. I costi della regolarizzazione delle difformità sanabili, sono state ricomprese nei costi della sanatoria del fabbricato A, ipotizzando la presentazione di un unico titolo abilitativo, mentre quelli necessari per il ripristino dello stato legittimo attraverso la demolizione delle difformità non sanabili sono quantificati in 15.000,00€

La somma necessaria per la sanatoria delle difformità sanabili e non sanabili di tutti i fabbricati che costituiscono il compendio pignorato (fabbricati A-B-C-D1-D2-D3-D4-E) risulta essere pari a 351.500,00 €. Dette difformità dovranno essere oggetto di confronto con l'ufficio tecnico del Comune di Fabrica di Roma vista la complessità dello stato di fatto consentendo così una più precisa quantificazione dei costi relativi alla sanabilità del bene visto che detti costi possono essere solo ipotizzati dalla scrivente perché suscettibili in parte di valutazione discrezionale da parte della Pubblica amministrazione che viene chiamata ad esprimersi in merito al momento della presentazione del titolo. A tutela dell'aggiudicatario tutti i volumi e le superfici non presenti nei titoli abilitativi sono stati considerati da ripristinare senza tenere conto della quota parte che probabilmente potrà essere sanata a seguito di un rilievo accurato del compendio pignorato e di indicazioni precise che dovranno essere fornite dall'ufficio tecnico comunale rispetto a quelle fornite alla scrivente al momento della presentazione del titolo.

QUESITO N.° 15

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Fabrica di Roma risultano essere state presentate tre pratiche di condono aventi ad oggetto l'unità immobiliare urbana attualmente censita al Foglio 27, particella 239, tutte su istanza del Sig. OMISSIS in qualità di proprietario e

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

in forza della Legge 724/1994. Il procedimento amministrativo risulta concluso e ha portato al rilascio delle Concessioni Edilizie in sanatoria elencate di seguito:

- 1) Concessione Edilizia n. 108 del 09/07/1996 avente ad oggetto la *sanatoria relativa all'ampliamento di un capannone in Località Piano di S. Lucia*;
- 2) Concessione Edilizia n. 109 del 09/07/1996 avente ad oggetto *il cambio di destinazione d'uso di un capannone in Località Piano di S. Lucia, (da agricolo a commerciale)*;
- 3) Concessione Edilizia n. 110 del 09/07/1996 avente ad oggetto *la sanatoria di strutture relative a sala mostra e uffici in Località Piano di S. Lucia, (fabbricato B)*.

QUESITO N.° 16

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Fabrica di Roma per la certificazione degli usi civici ed è emerso che gli immobili del compendio pignorato non risultano gravati da usi civici (All. 9). Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli. La particella di terreno 266 ricade in zona sottoposta a vincolo di rispetto stradale e ferroviario di 30 ml.

QUESITO N.° 17

Dall'analisi di tutta la documentazione raccolta e considerata anche la tipologia degli immobili oggetto di stima non risulta l'esistenza di un condominio costituito. Dalle informazioni assunte non risulta l'esistenza di un condominio costituito, né spese fisse di gestione o altro.

QUESITO N.° 18

Nel caso oggetto della presente stima considerata la conformazione dei beni, il modo con cui sono utilizzate e le probabili problematiche dovute alla creazione di servitù di vario tipo, si ritiene che non 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:

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

- LOTTO 1: unità immobiliare con destinazione commerciale situata a Fabrica di Roma in Località Piani di santa Lucia, Via della stazione snc, piano terra e primo piano, censita al N.C.E.U. al Fg. 27 P.Illa 239 con relativa area di pertinenza di 430 mq e terreno confinante con destinazione catastale in parte a nocciolo e in parte seminativo di complessivi 299 mq censito al foglio 27, particella 266.

QUESITO N.° 19

I diritti di proprietà degli immobili oggetto della stima, identificati al N.C.E.U. al Foglio 27, P.Ille 239 e 266, sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà indivisa dei due coniugi eseguiti. Si ritiene che per la vendita dei beni non sia necessario ricorrere alla formazione di singoli lotti separati, per ciascuno dei quali indicare il valore in funzione della quota di proprietà di ciascun esecutato, e si è quindi proceduto alla stima dell'intero.

QUESITO N.° 20

Durante il sopralluogo è emerso che gli immobili sono occupati per lo svolgimento di attività commerciale da parte della OMISSIS, categoria Negozi di Accessori per Bagno, commercio al dettaglio di articoli igienico-sanitari in ceramica dal 05.12.2013, Codice Ateco 47.52.2, Amministratore Unico Sig.ra OMISSIS.

Da una ricerca effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che per l'unità immobiliare urbana con destinazione catastale D/8, censita al Foglio 27, particella 239, sussiste il contratto di locazione, Rep. n. 55841 e Racc. n. 16081 (All. 10), stipulato dal notaio De Agostini Paolo in data 14/01/2011 di durata quindicennale avente effetto dal 01/01/2011 e scadenza al 31/12/2025, registrato in data 18/01/2011 e trascritto il 19/01/2011 al n. 450/723 di formalità, per un canone di valore pari a 156.000,00 euro annui. La locazione si riferisce *al complesso commerciale, costituito da tre corpi di fabbrica per un totale di circa 7000 mq disposti al piano terra e primo piano e all'area antistante il complesso immobiliare*, e si rinnova automaticamente alla scadenza fissata del 31/12/2025 per ulteriori quindici anni.

Per il terreno censito al Foglio 27, particella 266, non risultano contratti di locazione in corso di validità (All. 10).

QUESITO N.° 21

Gli immobili non sono occupati dai debitori per esigenze primarie proprie e vengono utilizzati per lo svolgimento di una attività commerciale inerente commercio al dettaglio di articoli igienico-sanitari in ceramica.

Dall'analisi dei valori ufficiali pubblicati dalle banche dati riguardanti immobili che si trovano nello stesso comune, con le medesime caratteristiche e tenendo anche in conto il loro stato di conservazione, il valore locativo per il bene con valore commerciale viene quantificato in 4.170,00 euro mensili, mentre si ritiene che quello del terreno irriguo retrostante censito con la particella 266 coltivato a nocciolo, considerando un prezzo medio per l'affitto di circa 2.750,00 euro per ettaro, data la superficie ridotta del fondo può essere quantificato in circa 100,00 euro all'anno.

QUESITO N.° 22

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori.

QUESITO N.° 23

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

Si evidenzia che lungo tutto il confine est del terreno coltivato a nocciolo censito con la particella 266, in continuità con la particella limitrofa 234 di altra proprietà e non colpita dal pignoramento è stata realizzata una strada privata che in parte occupa quindi la particella 266. Questa strada asfaltata inizia subito dopo il cancello posto sulla particella 239 al confine con la particella 234 e prosegue sulla particella 31 fino a ricongiungersi con la retrostante Via di S. Lucia, dove è stato posizionato un secondo cancello. In pratica a causa della presenza di questi due cancelli privati la particella di terreno 266 sarebbe completamente interclusa e non accessibile dalla via pubblica.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

se la vendita del compendio pignorato non prevedesse un unico lotto costituito sia dalla particella 239 su cui insiste uno dei due cancelli e la particella 266, su questo terreno graverebbe una servitù di passaggio non formalmente istituita e trascritta, ma realmente esistente. Si rappresenta inoltre che durante i sopralluoghi è stata fatta una dichiarazione da parte dell'attuale occupante degli immobili riguardante la presenza di servitù impiantistiche nei lotti confinanti di altra proprietà e non oggetto del pignoramento poste a servizio degli immobili pignorati. Le servitù impiantistiche consistono di norma nel passaggio di condutture idriche, fognarie, elettriche e del gas, comprese tutte le attrezzature tecnologiche ad esse connesse, attraverso un fondo altrui, ma non è stato possibile, trattandosi di verifiche da effettuare su proprietà terze escluse dalla procedura, accertare la presenza di queste servitù attive sul fondo dominante oggetto della procedura.

QUESITO 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 quale ad esempio la futura conformazione del bene a seguito delle trasformazioni di ripristino dello stato autorizzativo, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo sia 1.000,00 € per metro quadro per gli immobili adibiti al commercio compresi gli uffici e i locali magazzino/deposito/stoccaggio dei materiali. Il valore utilizzato per il calcolo si ritiene comprensivo del deprezzamento per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

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 10750/2005.

Il valore stimato per il terreno è valutato in funzione della specifica destinazione agricola (nocciolo) e tenendo in considerazione il suo stato di conservazione, la posizione, la difficoltà/comodità di raggiungimento, l'appetibilità data dalla prossimità di terreni vicini coltivati similmente. Dal conteggio basato sulla media ponderata di questi parametri si ritiene che un prezzo unitario equo dei terreni oggetto di stima possa essere fissato in 8,00 €/mq.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale dei beni, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

LOTTO 1

Destinazione	Sup.	Coeff. %	Sup .comm.
Locali Fabbricato A - PT	2.003,60	100%	2.003,60
Locali Fabbricato A - P1	110,47	100%	110,47
Locali Fabbricato A - PT	2.371,69	35%	830,09
Locali Fabbricato A - PT	174,41	50%	87,20
Locali Fabbricato B - PT	164,48	100%	164,48
Locali Fabbricato B - P1	87,16	100%	87,16
Portico Fabbricato B - PT	18,68	35%	6,54
Terrazze scoperte Fabbricato B - P1	132,77	25%	33,19
Posti auto coperti C	265,00	35%	92,75
Piazzale di pertinenza	9.211,86	10%	921,18

Superficie totale commerciale 4.336,66 ~ 4.337

Il calcolo della superficie convenzionale inoltre è stato effettuato tenendo conto della situazione dell'immobile a seguito della sua futura regolarizzazione (demolizione di alcune porzioni di fabbricato ripristinando l'area a piazzale e demolizione di tamponature perimetrali ripristinando lo stato di tettoia).

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato del compendio pignorato oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

4.337 mq x 1.000,00€/mq = 4.337.000,00 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili e non sanabili descritte nel paragrafo 14, quantificate complessivamente pari ad un valore di 351.500, 00 euro e di cui si è tenuto conto di tutto.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

alla presenza del tetto in cemento – amianto, calcolata considerando i costi necessari per provvedere alla sua bonifica e tenendo in conto la tipologia e l'estensione della copertura pari a circa 6.764,80 mq, che è superiore a 5.000 mq e che incide sul prezzo della rimozione e dello smaltimento in quanto i costi diminuiscono all'aumentare della dimensione della superficie, quantificabile in circa 200.000,00 euro comprensivi dei costi necessari per il rifacimento della copertura legittima.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

$4.337.000,00 \text{ €} - (351.500,00 \text{ €} + 200.000,00\text{€}) = 3.785.500,00 \text{ €}$ (valore al netto dei costi di sanatoria e di ripristino dello stato autorizzato)

A questo valore va aggiunto quello stimato per la particella di terreno 266 di superficie catastale pari a 299 mq coltivata a nocciolo:

Tot. Mq x €/Mq

$299 \text{ mq} \times 8,00 \text{ €/mq} = 2.392,00 \text{ €}$

La stima del valore totale dei beni pignorati sarà fatta a corpo e deriverà dal valore dei beni al netto dei deprezzamenti calcolati:

$3.785.500,00 \text{ €} + 2.392,00 \text{ €} = 3.787.892, \text{ €} \sim 3.788.000,00 \text{ €}$

QUESITO N.° 25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, 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 Fabrica di Roma, per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet astegiudiziario.it e della pagina web relativa alle vendite giudiziarie del sito internet del Tribunale di Viterbo, dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Fabrica di Roma, riguardanti sia i fabbricati che i terreni (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, valori dell'Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Osservatorio Immobiliare Mercato Immobiliare, Valori Agricoli Medi della Provincia di Viterbo pubblicati dall'Agenzia del

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Territorio, 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'unità immobiliare urbana con destinazione con mappale 239 sussiste un contratto di locazione quindicinale rinnovabile alla scadenza opponibile alla procedura, che si riferisce al complesso commerciale e all'area antistante, con canone annuale stabilito in 156.000,00 euro annui, corrispondenti a 13.000,00 euro mensili corrispondenti, considerati i circa 7.000 mq del compendio posto in locazione, a circa 22,29 euro/mq.

Tenuto conto tuttavia che una parte degli immobili che costituiscono i beni commerciali pignorati risultano oggi inutilizzati, come ad esempio tutti i locali del Fabbricato B, e inutilizzabili, come accade per le ragioni già esposte nei precedenti quesiti per un'ampia area del Fabbricato A, la superficie posta in locazione risulta di fatto ridursi complessivamente di circa 1.500 mq ed ammontare a circa 5.500 mq. Tenuto altresì conto del fatto che dall'analisi dei valori degli immobili con caratteristiche simili il canone di locazione risulta attualmente essersi ridotto fortemente a causa della grave inflessione avuta nel mercato che negli ultimi anni ha attraversato una crisi di proporzioni forse mai verificatesi in passato, è possibile affermare che il canone mensile possa essere ad oggi stabilito in 4.170,00 euro, corrispondenti a circa 900 euro annui.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

complessivamente quantificato in un valore pari a circa 50.000,00 euro annuali. Questo valore tiene conto del fatto che quasi 1/3 della superficie della particella 239 pignorata, oggi non è messa a reddito e pertanto risulta adeguato ed in linea con i prezzi di mercato della medesima zona e con la cifra versata dalla società che occupa i beni con destinazione commerciale alla procedura.

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 5 Ottobre 2023 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;

All. 2: Estratti di mappa catastale, visure aggiornate, planimetria;

All. 3: Copia Atti notarili;

All. 4: Visure ipotecarie aggiornate;

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

All. 6: Rilievo fotografico;

All. 7: Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;

**ASTE
GIUDIZIARIE**



**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

- Ail. 8:** Risultanze accesso agli atti Comune di Fabrica di Roma;
- Ail. 9:** Certificato usi civici;
- Ail. 10:** Risultanze esistenza registrazione atti privati trasmessi dall'Agenzia delle Entrate;
- Ail. 11:** Certificato di destinazione urbanistica;
- Ail. 12:** Schema semplificato delle difformità;
- Ail. 13:** Rapporto Asl sulla presenza cemento – amianto in copertura;
- Ail. 14:** Quadro sinottico.

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 41 pagine scritte e n. 14 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 18/02/2024

Arch. Alessandra Bianchi
ALESSANDRA
BIANCHI
M. 1. 2.
Soc. 1. 2.
VITERBO



ASTE
GIUDIZIARIE.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione