



TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare R.G.E.I n.7 / 2024

Creditore procedente :

Contro:



G.E.: dott. FEDERICO BONATO

(Udienza in data 04.02.2026)

C.T.U. : **geom. Giuseppe DURANTI**

CUSTODE : **dott. Damiano ANDOLFI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



L'INCARICO

In data 15.05.2024, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Viterbo, **Dott. Federico BONATO**, nominava il sottoscritto Geometra **Giuseppe Duranti**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Viterbo al n.751, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G. n. 7/2024, relativa alla stima del bene pignorato sito in Comune di Bassano Romano (VT), identificato all'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati al foglio n.16, mappale 123, Cat.A/2, intestato a [REDACTED] **per la quota di proprietà 1/1.**

I QUESITI

Previo giuramento di rito in data 05.06.2024, l'Ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U., letto l'art 173 bis disp. att. c.p.c , il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato Dott. **Damiano Andolfi**, con la formulazione dei seguenti quesiti che si riportano di seguito:

- 1. verifichi** , prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2. effettui visure** aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'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 alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 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. descrivere, 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9. verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione attuale 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 l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati



parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura 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 della 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 caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
16. **verifichi sei beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
17. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
18. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
19. **dica** se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;
20. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 risultano 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 locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in



- cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
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 nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
 23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
 25. indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazioni dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e , se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
 26. indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.
 27. segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
 28. **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento..(al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto ella tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico , l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia ella 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 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 569c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
 30. **depositi** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza ex art 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** 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 di 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 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33. allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul 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 siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);
- 34. provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene 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;
- 35. allegghi** alla relazione:
- la planimetria del bene,
 - la visura catastale attuale,
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
 - copia atto di provenienza,
 - quadro sinottico in triplice copia,
 - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il Giudice autorizza l'esperto:

ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- Le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini, su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; **eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo G.E. da parte dell'esperto;**
- Le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU;** solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purchè la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

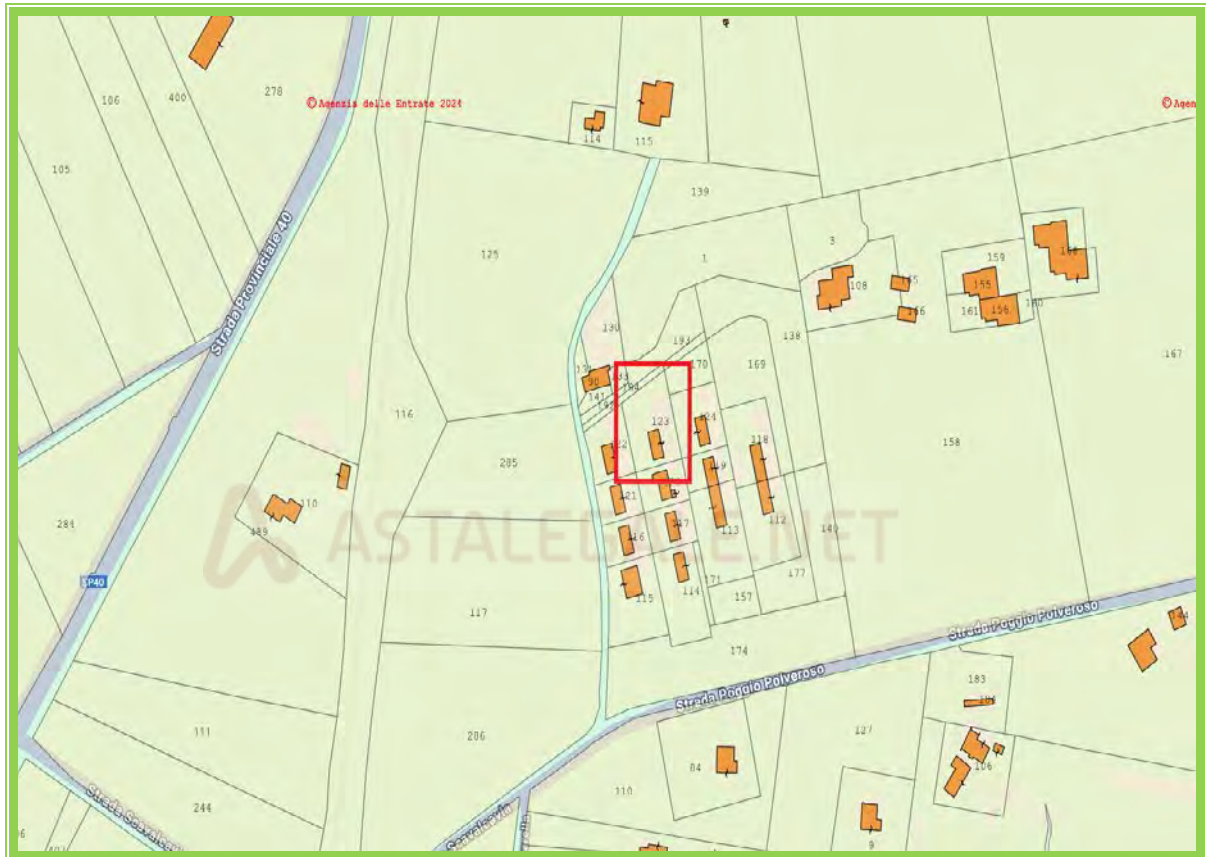


Il bene oggetto di pignoramento nella suindicata procedura, è ubicato in Comune di Bassano Romano, (VT), Strada [REDACTED].

Il pignoramento riguarda il diritto di intera piena proprietà del [REDACTED]

- *Abitazione posta al piano terra, composta di quattro vani e mezzo catastali, con annessa area di metri quadrati 912 (novecentododici) catastali, confinante con : [REDACTED] salvo altri; censita al catasto urbano al **foglio 16, particella 123**, cat. A/2, Cl.1, vani 4,5, RC. Euro 429,95 (l'abitazione) mentre l'area risulta censita al Catasto terreni al **foglio 16 particella 123**, Ha 0.09.12 Ente Urbano.*

Localizzazione bene – Geoportale Cartografico – Agenzia Entrate



CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 05.06.2024 - Accettazione dell'incarico e giuramento con deposito atto nel portale telematico;
- 06.06.2024 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, visure storiche e acquisizione della mappa e planimetria dell'immobile;
- 12.06.2024 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, consultazione busta per visione documentazione cartacea dell' immobile;
- 12.06.2024 - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione per immobile;
- 13.06.2024 - Comune di Bassano Romano, Ufficio Tecnico, richiesta via Pec accesso atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;
- 11.06.2024 - Comune di Serra San Bruno, Ufficio Anagrafe-Stato Civile, richiesta via Pec dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza storico di [REDACTED];
- 11.06.2024 - Comune di Roma, Ufficio Anagrafe-Stato Civile, richiesta via Pec dell'Estratto dell'atto di nascita e di matrimonio con annotazioni marginali [REDACTED]



- 26.06.2024 - Comune di Bassano Romano, Ufficio Tecnico, acquisizione via Pec documentazione pratica Condono Edilizio 1994 - D.I.A. del 2009;
- 28.06.2024 – Inizio operazioni peritali con sopralluogo in Comune di Bassano Romano (VT) nell’immobile in Strada vicinale Poggio Polveroso,snc, distinto al Foglio 16, Particella 123; Rilievo fotografico esterno;
- 28.08.2024 - Tribunale, richiesta proroga per il deposito della CTU con deposito atto telematico;
- 02.09.2024 - Tribunale di Viterbo, concessione proroga per il deposito della CTU;
- 04. 11.2024 – Archivio Notarile di Viterbo – richiesta Atti di Compravendita, Notaio [REDACTED] del [REDACTED] e Notaio, [REDACTED];
- 04.11.2024.2024 - Comune di Bassano Romano, Ufficio Tecnico, richiesta via Mail del certificato di destinazione urbanistica e di sussistenza usi civici;
- 04.11.2024 - Comune di Roma, Ufficio Anagrafe-Stato Civile, sollecito via Pec rilascio dell’Estratto per Riassunto dell’Atto di Nascita e l’Estratto Atto di Matrimonio con annotazioni marginali del Sig. [REDACTED];
- 12.11.2024 – Sopralluogo in Comune di Bassano Romano (VT) nell’immobile in Strada vicinale Poggio Polveroso,snc, distinto al Foglio 16, Particella 123; Rilievo metrico fotografico;
- 12.11.2024 – Archivio Notarile di Viterbo – acquisizione Atti di Compravendita, Notaio, [REDACTED] e Notaio [REDACTED];
- 26.11.2024 - Tribunale, richiesta proroga per il deposito della CTU con deposito atto telematico;
- 27.11.2024 - Tribunale di Viterbo, concessione proroga per il deposito della CTU;
- 29.11.2024 – Sopralluogo in Comune di Bassano Romano (VT) nell’immobile in Strada vicinale [REDACTED] snc, distinto al Foglio 16, Particella 123;
- 08.01.2025 - Comune di Bassano Romano, Ufficio Urbanistica, richiesta via e-mail accesso atti;
- 17.01.2025 - Comune di Bassano Romano, Ufficio Urbanistica – Lavori Pubblici, richiesta via Pec del certificato di destinazione urbanistica e di sussistenza usi civici;
- 03.02.2025 – Tribunale di Viterbo, udienza e concessione proroga per il deposito della relazione;
- 06.02.2025 - Comune di Bassano Romano, accesso ufficio tecnico per verifica atti edilizi;
- 14.04.2025 - Comune di Bassano Romano, accesso ufficio tecnico;
- 16.04.2025 - Comune di Bassano Romano, Ufficio Urbanistica, nuova istanza via Pec del certificato di destinazione urbanistica e di sussistenza usi civici;
- 18.04.2025 - Comune di Bassano Romano, Ufficio Urbanistica, richiesta via Pec chiarimenti atti amministrativi;
- 12.05.2025 - Tribunale, richiesta proroga per il deposito della CTU con deposito atto telematico;
- 12.05.2025 - Tribunale di Viterbo, concessione proroga per il deposito della CTU;
- 08.08.2025 - Tribunale, richiesta proroga per il deposito della CTU con deposito atto telematico;
- 11.08.2025 - Tribunale di Viterbo, concessione proroga per il deposito della CTU;
- 07.10.2025 - Comune di Bassano Romano, accesso ufficio tecnico;
- 09.10.2025 - Comune di Bassano Romano, riscontro richiesta notizie atti - D.I.A. n.23/2009;
- 30.10.2025 - Sopralluogo in Comune di Bassano Romano (VT) nell’immobile in Strada vicinale [REDACTED]; Verifiche e rilievo fotografico;
- 03. 11.2025 – Archivio Notarile di Viterbo – Lettura atti di Affrancazione e d’Obbligo - [REDACTED]

PREMESSA

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

Il Custode Dott. Damiano Andolfi con comunicazione alle parti, fissava il primo accesso per il sopralluogo il 28.08.2024, alle ore 16,00.



Il giorno 28.06.2024, il sottoscritto CTU geom. Giuseppe DURANTI nominato dal G.E, unitamente al Custode Dott. Damiano Andolfi, effettuava il sopralluogo nell' immobile pignorato.

Inquadramento territoriale con area su cui è inserito il bene. Immagine aerea



In tale data, il sottoscritto CTU unitamente al Custode, non poteva accedere allo stesso perché il debitore esecutato non era presente sul posto, dal che si redigeva apposito verbale d'accesso redatto dal Custode nominato Dott. Andolfi Damiano.

Stanti tali difficoltà di accesso, il sottoscritto CTU chiedeva al G.E. una proroga per il deposito dell'elaborato peritale, che veniva concessa, slittando pertanto il termine alla data del 30.11.2024.

Il 12.11.2024 il sottoscritto C.T.U., sempre unitamente al Custode, provvedeva ad effettuare l'accesso al bene oggetto di stima, nel frattempo liberato con accesso forzoso del Custode con l'ausilio della forza pubblica in data 10.10.2024.

In quella data, il sottoscritto CTU riusciva ad individuare l'abitazione sita in Strada vicinale [REDACTED], grazie anche al confronto diretto con la mappa e la planimetria catastale, documentando con rilievo fotografico e metrico quanto accertato dall'esterno ed all'interno del bene stesso; si constatavano le scadenti condizioni generali di manutenzione dell'immobile, la evidente carenza strutturale del portico e la presenza su tre lati circostanti l'immobile, di rovi e erbe infestanti che lo rendono non completamente usufruibile.

L'immobile, costituito da un'abitazione residenziale con corte annessa esclusiva esterna, risultava in stato di abbandono, in scarse condizioni di manutenzione e conservazione e libero da persone e mobilio.

Si constatavano all'interno, evidenti tracce di umidità sul pavimento e in alcune pareti perimetrali, alcuni infissi danneggiati e il deterioramento di alcuni radiatori. Si constatava inoltre nel portico il distacco delle piastrelle in parte di pavimento e la presenza di cedimento di una trave in legno del portico lesionata nella parte inferiore.



Per maggiori accertamenti e verifiche, il sottoscritto CTU in data 26.11.2024 chiedeva al G.E. un'ulteriore proroga per la consegna dell'elaborato peritale, che veniva concessa in data 27.11.2024, slittando pertanto al 25.02.2024 il termine per la consegna dell'elaborato peritale.

In data 29.11.2024, alle ore 11,00, il sottoscritto accedeva nuovamente all'immobile per eseguire ulteriori verifiche con rilievi metrici-fotografici.

All'udienza del 13.02.2025 veniva concessa dal G.E. Dott.ssa Roberta Crescentini un'ulteriore proroga di 90 giorni per consentire il completamento delle attività di stima.

A causa dell'inaccessibilità nell'area esterna circostante, a ridosso del fabbricato, invasa totalmente da erbacce e rovi vari che non permettevano di proseguire nel completamento dei rilievi, il sottoscritto in data 11.05.2024 e 08.08.2025 chiedeva al G.E. ulteriori proroghe per la redazione dell'elaborato peritale, che venivano concesse, slittando il termine ultimo per la trasmissione sul portale dell'elaborato peritale in data 06.11.2025.

Infine in data 30.10.2025 il sottoscritto effettuava nuovamente un sopralluogo e accertava che l'immobile era ancora invaso da una folta vegetazione sempre più consistente di rovi tali da non permettere completamente i rilievi esterni dell'immobile.

Delle operazioni di sopralluogo si dava atto nei verbali di accesso all'immobile, redatti dal Custode nominato Dott. Damiano Andolfi e dal sottoscritto C.T.U. Geom. Giuseppe Duranti. (c.f.r. All.n.1 documentazione fotografica - All.n.10.1 - 10.2 - 10.3 - 10.4 - 10.5 verbali di accesso).

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi in loco, sulla scorta delle rilevanzze constatate, delle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici, dall'esame dei fascicoli, dei documenti catastali, ed a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U., ritiene di aver reperito informazioni necessarie e sufficienti per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

Risposta al quesito n.1

VERIFICA SULLA COMPLETEZZA IN ATTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° c.p.c.

La completezza della documentazione è verificata dalla presenza della Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della L.302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.p.c.), a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Corleone, datata 9 febbraio 2024.

Inoltre, in data 12.06.2024, il sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo, ha effettuato quindi ispezione ipotecaria, sulla particella 123 del foglio n.16 del Catasto Fabbricati oggetto di pignoramento dal 01.04.1987 al 11.06.2024. In data 12.06.2024 ha anche effettuato visure per ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile. (c.f.r. All. 3.1 - 3.2).

Inoltre ha acquisito agli atti i seguenti titoli e documenti:

- Atto di Compravendita del [REDACTED] Notaio [REDACTED] (c.f.r All. n. 4.1);
- Atto di Compravendita del [REDACTED] Notaio [REDACTED] (c.f.r All. n. 4.2 - 1 - atto oltre il ventennio);

Risposta al quesito n.2

VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO



Relativamente ai documenti catastali inerenti il bene in valutazione, il sottoscritto in data 06.06.2024 ha effettuato visure storiche dello stesso e richiesto planimetria, con acquisizione della relativa scheda catastale e della mappa di inquadramento generale, indispensabili alla corretta identificazione del bene pignorato e al confronto sulla sua destinazione e conformità urbanistico-edilizia. Si è accertato che i dati identificativi, foglio e particella, riportati nelle visure per immobile, risultano completamente corretti e univoci.

Stralcio estratto di mappa catastale – Agenzia del Territorio



Risposta al quesito n.3

DAI REGISTRI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PUBBLICITA' IMMOBILIARI E DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI VITERBO – TERRITORIO SERVIZI CATASTALI :

Identificazione dei beni oggetto di stima

L'immobile pignorato è costituito catastalmente da un immobile residenziale per civile abitazione (A/2).
 Risulta in carico al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale - Territorio di Viterbo, nel Comune di BASSANO ROMANO ed è identificato:

Dati Identificativi			Dati di Classamento						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	123				A/2	1	4,5 vani	78 m²	Euro 429,95
Indirizzo		[REDACTED] - Piano T							

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A704 - Foglio 16 – Particella 123



L'immobile risulta intestato a:

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			Proprietà 1/1
Dati derivanti da	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.		

Tali identificativi risultano derivanti da Istrumento (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED], Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede Viterbo (VT) Repertorio n. [REDACTED] – COMPRAVENDITA Nota presentata con modello Unico n. 8566.1/2010 Reparto PI di Viterbo in atti dal 22/07/2010.

Negli allegati si riporta la visura per soggetto (c.f.r. All.2.3), la visura storica per immobile (c.f.r. All. n.2.4), l'estratto di mappa (c.f.r. All.n.2.1), la corrispondente planimetria catastale (c.f.r. All.n. 2.2), visura storica terreno (c.f.r. All.n. 2.5),

Si è inoltre acquisita anche la visura storica del terreno sul quale insiste il fabbricato che comprende l'unità staggita (c.f.r. All. n.2.6) che attualmente risulta censito in Catasto Terreni con il seguente identificativo:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Porz	Classe	Superficie (m2)	Reddito		Partita
						Ha are ca	Dominicale	Agrario	
16	123		ENTE URBANO			09.12			1
Dati derivanti da		Tipo mappale del 10/05/1997 in atti dal 12/05/1997 (n.1454.1/1997)							

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A704 - Foglio 16 – Particella 123/

ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA E ATTI CATASTALI

Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Il bene sito in Strada Vicinale [REDACTED], è pervenuto al Sig [REDACTED] per Atto di Compravendita del [REDACTED], rogante notaio dott. [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], (c.f.r. Atto di Vendita - All. n.4.1).

Sulla base delle risultanze dei registri immobiliari, presso gli Uffici, Immobiliare e Territoriale, dell' Agenzia delle Entrate di Viterbo e come dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ventennale in atti, redatta in data 09.02.2024 dal Notaio [REDACTED] (c.f.r. - All. n. 5.) si riporta la cronistoria dei passaggi di proprietà e variazioni catastali interessanti l'immobile pignorato, così come di seguito indicati:

UNITA' IMMOBILIARE : Foglio 16 Part. 123

IN ORDINE ALLA PROVENIENZA DEL BENE

At

	Proprietà 1/1
--	----------------------

Pervenuto [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà, in virtù dell'Atto di Compravendita del [REDACTED], rogante Notaio dott. [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED], ai nn. [REDACTED]. (c.f.r. All. Atto di Compravendita - All. n.4.1)

DA: [REDACTED] con sede in Roma (RM) Via del Casale Ferranti,n.51– Codice Fiscale [REDACTED];

IN ORDINE ALLA PROVENIENZA DEI PRECEDENTI DANTI CAUSA – ANTE VENTENNIO

Procedendo

Pervenuto a: [REDACTED] con sede in Roma (RM) – Codice Fiscale [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà, in virtù di Atto di Compravendita a



rogito Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], rep.n. [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]. (c.f.r. All. Atto di Compravendita - All. n.4.2).

Pervenuto a: [REDACTED] (per la quota dell'intero in piena proprietà, in virtù di Atto di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], rep.n. [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità);

DA [REDACTED]

lor

DA [REDACTED]

in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. nn. [REDACTED] trascritto a Viterbo il [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

IN ORDINE AL CATASTO FABBRICATI

Invece dall'acclusa visura catastale si evincono le seguenti variazioni:

Catasto Fabbricati- Part. 123

- 1- VARIAZIONE del [REDACTED] - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 2- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal 12/05/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO ([REDACTED]);
- 3- COSTITUZIONE del [REDACTED] in atti dal 19/06/1977 COSTITUZIONE ([REDACTED])
È stato costituito l'immobile foglio 16 particella 123;

Catasto Terreni - Part. 123

- 1- TIPO MAPPALE del 10/05/1997 in atti dal 12/05/1977 (n.1454.1/1997)
Con la variazione sono stati variati i seguenti immobili: foglio 16 particella 112; foglio 16 particella 113; foglio 16 particella 114; foglio 16 particella 115; foglio 16 particella 116; foglio 16 particella 117; foglio 16 particella 118; foglio 16 particella 119; foglio 16 particella 120; foglio 16 particella 121; foglio 16 particella 122; foglio 16 particella 124;
- 2- FRAZIONAMENTO del 10/05/1997 in atti dal 12/05/1977 (n.1453.1/1997)
Con la variazione sono stati variati i seguenti immobili: è stato soppresso l'immobile foglio 16 particella 2 e variati gli immobili, foglio 16 particella 111; foglio 16 particella 112; foglio 16 particella 113; foglio 16 particella 114; foglio 16 particella 115; foglio 16 particella 116; foglio 16 particella 117; foglio 16 particella 118; foglio 16 particella 119; foglio 16 particella 120; foglio 16 particella 121; foglio 16 particella 122; foglio 16 particella 124; foglio 16 particella 125; foglio 16 particella 126;
- 3- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01.10.1971 - part. 2 con qualità Seminativo ha. 02.05.10.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO SULL' IMMOBILE PIGNORATO

Nel ventennio l'immobile pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMM** [REDACTED] IO TRIBUNALE DI VITERBO, a favore di [REDACTED] de di VITERBO Codice Fiscale [REDACTED] -, contr [REDACTED] sede di ROMA Codice Fiscale [REDACTED];
(Secondo quanto riportato nell'Atto di Compravendita a rogito [REDACTED], Rep. [REDACTED], grava solo formalmente sull'immobile in oggetto essendo rilasciato dal Giudice dell'Esecuzione di Viterbo il decreto di cancellazione in data 07/07/2010)



- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del [REDACTED], Rep. 485185/40765 Notaio [REDACTED], contr [REDACTED] - Capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED] Durata 30 anni.
 - Grava su Bassano Romano foglio 16 Particella 123 - Bassano Romano foglio 16 Particella 123
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]
 - Grava su Bassano Romano foglio 16 Particella 123
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, a favore di [REDACTED] - sede [REDACTED] MILANO), contr [REDACTED]
 - Grava su Bassano Romano foglio 16 Particella 123, Bassano Romano foglio 16 Particella 123.

Oltre il ventennio:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI OLTRE IL VENTENNIO SULL' IMMOBILE PIGNORATO

- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO, iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], nascente da concessione a garanzia del mutuo del [REDACTED], Rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED]
(Si da evidenza che l'iscrizione è stata riportata nell'Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED], con il quale la [REDACTED] vendeva l'immobile a [REDACTED] e si obbligava a richiedere la cancellazione della formalità ai sensi della Legge n.4072007).

Risposta al quesito n.4

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi della Legge n.302/1998 in data 09/02/2024, dal notaio [REDACTED], per /oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, depositato agli atti, verificato e aggiornato/integrato con quanto accertato alla data del 12/06/2024 (c.f.r All. n 3.1 – 3.2) con ispezione per nominativo ed immobile eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che:

a tutto il ventennio e oltre (dal 01.04.1987 al 11.06.2024), l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato oggetto delle seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del [REDACTED], Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] -ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;



3. ISCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] -ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
5. **TRASCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**
6. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
7. ISCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
8. **TRASCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**
9. **TRASCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA Repertorio [REDACTED] - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**

Risposta al quesito n.5

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI URBANISTICI

La documentazione è stata completata. Negli allegati si forniscono, la mappa censuaria, la planimetria catastale dell'immobile e tutte le visure acquisite dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo - Ufficio Provinciale - Servizi Catastali, e in successivi accertamenti presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- consultazioni per soggetto e storiche per immobile n. T453005 - T453216 – T324598;
- planimetria immobile n° T465367/2024;
- mappa Immobile n° T464324/2024;
- Ispezione ipotecaria per immobile n° VT31820/3 del 2024;
- Ispezione ipotecaria per nominativo n° T140504;
- Ispezione ipotecaria nota di trascrizione n° TI 35330/2025;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;

Risposta al quesito n.6

CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE E ATTO DI MATRIMONIO

Da quanto possibile constatare dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Nascita n. [REDACTED] dell'anno 1977 - parte Serie 1, A14 - rilasciato dall' Ufficiale di Stato Civile del Comune di Roma in data 06.11.2024, si accerta che:

- [REDACTED]
annotazione marginale, pertanto si accerta che l'esecutato [REDACTED] risulta celibe e quindi è di stato



libero (cfr. All.n. 6.3), così come anche riportato nel certificato di stato libero rilasciato in data 13/06/2024 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Serra San Bruno (VV). (cfr. All. n.6.2).

Da quanto si evince dal Certificato Storico di Residenza rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di

Risposta al quesito n.7

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Localizzazione

Il bene immobile oggetto della presente stima è costituito da un'abitazione (Cat. A/2) posta al piano terreno, composta da quattro vani e mezzo catastali, con annessa area pertinenziale della superficie di mq. 912,00 catastali.

Viene inserito di seguito un inquadramento di dettaglio per rendere più immediata la localizzazione dei beni e il contesto urbanistico in cui sono inseriti i beni. Immagine aerea (fonte Google Maps)



L'immobile si trova ubicato in Comune di Bassano Romano (VT), [redacted] – Strada vicinale [redacted], in zona molto distante dal centro del paese, caratterizzata prevalentemente da un territorio agricolo con presenza di vari insediamenti residenziali. La zona non è urbanizzata e manca di tutti i servizi principali. Dista dal centro del paese di Bassano Romano circa Km. 5,400. Vi si accede dal centro di Bassano Romano, percorrendo Via San Vincenzo, Via Padre Ildebrando e poi proseguendo sulla strada Provinciale 40 fino all'incrocio con la strada vicinale dello Scavalcavia, continuando sulla stessa fino all'inizio della strada vicinale di Poggio Polveroso e girando a sinistra per continuare sulla strada dello Scavalcavia fino al cancello d'ingresso in ferro del complesso che accede a una strada privata identificata con la particella 125 del fg. 16, di proprietà [redacted], per poi proseguire per circa 100 metri fino a giungere al cancello d'ingresso dell'immobile esecutato che si affaccia sul lato destro della strada stessa. L'accesso all'immobile avviene quindi con l'attraversamento sulla particella 125, proprietà diversa sulla quale si potrebbe ipotizzare di costituire una servitù passaggio a favore dell'immobile pignorato.



Qualora il G.E. stabilisca la costituzione di detta servitù, si precisa che la stessa potrebbe essere trascritta esclusivamente a favore dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ha determinato i costi presumibili per la costituzione di tale servitù di passaggio, desumendoli da informazioni dirette acquisite, sentite diverse figure professionali, comprendenti l'onorario, spese, tasse e imposte, per un importo complessivo di circa Euro 2.800,00 (duemilaottocento/00).

Si evidenzia, così come è riportato nell'atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED], che l'incidenza della quota parte per la manutenzione ordinaria e straordinaria della suddetta strada asfaltata, che immette nel comprensorio, è pari ad 1/13.

L'immobile risulta legittimato da una Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] per gli abusi dichiarati, riguardanti il cambio d'uso di locali già esistenti realizzato entro marzo 1985 sul terreno sito in località Poggio Polveroso – foglio 16, particella 123.

L'unità immobiliare residenziale, è stata realizzata con strutture portanti verticali in muratura in blocchetti di tufo o simili e malta di calce e pozzolana e con struttura inclinata di copertura a tetto con solaio in latero cemento con travetti e tavelloni di laterizio gettati in opera con presenza di tre capriate, travicelli e travetti in legno a vista. Manto di copertura con tegole in laterizi del tipo marsigliesi. Il portico è stato realizzato con struttura interamente in legno, composta da pilastri, travi e solaio inclinato di copertura, con sovrastante manto di tegole in laterizio sempre di tipo marsigliesi. Il portico sul lato del prospetto principale dell'abitazione presenta una leggera inclinazione della copertura verso il lato est e come già predetto anche un cedimento di una trave vistosamente lesionata su parte del lato ovest.

All'esterno l'immobile è intonacato con intonaco del tipo tradizionale in malta di calce e tinteggiato con colore chiaro, ad eccezione del portico che è in legno a faccia vista. L'immobile, attualmente disabitato nel complesso risulta in scadente stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione del bene

Il bene immobile oggetto della presente stima è costituito da un'abitazione che si sviluppa interamente al piano terra, con annessa area scoperta di pertinenza in proprietà esclusiva. Si compone di un soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere letto, oltre un portico esterno. Completa la proprietà, l'area esterna circostante l'immobile adibita a giardino ad uso esclusivo, censita all'Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni, con il fg. 16, particella 123 – Ente Urbano - della superficie catastale complessiva di mq. 912,00 catastali tra coperto e scoperto. (cfr. mappa catastale - All.n. 2.1).

La superficie dell'area, compresa la parte coperta del fabbricato, così come attualmente delimitata con recinzione stabile risulta di fatto minore di quella catastale per l'arretramento della recinzione attuale di circa 3,00 metri lungo il lato est del lotto, rispetto alla linea di confine catastale, per consentire la realizzazione dell'attuale strada in terra naturale che risulta gravata da una servitù di passaggio che, dalla strada interna al comprensorio, conduce all'immobile distinto con la particella 120, attualmente di proprietà [REDACTED].

L'immobile risulta interamente delimitato con recinzione stabile costituita in parte da un cordolo in calcestruzzo e rete metallica e in parte con muretti di tufo e rete metallica.

La superficie utile attuale è pari a mq. 57,12 per l'immobile abitazione e mq. mq.26,40 per la superficie accessoria del portico.

La superficie commerciale, opportunamente ragguagliata risulta pari a circa mq. 102,00.

Le rifiniture interne consistono in una pavimentazione di tutti gli ambienti in monocottura di gres ceramico, pareti intonacate con intonaco di tipo civile, così come i soffitti con la presenza di travicelli e travetti su capriate in legno a vista; tinteggiatura per tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti del servizio igienico e parte della parete del soggiorno in corrispondenza dell'angolo cottura, che risultano rivestite in parte con maiolicato di ceramica (h. circa ml. 1,70/2,20); il servizio igienico è completato da apparecchiature sanitarie



in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio cromato. Il portoncino d'ingresso principale al piano terra è in legno non blindato; le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono con finestre e porte finestre con telaio in legno e vetro con persiane sempre in legno del tipo alla romana, ad eccezione della piccola finestra alta nell'angolo cottura, che è priva di scuri.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico non ha norma, igienico-sanitario e termico con caldaia a gas e elementi radianti in alluminio preverniciato, alimentata a GPL con serbatoio interrato. La caldaia e gli impianti sono inattivi da molto tempo; Gli scarichi delle acque nere, secondo quanto si è potuto accertare da informazioni assunte in loco, sono convogliati attraverso una conduttura che immette ad una fossa settica ubicata al di fuori dell'immobile che risulta in comune anche con altre abitazioni della propria schiera. Si è rilevata la presenza di, tracce di umidità di risalita del terreno, con formazione di muffe e distacchi della tinteggiatura in alcune parti delle pareti perimetrali e di due lievi crepe sulle pareti in laterizio forato nella camera più piccola.

Lo stato di manutenzione è scadente.

(c.f.r. documentazione fotografica - All. n.1 - c.f.r. rilievo dell'immobile nello stato attuale - All. n. 8)

CONFINI

Come desunto sia dalle planimetrie catastali che dai sopralluoghi, l'immobile contraddistinto con il foglio 16, particella 123, confina:

a nord con strada

propriet [redacted] 6 part. 122), a sud con propriet [redacted] .16 part. 120) e ad est in

parte con proprietà [redacted] (f.16 part. 170) e in parte con proprietà [redacted] (f.16 part. 124 sub 1), salvo altri.

Viene inserito di seguito riportato un inquadramento indicante la situazione attuale attraverso un immagine satellitare con approssimativa sovrapposizione catastale. - Foglio 22 Part. 123





Risposta al quesito n.8

VERIFICA CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEI BENI E DATI DEL PIGNORAMENTO

La descrizione attuale del bene nel pignoramento, identifica esattamente l'ubicazione dell'immobile con gli identificativi catastali di foglio e particella. I dati identificativi catastali esatti consentono comunque in maniera inconfutabile l'individuazione del bene. Pertanto si ritiene con ciò accertata la conformità.

Risposta al quesito n.9

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEI CESPITI (titoli di provenienza e planimetrie catastali) E STATO ATTUALE DEI LUOGHI – DIFFORMITA'.

La descrizione dell'unità immobiliare riportata nell'Atto di Compravendita del Notaio [REDAZIONE] del [REDAZIONE], Rep. [REDAZIONE] risulta conforme e individua correttamente la proprietà pignorata per quanto riguarda i dati catastali.

Sulla base di quanto accertato in sede d'accesso prima, e dal confronto con la planimetria catastale poi, i dati identificativi dell'unità immobiliare in esame, risultano allo stato attuale:

1. individuare correttamente la proprietà per quanto riguarda la sua ubicazione;
2. la planimetria dell'immobile depositata in catasto non corrisponde allo stato attuale a causa di alcune lievi difformità grafiche sia plano altimetriche che funzionali, quali:

- mancata rappresentazione della porta d'ingresso presente sul prospetto nord e mancata rappresentazione della finestra al posto della porta sul prospetto ovest;

- discordanza tra l'altezza media indicata nella planimetria catastale e quella attuale;

l'altezza media indicata nella planimetria è di ml. 2,80, quella attuale è di circa ml. 2,90 misurata all'intradosso della capriata (parete h.2,44 + colmo h.3,36), di circa ml. 3,25 al colmo dell'intradosso del solaio di copertura (parete h.2,75 + colmo h.3,75);

- si riscontra una diversa rappresentazione dell'area di sedime del portico, graficizzata lievemente più grande rispetto a quello rilevato, piccoli scostamenti di posizionamento delle tramezzature interne e lievi discordanze nel dimensionamento delle finestre del soggiorno e della camera e di posizionamento di quella del bagno e della cameretta;

In sostanza, la planimetria catastale risulta diversa dall'attuale sia per la mancata rappresentazione della porta e della finestra realizzate successivamente alla redazione della stessa, che per probabili errori-impresioni di rappresentazione grafica plano altimetrica.

Risposta al quesito n. 10

SEGNALAZIONI DI IMMOBILI NON PIGNORATI INCLUSI NELLA PROCEDURA - PORZIONI COMUNI O ALIENE

Il bene, precedentemente descritto non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

Risposta al quesito n.11

CONSISTENZA ORIGINARIA

L'immobile non deriva da bene di maggiore consistenza, nella storia catastale è stato costituito come nuova costruzione di vani 4,5 con denuncia di accatastamento del 19.06.1997.

Risposta al quesito n. 12

VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATATE

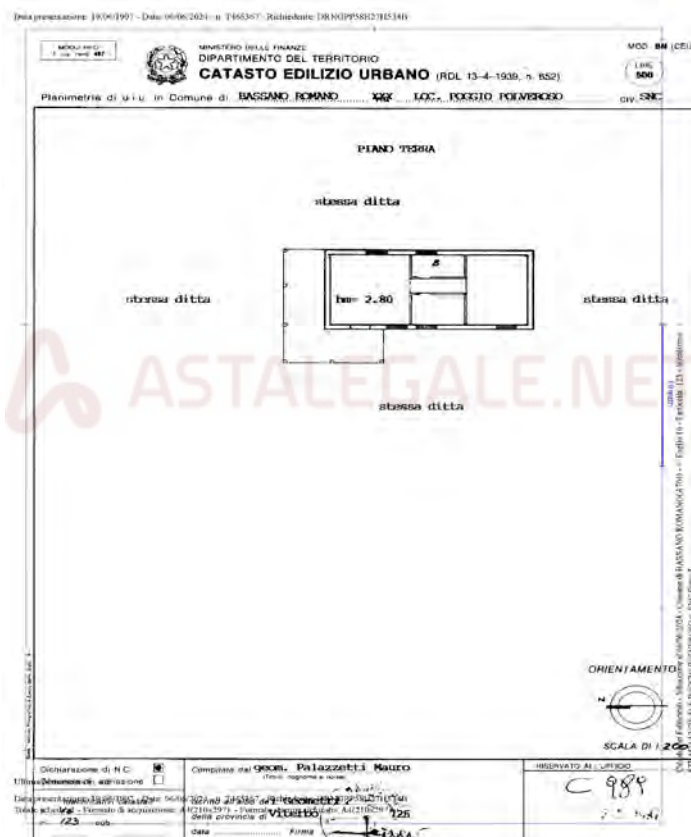


L'unità immobiliare è regolarmente accatastata con la scheda planimetrica in atti depositata in data 19 Giugno 1997, prot. n. [REDACTED] (cfr. All. n.2.2) e presenta lievi difformità per imprecisione ed omissioni rispetto allo stato attuale, così come descritto al punto 9.2. - Sarà comunque necessario presentare una variazione catastale per aggiornamento della planimetria per una più corretta rappresentazione dell'immobile.

Operazione di aggiornamento però possibile dopo averne acquisito il titolo abilitante (SCIA in Sanatoria) così come riportato in risposta al quesito n.14.

Tali adeguamenti catastali per una più corretta rappresentazione dei luoghi, saranno predisposti su esplicito mandato del Giudice Esecutore.

Planimetria catastale dell'Immobile



Risposta al quesito n.13

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene pignorato risulta avere categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile. Si è verificata la destinazione urbanistica della zona con il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 13.05.2025 accertando la conformità di utilizzo, sulla base di quanto di seguito riportato:

Nel P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n. 438 del 30.09.2011 l'immobile ricade in un'area del Comune di Bassano Romano classificata come ZONA C – NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - SOTTOZONA CT – destinata a nuova edificazione turistica. In tali zone il piano si attua per intervento attuativo esteso alla superficie d'intervento individuata nelle tavole di P.R.G. applicando i parametri urbanistici ed indici: It 0,25 mc/mq – h.max 7,50 ml. – Sc max coperta 30% - Distanza dai confini 5,00 ml.-



Secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) approvato con D.C.R n.5 del 21.4.2021 e pubblicato sul B.U.R.L n.56 del 10.06.2021, la zona in cui è ubicato l'immobile secondo la graficizzazione risulta sottoposto a:

- nella Tav A – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio Insediativo - *“Paesaggio degli insediamenti Urbani” (art.28 N.T.A. del PTPR;*
- nella Tav B - Beni Paesaggistici – Ricognizione delle Aree Tutelate per Legge –*“Aree Urbanizzate del PTPR” “Nessun Vincolo”;*
- nella Tav C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – *“Ambiti di protezione delle attività venatorie” (L.R. 02.05.95 n.17, DCR 29.07.98, n.450)*

L'area ricade inoltre in zona sottoposta a vincolo idrogeologico a norma del R.D. 30.01.1923,n.3267.

Per effetto dell'Analisi del territorio dei terreni gravati da diritto di uso civico, approvata con D.C.C. n.3 del 20.01.2004, l'area non è gravata da uso civico (avvenuta legittimazione ai sensi art. 9 L.16 giugno 1927,n.1766) (c.f.r. CDU - All. n.7.3)

Risposta al quesito n.14

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha effettuato ricerche presso pubblici uffici acquisendo la seguente documentazione:

- Planimetria catastale di impianto dell'abitazione redatta dal Geom. [REDACTED] e presentata all'Ufficio Tecnico Erariale con prot. n. [REDACTED] del 19.06.1997;
- Copia atto di compravendita del Notaio [REDACTED] con il quale l'esecutato, entrava in possesso del bene.

Nel predetto atto di compravendita all'art.4, in riferimento all'art. 46 del D.l. 6 GIUGNO 2001,n.380, risulta che, la parte venditrice dichiara: *“ che i lavori di costruzione dell'immobile in oggetto sono iniziati in epoca antecedente al primo settembre 1967 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n, [REDACTED] rilasciata dal Comune di Bassano Romano in data [REDACTED] e per alcune opere di ristrutturazione è stata presentata al Comune di Bassano Romano DIA in data [REDACTED] registrata al protocollo con il numero [REDACTED].*

Per accertare la regolarità dei beni in oggetto, il sottoscritto ha rivolto formale istanza via Pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano in data 13.06.2024, per l'accesso a documenti amministrativi, per verificare l'esistenza di titoli edilizi abilitativi e di eventuali condoni edilizi, alla quale veniva dato riscontro via Pec dall'Ufficio Tecnico in data 26.06.2024, con l'invio di documentazione tecnica amministrativa.

Dai documenti ricevuti e acquisiti, dalle ricerche e verifiche effettuate nei vari accessi al Comune dallo scrivente relativamente all'immobile sito in Bassano Romano, località [REDACTED] – Strada vicinale [REDACTED], ubicato sul terreno identificato con il Foglio n. 16, part. 123, con la diretta assistenza del Responsabile Urbanistica ed Edilizia Privata, risulta che per l'immobile sono stati rilevati i seguenti titoli edilizi:

- 1) Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED], rilasciata ai sensi della L. 28.2.1985,n.47 ed art. 39 L. 724/94, per abusi realizzati sul terreno sito in Loc, [REDACTED] distinto con il fg. 16 part. 123, consistenti in lavori per il cambio di destinazione d'uso di locali già esistenti. La Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata dal Comune di Bassano Romano con notifica in data 30.01.1999, a [REDACTED]; (c.f.r. Concessione edilizia in Sanatoria - All. n.7.1)
- 2) D.I.A. in Sanatoria, presentata al Comune di Bassano Romano dal Si [REDACTED] mm.re Unico de [REDACTED] in data [REDACTED], prot. n. [REDACTED], per variante prospettica,



realizzazione cancello e muro di recinzione, lavori di manutenzione ordinaria (classificata con Pratica Edilizia n. [REDACTED]).

Il sottoscritto con e-mail inviata in data 8.1.2025, chiedeva di visionare gli atti cartacei delle suindicate partiche edilizie e dopo vari accessi in Comune per accertamenti e approfondimenti, con Pec del 18.4.2025, chiedeva al Responsabile Urbanistica del Comune di Bassano Romano, notizie sul perfezionamento o meno della DIA e sui relativi interventi, se autorizzati, a cui il Responsabile dell'Area 3[^] Ing. [REDACTED] con Pec del 09.10.2025 rispondeva, "[...] **esaminata la pratica edilizia in questione, dalla quale emerge l'incompleta integrazione della documentazione richiesta dall'ufficio tecnico comunale in data 26.06.2009 con prot. n.7001 ed in particolare l'assenza della certificazione attestante che lo stato ante operam del fabbricato, rappresentato nell'elaborato grafico, corrisponde a quello di condono edilizio si ritiene che la D.I.A. n. [REDACTED], non possa considerarsi perfezionata e pertanto priva degli effetti di legge.**" (Nota di riscontro D.I.A. n. [REDACTED]) All. n.- 7.2)

Presso l'Ufficio Tecnico, per l'immobile non sono state presentate altre richieste o rilasciati ulteriori titoli edilizi e alla data odierna non si è riscontrato agli atti nessun certificato di collaudo, e autorizzazione di abitabilità e/o agibilità rilasciato per l'immobile.

Si da evidenza che alla Concessione Edilizia in Sanatoria suindicata rilasciata risulta allegata la planimetria redatta sul Mod. BN (CEU) che rappresenta graficamente l'abitazione, facente veci del progetto edilizio assentito, pur non contenendo elementi invero essenziali per la valutazione tecnica, come prospetti, sezioni e quotature dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra, dall'analisi della documentazione visionata in atti, dal confronto diretto dello stato attuale rilevato con la sola planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED], (c.f.r - All. n.- 7.1) il sottoscritto CTU, per quanto possibile stabilire e verificare, in assenza di dati tecnici probatori, ha riscontrato, difformità da quanto effettivamente legittimato con varie differenze e incongruenze riconducibili a:

- 1 - Realizzazione di un cancello d'ingresso in ferro a due ante e muri di recinzione con cordolo in c.a. e/o muretti in tufo e rete metallica sui lati, nord, ovest ed est del terreno;
- 2 - Realizzazione di una porta di ingresso sul lato nord dell'immobile e trasformazione della porta esistente assentita in finestra sul lato ovest; realizzazione di un soppalchetto non calpestabile sovrastante il disimpegno; lievi scostamenti di posizionamento delle tramezzature interne e opere di manutenzione ordinaria;
- 3 - Lieve differenza di altezza interna, desumibile dalla differenza dell'altezza media attuale di ml.2,90 (2,44+3,36 misurata all'intradosso della capriata) e di circa ml. 3,25 all'intradosso del solaio di copertura (parete h.2,75 + colmo h.3,75); confrontandole con quella media di ml. 2,80 riportata nella planimetria assentita, verificato che l'altezza d'appoggio delle capriate è di mt. 2.44 circa, ciò conferma che le quote d'imposta del solaio inclinato di copertura seguono l'altezza dell'orditura primaria della capriata e pertanto nella fattispecie la differente quota sarà riconducibile alla sanabilità e/o alla planimetria autorizzata (ipotizzando anche eventuale controsoffittatura ante e post)
- 4 - Lievissime discordanze nel dimensionamento in diminuzione delle finestre del soggiorno e della camera e di posizionamento delle finestre del bagno e della cameretta;
- 5 - Minore dimensionamento dell'area di sedime del portico ;

Di fatto, alcune difformità non sono legittimate da titoli edilizi (punti 1-2), mentre altre inesattezze e discordanze tra l'attualità e quanto riportato nella planimetria assentita redatta sul Mod. BN (CEU), possono essere molto probabilmente qualificate come errori materiali e di rappresentazione grafica plano-



altimetrica e non frutto di modifiche sostanziali al progetto assentito con la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata, che si ritiene non costituiscono violazioni edilizie, tenuto anche conto che i grafici catastali per consolidata giurisprudenza, non possono essere considerati fonte di prova certa della situazione di fatto rappresentata per la mancanza di indicazioni dei parametri metrici necessari per una attenta e precisa valutazione dimensionale ai fini di legittimità urbanistica-edilizia.

Pertanto da un esame della normativa urbanistica vigente, sentito l'Ufficio Tecnico, fatte salve eventuali diverse determinazioni dell'Amministrazione Comunale in ordine a quanto sopra, le discordanze e le opere realizzate in difformità del titolo edilizio suindicato di cui ai punti sopra riportati, risultano legittimabili con l'applicazione delle tolleranze art. 34-bis D.P.R. 380/2001 e la presentazione di una "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" S.C.I.A in Sanatoria previa richiesta e rilascio di Nulla-Osta dell'autorizzazione sismica (per l'apertura della porta), nonché del nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico, relativamente alla recinzione e cancello d'ingresso, in quanto rientrano negli interventi di cui all'art. 36-bis del D.P.R. n.380/2001 e art.22 della L.R. n.15/2008, con pagamento di una sanzione amministrativa pari a circa € 1.032,00,00 più i diritti comunali di € 100,00, diritti provinciali pari a circa € 165,00, oltre a spese e onorari tecnici per l'espletamento della pratica S.C.I.A. in Sanatoria, richiesta autorizzazione sismica, vincolo idrogeologico, dichiarazione conformità-collaudato amministrativo, agibilità, ecc., quantificabili in circa € 6.000,00 compresi oneri fiscali, per un costo totale complessivo di € 7.297,00.-

A seguito dell'espletamento della pratica edilizia in Sanatoria si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale con la presentazione di un Docfa i cui tributi ammontano a circa € 70,00 oltre spese e competenze del tecnico abilitato ad espletare le relative pratiche catastali che si stimano in complessivi € 450,00 inclusi gli oneri di legge, per un costo totale complessivo di € 520,00.-

Risposta al quesito n.15

ISTANZE DI CONDONO

Non risultano agli atti istanze di condono edilizio, oltre quella già definita e rilasciata con Concessione in Sanatoria n. 113/n, prot. n. 8517 del 23.11.1998.

Risposta al quesito n.16

ESISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, AFFRANCAZIONE

Per quanto accertato il bene non risulta soggetto ad alcun gravame, di censo, livello o uso civico, il diritto del bene è di proprietà.

La particella 123 del foglio 16 risulta come Aree non gravate da uso civico (avvenuta legittimazione ai sensi art.9 L. 19.06.1927, n. 1766), come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato via Pec dal Responsabile Area 3° del Comune di Bassano Romano, Ing. [REDACTED], del [REDACTED], prot. n. [REDACTED]. (c.f.r. CDU - All. n.- 7.3)

In sottoscritto in riferimento a quanto suindicato, in seguito a ricerche e verifiche, ritiene opportuno precisare:

- che la particella 123 del foglio 16 è stata originata dalla particella 2, di Ha. 2.05.10 (superficie derivata da Frazionamento del 10.05.1997 in atti dal 12.05.1997 (n.1453.1/1997);
- che con **Atto di Affrancazione** a rogito [REDACTED], trascritto a Viterbo in data [REDACTED] di formalità, la Sig.ra [REDACTED] ha proceduto all'affrancazione di vari terreni, compreso quindi anche il terreno distinto con la particella 2 del foglio 16, di 2 ettari 05 are 10 centiare, che ha originato poi successivamente con frazionamento la **particella 123 del foglio 16**, oggetto della presente relazione.

Risposta al quesito n.17



IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE CONDOMINIALI..

Sulla base delle notizie assunte, degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che, non esistono spese fisse di gestione o manutenzione condominiali in quanto l'immobile non è inserito in un condominio o in un consorzio, pur avendo il debitore eseguito assunti impegni

Inoltre da notizie assunte attraverso colloquio e comunicazione e-mail d [REDACTED] residente del Consorzio Stradale Pian Moretta – Poggio Polveroso – Prato – Stazione – Azzoccati, si è riscontrato che: L'immobile rientra nel comprensorio del suddetto Consorzio Stradale, e che in base all'attestazione rilasciata dal Presidente (c.f.r. - All. n.- 9) , non risultano registrati i pagamenti del ruolo annuo consortile relativi alle ultime due annualità (2024 -2025) per un importo totale di € 93,04. Pertanto, l'importo di euro 93,04 gravante sull'immobile, verrà decurtato dal prezzo stimato.

Risposta al quesito n.18

VENDITA DEI BENI IN UNO O PIU' LOTTI

Vista la tipologia il bene sarà venduto come **LOTTO UNICO**

Risposta al quesito n. 19

INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' - REGIME PATRIMONIALE

[REDACTED] obiliare in esame risulta per 1/1 di piena proprietà quale bene del debitore eseguito,

Da quanto riportato nel precedente quesito n.6, il Sig. [REDACTED] risulta di stato libero.

Risposta al quesito n. 20

DISPONIBILITA' DEI BENI - VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

L'immobile è libero e non risulta occupato dall'esecutato, come verificato, in sede di sopralluoghi.

Risposta al quesito n.21

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO SE NON OCCUPATO DAL DEBITORE O COSTITUISCA SECONDA CASA

L'immobile non risulta occupato pertanto si omette il calcolo del valore locativo.

Risposta al quesito n. 22

VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Nulla da segnalare.

Risposta al quesito n.23

ESISTENZA DI VINCOLI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI, DEMANIALI, USI CIVICI. EVENTUALI AFFRANCAZIONI O RISCATTI.



Per il bene in oggetto non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, o di indivisibilità, e non si rilevano l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, come da quanto evidenziato nella risposta al punto 16. Con rogito di Atto d'Obbligo del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. [REDACTED], registrato a Viterbo il [REDACTED] - Mod 1, risulta vincolato il terreno censito in catasto al foglio 16 particelle [...] 123, alla pratica edilizia n. [REDACTED] del Comune di Bassano Romano, afferente richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, presentata il 28.03.1995 ai sensi delle leggi 47/85 e 729/94 e s.mi. (c.f.r. All. n.7.1). L'immobile è sottoposto al vincolo idrogeologico.

Si evidenzia che nell'Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] (c.f.r. All. n.1), all'art. 2, viene testualmente riportato:

"La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui i diritti immobiliari venduti si trovano in virtù del titolo e del possesso, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva nulla escluso od eccettuato.

In particolare la parte acquirente prende atto delle seguenti servitù che gravano sul lotto:

- 1) Servitù di passaggio costituita da una strada non asfaltata della larghezza di metri lineari 3 (tre) che, dalla strada asfaltata interna al comprensorio, conduce alla particella 120 nel lato est del lotto; il tutto come meglio risulta nella planimetria generale evidenziata in rosso che, previa sottoscrizione a norma di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) Conduttura idrica interrata nel lato nord del lotto che fornisce l'intero complesso delle abitazioni;
- 3) Conduttura Enel nel lato ovest che, partendo dai contatori sulla strada asfaltata, permette di servire le altre ville della schiera;
- 4) Conduttura fognaria ed idrica nel lato est a servizio delle altre ville della schiera;
- 5) [REDACTED]

[REDACTED] distinto al catasto Urbano al foglio 16 particella 124, al proprio pozzetto di raccolta che immette nella conduttura fognaria della propria schiera.

La parte acquirente, inoltre, prende atto che l'acqua è fornita attualmente dalla [REDACTED] proprietaria dell'impianto di deferizzazione, e che dovrà sottoscrivere con essa gli accordi relativi ai costi ed alle modalità di fornitura della stessa. La parte venditrice è esonerata da qualsiasi responsabilità.

L'acquirente, prende, altresì atto ed accetta che dovrà essere costituito un consorzio di proprietari di tutto il complesso di Poggio Polveroso, individuato nel PRG come zona CT, turistico-Alberghiera, e si obbliga sin da ora a parteciparne; la stessa prende atto che la propria quota-parte per la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada asfaltata, che immette nel comprensorio, è pari ad 1/13 (un tredicesimo)".

Risposta al quesito n.24

VALORE DI MERCATO DEI BENI

Consistenza Immobiliare dei Beni

Il sopralluogo, ha consentito di rilevare ed aggiornare i dati e le notizie relative alla constatazione della consistenza, destinazione d'uso e stato di manutenzione e conservazione del bene **abitazione**, accertandone l'esistenza di interventi non autorizzati e/o non coincidenti con quanto ufficialmente autorizzato, al fine di valutare sinteticamente tutti quei fattori che contribuiranno a definire il valore degli immobili che, nel confronto con i documenti grafici o scritti, in atti e/o reperiti, hanno permesso al sottoscritto, di effettuare la stima. (c.f.r. *planimetria catastale - All. n° 2.2 - c.f.r. rilievo immobile - All. n.8*).

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state rilevate direttamente presso lo immobile pignorato, nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 28.06.2024, 12.11.2024, 29.11.2024 e 28.10.2025 e ulteriormente verificate mediante raffronto con la planimetria catastale.



Sono state ricavate le superfici commerciali ponderando le relative superfici di pertinenza, distinte per destinazioni d'uso assentite, secondo le indicazioni del D.P.R. n.139/98.

Di seguito si riporta in formato tabellare il calcolo della superficie lorda e della superficie commerciale dell'immobile. Per superficie lorda, si intende la superficie coperta compresi i muri perimetrali e i muri divisorii interni. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie commerciale si ottiene moltiplicando la superficie lorda, compresa quella delle pertinenze, per i relativi coefficienti di correzione e/o differenziazione, desunti dalla lettura scientifica e calibrati anche sulla base dell'esperienza acquisita, utilizzando i criteri indicati nel D.P.R. n.138/1998 in funzione della destinazione dell'ambiente considerato.

Il calcolo della superficie inoltre è stato effettuato tenendo conto della situazione dell'immobile a seguito della sua futura regolarizzazione applicando i seguenti coefficienti:

CONSISTENZA IMMOBILE					
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti/accessori	Superficie S.U.L. in mq.	Calcolo Superficie Commerciale S.U.L.	
				Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata
			(a)	(b)	© = (a) x (b)
UNITA' IMMOBILIARE	A	ABITAZIONE - VANI E ACCESSORI DIRETTI	Mq. 72,04	1,00	Mq. 72,04
	B	PORTICO	Mq. 26,60	0,30	Mq. 7,98
	C	AREA ESTERNA PERTINENZIALE	Mq. 72,04	0,10	Mq. 7,20
			Mq. 741,32	0,02	Mq. 14,83
TOTALE					Mq.102,05
Arrotondamento					Mq.102,00

La superficie commerciale dell'immobile in esame è di **MQ. 102,00.-**

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Lo scrivente sulla base di tutte le considerazioni precedentemente espone, con l'ausilio di adeguati coefficienti correttivi di destinazione, vetustà, qualità, stato di conservazione e manutenzione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene e la sua specificità, applicati al prezzo unitario al comune commercio, desunto dalle attuali quotazioni immobiliari, così come pubblicate e riscontrabili su editoria, riviste e agenzie di settore, esprime la seguente valutazione complessiva, derivante da una situazione del mercato immobiliare che negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà e presenta una stagnazione dei volumi di compravendita:

UNITA' IMMOBILIARE	Superficie Commerciale S.U.L..	Valore Unitario €/mq.	Valore Immobile
ABITAZIONE Foglio 16, Particella n. 123, Categoria A/2, Classe 1, Vani 4,5, Rendita Euro 429,95 - BASSANO ROMANO (VT) Strada Vicinale [REDACTED] Piano T	Mq. 102,00	€. 750,00/mq	€ 76.500,00
VALORE STIMATO LOTTO UNICO			€ 76.500,00



L'indagine per il più probabile valore di mercato effettuata dal sottoscritto ha rilevato l'individuazione di un prezzo al metro quadrato medio di superficie, di Euro **750,00/mq**.

L'importo sopra stimato è riferito agli immobili ultimati e conformi alle norme urbanistiche.

Si ritiene di dover applicare una riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene, pari a circa al 15% del valore stimato e si ottiene:

€ 76.500,00 – 15% = € 65.025,00

Si determina pertanto un valore stimato pari a: € **65.025,00**

A tale valore vanno sottratti i seguenti costi stimati:

a) Onorari tecnici per, S.C.I.A. in Sanatoria, autorizzazione sismica, nulla-osta Vincolo idrogeologico, conformità-collaudato, agibilità, variazione catastale, ecc.....	€ 6.450,00
b) Sanzione amministrativa, diritti di Segreteria, tributi, ecc.	€ 1.367,00
c) Costituzione Servitù	€ 2.800,00
d) Oneri Consorzio Stradale.....	€ 93,04
Costo totale (a+b+c+d)	€ 10.710,04

per cui

il più probabile **VALORE DI STIMA** del bene alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio, viene definito:

(€ 65.025,00 – 10.710,04) = € **54.314,96**

arrotondamento € **54.300,00**

In riferimento a quanto sopra, si determina quale valore definitivo del bene:

LOTTO UNICO – PREZZO A BASE D'ASTA Euro 54.300,00
(Euro Cinquantaquattromilatrecento/00)

Risposta al quesito n. 25

CRITERIO DI STIMA

Si premette che il sottoscritto, nel determinare il valore di mercato dei beni, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, ha utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativa, tenuto conto della comparazione tra i beni oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche, di cui sono noti i prezzi di vendita.

L'unità di misura adottata è stata il mq e il parametro di valutazione scelto, la superficie commerciale lorda.

La valutazione espressa è risultata quale **media ponderata** sulla base dei criteri sopra esposti, rispetto ai risultati desunti applicando criteri oggettivi proposti da diverse **fonti ufficiali**, quali in particolare:

- ✓ Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -
- ✓ Osservatorio del mercato immobiliare provincia di Viterbo C.C.I.A.A.-
- ✓ Prezziari immobiliari -Borsino
- ✓ Operatori professionali del mercato immobiliare settore di zona.

Fonti dei valori immobiliari e prezzi unitari

A) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Valori riferiti al 1° Semestre - Anno 2025

Zona: Periferica/ Extraurbana/AGRICOLA – Cod. Zona: R1 Microzona 1

I valori si intendono riferiti alla superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali



VILLE E VILLINI

- Stato conservativo normale – valore di mercato Min. €/mq 900,00 - Max. €/mq 1200,00

B) Osservatorio Valori dei Immobiliari - Camera di Commercio di Viterbo

Valori riferiti al 2° Semestre – Anno 2024

I valori si intendono riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali

ABITAZIONI

- Abitazioni ristrutturate – compravendita Min. €/mq 700,00 - Max. €/mq 850,00
- Abitazioni in buono stato abitabili - compravendita Min. €/mq 400,00 - Max. €/mq 550,00
- Abitazioni da ristrutturare - compravendita Min. €/mq 250,00 - Max. €/mq 450,00

C) Borsino Immobiliare

I valori si intendono riferiti alla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali

ABITAZIONI CIVILI

- Abitazioni in stabili di 1° fascia – Min. €/mq 825,00 - Medio €/mq 973,00 - Max €/mq 1121,00
- Abitazioni in stabili di fascia media – Min. €/mq 677,00 - Medio €/mq 799,00 - Max. €/mq 920,00
- Abitazioni in stabili di 2° fascia – Min. €/mq 571,00 - Medio €/mq 661,00 - Max €/mq 751,00
- Ville e villini – Min. €/mq 765,00 - Medio €/mq 922,00 - Max. €/mq 1079,00

Risposta al quesito n. 26

UBICAZIONE DEI BENI-SERVIZI E INFRASTRUTTURE – APPETIBILITA'

Il bene pignorato ubicato in zona extraurbana, a circa Km. 5,7 dal centro abitato di Bassano Romano, di non facile e comodo accesso, inserito in un contesto urbanistico agricolo-residenziale, privo di opere di urbanizzazione e di servizi, non di utile collocamento come residenza principale che secondaria. Investimento economico poco appetibile.

Risposta al quesito n.27

INADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO (ex art 2923, comma 3 C.C.)

L'immobile risulta disabitato.

Risposta alle disposizioni del G.E. n.ri 28-29-30-31-32-33-34-35

INVIO COPIA C.T.U. AI CREDITORI, CUSTODE E DEBITORE – COMPILAZIONE E DEPOSITO DELLA C.T.U. SIA CARTACEA CHE IN MODALITA' TELEMATICA PCT – E VERSIONE PRIVACY – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – QUADRO SINOTTICO – ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ottemperando nei modi previsti e nei termini assegnati dal G.E. alla notifica dell'elaborato peritale ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg dal ricevimento della presente, per far pervenire, note di osservazione all'elaborato peritale.

Il presente elaborato peritale è stato notificato in data 06.11.2025 ,a tutte le parti sotto indicate:

- al custode giudiziario, **Dott. Damiano ANDOLFI**, all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, damianoandolfi@pec.studiopuri.it;



- al creditore procedente [REDACTED], domiciliato presso l'Avv. [REDACTED] all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];
- al surrogante/sostituto [REDACTED] intervenuta rappresentata, dall'Avv. [REDACTED] all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata rcalabresi@pec.slcg.it e dall'Avv. [REDACTED] all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata [REDACTED];
- al debitore esecutat [REDACTED] Comune [REDACTED].

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 04.02.2026, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Sono stati predisposti in allegato, tutti i documenti facenti parte della presente relazione di stima, dell'intero compendio pignorato, da cui dedurre tutti quegli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento, planimetrie, visure, copia degli atti rintracciati, verbali e quant'altro reperito, ritenuto di necessario supporto agli eventuali interessati all'acquisto.

Alla relazione si allegano:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Documenti Agenzia Entrate - Servizi Catastali:
 - 2.1 - Mappa catastale;
 - 2.2 - Planimetria catastale abitazione del 19.06.1997;
 - 2.3 - Visura per soggetto Catasto Fabbricati;
 - 2.4 - Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, foglio16, part. 123;
 - 2.5 - Visura storica per immobile Catasto Terreni, foglio 16, part. 123;
- 3 - Documenti Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare:
 - 3.1 - Ispezione ipotecaria per nominativo - [REDACTED];
 - 3.2 - Ispezione ipotecaria per immobile, foglio 16, part. 123;
- 4 - Documenti Archivio Notarile
 - 4.1 - Atto Di Compravendita Notaio [REDACTED];
 - 4.2 - Atto Di Compravendita Notaio [REDACTED];
- 5 - Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale; Notaio [REDACTED];
- 6 - Certificati Stato Civile e Anagrafe:
 - 6.1 - Certificato di Residenza Storico del Comune di Serra San Bruno (VV);
 - 6.2 - Certificato di Stato Libero del Comune di Serra San Bruno (VV);
 - 6.3 - Estratto per Riassunto dal Registro dal Registro degli Atti di Nascita - Comune di Roma;
- 7 - Documenti Comune di Bassano Romano:
 - 7.1 - Concessione Edilizia n. [REDACTED] con relativi allegati;
 - 7.2 - Nota di riscontro atti amministrativi - D.I.A. n. [REDACTED];
 - 7.3 - Certificato di Destinazione Urbanistica ;
- 8 - Rilievo stato attuale dell'immobile;
- 9 - Attestazione Presidente del Consorzio Stradale Poggio Polveroso...;
- 10 - Verbali di Accesso:
 - 10.1 - Verbale del Custode di 1° accesso del 28.06.2024;
 - 10.2 - Verbale del Custode di 2° accesso del 10.10.2024;



10.3 - Verbale del Custode di 3° accesso del 12.11.2024;

10.4 - Verbale del CTU accesso del 29.11.2024;

10.5 - Verbale del CTU accesso del 28.10.2025;

11 - Quadro Sinottico;

12 - Relazione di consulenza privacy;

13 - Quadro Sinottico privacy.

Le operazioni peritali in situ, sono state espletate dal sottoscritto in modo congiunto con il Dott. Damiano ANDOLFI, custode nominato. Di tali operazioni si dava atto nell'apposito verbale del primo sopralluogo redatto dal custode, dallo stesso sottoscritto ed ai successivi verbali del CTU allegati, da cui desumibili tutte le verifiche e le formalità espletate.

La presente relazione si compone di n.29 pagine oltre gli allegati.

Tanto dovevasi, in evasione al mandato ricevuto.

Ronciglione lì 06.11.2025

In fede
L'Esperto Stimatore
Geom. Giuseppe Duranti

