TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 285/2019

PROMOSSA DA: [redacted]

CONTRO: [redacted]

GIUDICE: **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

C.T.U.: **ARCH. FABIO ARMIDA**

CUSTODE: **AVV. CLELIA AMORE**

RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.** pag. 2
CAPITOLO 2 - **PREMESSA** pag. 5
CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI** pag. 7
CAPITOLO 4 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**
Quesito A.1 pag. 11
Quesito A.2 pag. 11
Quesito A.3 pag. 11
Quesito A.4 pag. 12
Quesito A.5 pag. 12
Quesito B.6 pag. 12
Quesito C.7 pag. 14
Quesito C.8 pag. 14
Quesito D.9 pag. 16
Quesito D.10 pag. 16
Quesito D.11 pag. 18
Quesito E.12 pag. 18
Quesito E.13 pag. 19
Quesito F.14 pag. 19
Quesito G.15 pag. 21
Quesito G.16 pag. 21
Quesito H.17 pag. 23
CAPITOLO 5 - **CONCLUSIONI E ALLEGATI** pag. 29

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d116654b129622a0ffe5b8

CAPITOLO 1 **- QUESITI POSTI DAL G.E.**

(come da provvedimento di nomina)

A. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la* ***completezza della documentazione*** *di cui all'art.567, 2° co. 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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

2) *effettui, di concerto con il custode, l'****esame preliminare della documentazione*** *di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:*

2a *- In primo luogo,*

2a.1 *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

oppure:

2a.2 *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

2b *- In secondo luogo,*

2b.1 *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

2b.2 *Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

2c *- In terzo luogo,*

2c.1 *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il* ***certificato di stato civile dell'esecutato****. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.*

2c.2 *nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

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

4) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il…)*

5) ***acquisisca****, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

B. Descrizione dell'immobile pignorato

6) ***descriva****, previo necessario accesso insieme al custode, 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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

C. Storia e identificazione catastale

7) *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:*

7a *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

7b *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

7c *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.*

Acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

8) *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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);*

D. Situazione urbanistica

9) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed acquisisca, ove non depositati* ***i certificati di destinazione urbanistica*** *(solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

10) *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 o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; 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; verifichi in ogni altro caso, 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, 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;*

11) *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

E. Occupazione dell'immobile pignorato

12) ***accerti*** *se l'immobile è libero o occupato;* ***acquisisca*** *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;* ***valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.***

13) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato* ***acquisisca*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

F. Vincoli e oneri condominiali

14) ***indichi*** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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;* ***rilevi*** *l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

G. Identificazione dei lotti

15) *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del* ***progetto di divisione****, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla* ***stima*** *dell'intero compendio pignorato 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;*

16) *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;*

H. Stima

17) ***determini*** *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come 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 (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data*

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di 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;

Il Giudice dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- ***Utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale nella sezione – documenti – esecuzioni immobiliari;*
- ***Invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 procedenti o 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 si lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- ***Depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, 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:*

  ***a**) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

  ***b**)una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

  ***c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;*

  ***d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;*

  ***e), f) ecc…** altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).*
- ***Intervenga** 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 e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.*

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

CAPITOLO 2 **- PREMESSA**

Il sottoscritto **Arch. Fabio Armida**, nato a Roma il 19/06/1975, con studio in Cerveteri (Rm), in data 19/08/2020 aveva accettato l'incarico conferitogli dal G.E. prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico in qualità di C.T.U. Esperto del Giudice per rispondere ai quesiti posti.

La procedura era stata sospesa per effetti di legge (in applicazione dell'art. 54 bis della legge 24/04/2020 n. 27 di conversione del decreto legge 17/03/2020 n. 18, disposizione la cui efficacia era stata prorogata fino al 31/12/2020 con il decreto legge 28/10/2020 n. 137, e poi fino al 30/06/2021 con l'art. 13 comma 14 della legge 18/12/2020 n. 183 di conversione del decreto legge 28/10/2020 n. 137) e dunque non era stato possibile procedere fino al 30/06/2021 con l'accesso di accertamento e rilievo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dunque non era stato possibile sino a tale data mettere in atto tutte le attività peritali previste - procedendo nei tempi indicati dal provvedimento di incarico - tra cui l'accesso, i rilievi, la restituzione grafica, la verifica complessiva della conformità, la stima e la redazione dell'elaborato nel complesso. Con sentenza del 22/06/2021 n. 128 la Corte Costituzionale aveva dichiarato l'illegittimità costituzionale della disposizione di sospensione sino al 30/06/2021 e, pertanto, era stata disposta la prosecuzione della procedura come da provvedimento G.E. del 06/07/2021.

Indagini ed attività condotte - sintesi

1. Analisi e verifica della documentazione e degli atti di fascicolo telematico;
2. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione ipotecaria vigente, mediante ispezione sia presso la Conservatoria e Agenzia delle Entrate di Civitavecchia sia telematica;
3. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione catastale vigente relativa a beni ed intestatario;
4. Reperimento, estrazioni, verifiche ed analisi delle documentazioni urbanistiche vigenti relative a beni ed intestatari presso gli uffici tecnici del Comune di Anguillara Sabazia - estrazioni in copia degli atti operata autonomamente presso copisteria del luogo, come previsto dal Comune, verifica e selezione degli atti e relativa predisposizione in allegato.
5. Reperimento, verifica ed analisi dei titoli legittimanti il possesso - estrazione in copia degli atti previa istanza al Notaio rogante;
6. Acquisizione certificazioni presso l'Anagrafe, residenza, stato civile;
7. Sopralluogo preliminare di accertamento dello stato dei luoghi, e sopralluogo di accesso alla proprietà con rilievi metrici e fotografici di beni e pertinenze, restituzione grafica all'attualità, predisposizione del materiale tecnico prodotto, in allegato;
8. Verifiche delle conformità urbanistiche, edilizie e catastali;
9. Stima e valutazione di mercato all'attualità dei beni in oggetto;
10. Predisposizione, stesura, redazione e digitalizzazione della Relazione e dei Documenti tecnici integranti allegati;
11. Trasmissione alle parti in prima stesura in anticipazione al Deposito telematico multiplo finale dell'elaborato peritale.

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

Il sottoscritto

- in data 03/07/2020 veniva nominato C.T.U. con provvedimento del G.E. ricevuto il 12/08/2021;
- in data 19/08/2020 accettava l'incarico, con procedura telematica entro 15 gg dalla data di invio da parte della Cancelleria del provvedimento di nomina;
- in data 25/09/2020, previa preliminare verifica e analisi degli atti del fascicolo telematico, provvedeva ad eseguire l'accesso all'archivio del NCEU per l'estrazione degli atti catastali vigenti, e conseguente verifica sia della corrispondenza fra i dati ed estremi ivi presenti e i dati ed estremi riportati sugli atti di pignoramento;
- in data 29/09/2020 provvedeva ad eseguire, previo appuntamento, l'accesso all'archivio della Conservatoria di Civitavecchia per l'ispezione ipotecaria e l'estrazione delle visure riguardanti l'esecutato e gli immobili oggetto di pignoramento;
- in data 29/09/2020 inoltre provvedeva a trasmettere via PEC al notaio Fasani la richiesta di copia del titolo di possesso degli immobili di cui al compendio pignorato, trascritto in data 2010;
- in data 30/09/2020 acquisiva la copia del titolo di possesso precedentemente richiesto;
- in data 02/10/2020 provvedeva ad eseguire un primo sopralluogo presso la località Colle Biadaro in comune di Anguillara Sabazia dove è localizzato l'immobile costituente compendio pignorato, ai fini dell'individuazione nel tessuto urbanizzato del comune, della individuazione esterna e della determinazione se fosse o meno abitato;
- in data 15/10/2020 acquisiva in copia dall'Ufficio Anagrafe del comune di Anguillara Sabazia i certificati di residenza e di stato civile dell'esecutata, da cui risultava residente presso l'immobile in esame;
- la procedura veniva sospesa (in applicazione dell'art. 54 bis della legge 24/04/2020 n. 27 di conversione del decreto legge 17/03/2020 n. 18, disposizione la cui efficacia veniva prorogata fino al 31/12/2020 con il decreto legge 28/10/2020 n. 137 e poi fino al 30/06/2021 con l'art. 13 comma 14 della legge 18/12/2020 n. 183 di conversione del decreto legge 28/10/2020 n. 137) e dunque non poteva eseguire sino al 30/06/2021 l'accesso di accertamento e rilievi interni presso l'immobile oggetto di pignoramento insieme alla Custode nominata Avv. Clelia Amore, dunque non poteva mettere in atto tutte le attività peritali previste - procedendo nei tempi indicati dal provvedimento di incarico - tra cui l'accesso, i rilievi, la restituzione grafica, la verifica della conformità, la stima e la redazione dell'elaborato nel complesso;

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

- in data 05/01/2021 provvedeva a trasmettere via PEC all'ufficio tecnico Urbanistica del Comune di Anguillara Sabazia l'istanza di accesso agli atti di archivio ai fini del reperimento ed estrazione in copia degli atti urbanistici vigenti relativi all'immobile pignorato;

- in data 20/04/2021 riceveva comunicazione PEC dall'Ufficio tecnico Urbanistico del Comune relativa alla convocazione in data 23/04/2021 presso l'archivio per la visione dei fascicoli precedentemente richiesti;

- in data 23/04/2021, come da convocazione, provvedeva a visionare presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica i fascicoli reperiti e provvedeva ad estrarre copia degli atti e documentazioni grafiche relativi all'immobile in esame, provvedendo autonomamente presso copisteria del luogo;

- con sentenza del 22/06/2021 n. 128 la Corte Costituzionale aveva dichiarato l'illegittimità costituzionale della disposizione di sospensione sino al 30/06/2021 e che, pertanto, era stata disposta la prosecuzione della procedura, come da provvedimento della S.V. Ill.ma in data 09/07/2021 fissando l'udienza per il 15 novembre 2021 h12:30, dapprima nella modalità in presenza e poi in forma cartolare, come da provvedimento del 15/09/2021;

- in conseguenza a quanto sopra, nell'interesse della più rapida ripresa e prosecuzione del procedimento esecutivo, si attivava immediatamente insieme alla Custode nominata Avv. Clelia Amore per stabilire nel più breve tempo possibile la data di accesso, accertamento e rilievi, comunicata con debito anticipo alle parti;

- in data 21/07/2021 il custode Avv. Clelia Amore aveva acquisita la comunicazione dal difensore (non costituito) dell'esecutato riguardo le condizioni precarie di salute del proprio assistito (allegando certificazione della Asl) e che, per le necessarie cure, si sarebbe trovato fuori dal comune di residenza sino al 25/08/2021, pertanto l'accesso all'immobile non sarebbe potuto essere eseguito prima di tale data;

- in data 11/08/2021 aveva inoltrato via PEC regolare istanza al comune di Anguillara ai fini di un colloquio tecnico presso l'U.T.E. al fine di approfondimenti riguardo l'analisi della documentazione precedentemente estratta e riguardo alle determinazioni d'ufficio riguardanti l'eventuale gravame di usi civici o altri vincoli sul lotto interessato;

- solo in data 22/10/2021, dopo diversi solleciti inoltrati nei mesi via posta elettronica ordinaria e PEC all'U.T.E., veniva convocato per il suddetto colloquio tecnico per il giorno 26/10/2021 h.10:30;

- in data 25/10/2021, a seguito di diversi solleciti previa regolare concertazione fra le parti, aveva:

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

- potuto eseguire l'accesso di accertamento presso l'immobile costituente compendio in Via Po n°43, loc. Colle Biadaro, Anguillara Sabazia (Rm), e i rilievi metrico e fotografico dell'immobile interessato, alla presenza della Custode e dell'esecutato;

- potuto accertare alcune lievi difformità interne, rispetto agli atti catastali e urbanistici vigenti ed in proprio possesso, precedentemente ottenuti in copia dai relativi archivi (visure planimetriche; Concessioni in sanatoria ex 47/85, ex 724/94) che al momento risultano non sanate ma sanabili;

- in data 26/10/2021, come da convocazione, aveva eseguito il colloquio tecnico presso l'UTE e durante cui aveva potuto acquisire informazioni riguardo la Delibera n°11/2019 relativa agli usi civici e recepire dunque gli atti d'ufficio secondo cui *la particella 273 del foglio 14, sup. 1.006mq, interessata dalla presenza del fabbricato all'interno del quale è sita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento* (Piano 2 mansarda), risulta inclusa fra quelle identificate (come da Delibera di Consiglio Comunale del 2019 sulla base della cartografia redatta su tutto il territorio comunale nel 2018 e adottata appunto nel 2019) con *categoria B - Ente Urbano - lotti privati gravati da usi civici (...) "le terre raggruppate nella categoria B potranno invece* (Ndr. a differenza delle terre raggruppate nella categoria pubblica A) *essere destinate alla suddivisione in quote o quotizzazione, da assegnare mediante bando pubblico ai coltivatori appartenenti al comune di Anguillara che ne facciano richiesta secondo il regolamento vigente"*: peculiarità non riportata in nessuno dei titoli di possesso fin lì estratti (vedi punti seguenti);

- nelle settimane successive proseguiva le attività peritali tra cui la restituzione grafica dei rilievi effettuati presso l'immobile e il lotto interessato;

- in data 08/11/2021, provvedeva a relazionare l'Ill.mo Giudice in vista dell'udienza cartolare del 15/11/2021 e a richiedere proroga dei termini di invio alle parti dell'elaborato peritale in prima stesura per la necessità di approfondimenti, anche nelle more di ulteriori specifiche e informazioni dall'ufficio tecnico, e di più approfondite ricerche di archivio notarile, alla luce di quanto emerso dagli atti di archivio urbanistico estratti, e dagli elaborati della *Ricognizione del Demanio Collettivo* redatta dal perito demaniale Arch. Perez nel 2018 di cui alla *Delibera di Consiglio Comunale n°11/2019*, riguardo il gravame di usi civici sulla p.lla 273 interessata, e nelle more

- nel frattempo, al fine di approfondimenti riguardo il gravame di usi civici sulla particella interessata, benché edificata a fronte di diversi titoli edilizi ottenuti negli anni sin dalla licenza originaria del 1968 alla data di ultimo titolo edilizio datato 1995 vigente in archivio, si attivava per eseguire indagini presso l'Archivio notarile di Roma dei titoli di provenienza relativi alla particella in esame, rivelatesi lunghe a causa della quantità di passaggi di proprietà, della particella originaria nel tempo progressivamente

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d116654b129622a0ffe5b8

frazionata, succedutisi nel tempo dal 1967 al 1987 (e prima dell'ultima compravendita del 2010 di cui al titolo di possesso acquisito in data 29/09/2020) del terreno prima e delle unità immobiliari poi, e per cui sono stati necessari diversi accessi telematici progressivi, con altrettante acquisizioni in date progressive:

- atto di provenienza 1987, notaio Bianchi (acquisizione d'ufficio 23/04/2021);
- atto di provenienza 1970 Notaio Lanciotti (acquisizione d'ufficio 23/04/2021);
- atto di provenienza 1977 Notaio Marini (istanza 02/11/2021 - acquisizione 24/11/2021);
- atto di provenienza luglio 1968 Notaio Lanciotti (04/11/2021 - acquisizione 26/11/2021);
- atto di provenienza settembre 1967 Notaio Lanciotti (04/11/2021 - acquisizione 26/11/2021);
- atto di provenienza luglio 1967 Notaio Lanciotti (04/11/2021 - acquisizione 26/11/2021);
- atto di provenienza novembre 1968 Notaio Lanciotti (istanza 26/11/2021 - acquisizione 24/12/2021);

dopodiché non si rintracciavano ulteriori informazioni notarili atte al reperimento di ulteriori pregressi titoli di compravendita in archivio.

- preso atto della fattispecie, rivelatasi decisamente articolata rispetto a tutti gli atti urbanistici, catastali, demaniali, notarili acquisiti al fine di aver un quadro più possibile chiaro, sulla scorta di tutte le analisi compiute sin lì delle diverse documentazioni acquisite, delle informazioni ricevute e di quelle altresì non ricevute, seppur attese, riteneva necessario trasmettere via PEC istanza al Dirigente dell'ufficio Urbanistica e Demanio del Comune di Anguillara Sabazia, riportando note in sintesi su quanto recepito, analizzato e raccolto sin lì sul compendio interessato attraverso la visione di tutti gli atti, e richiedeva dunque un parere tecnico circa i titoli edilizi vigenti e rilasciati dal 1968 al 1995 in relazione ai gravami indicati negli elaborati della *Ricognizione del Demanio Collettivo* redatta nel 2018 e adottata nel 2019, alla luce di quanto riportato negli atti notarili; e segnalando quanto ritenuto, a proprio parere, incongruente;

- in data 10/02/2022, in risposta alla corposa istanza tecnica inoltrata, recepiva riscontro PEC dall'ufficio tecnico secondo cui *«si comunica che con determina n.842 del 07-06-2022 è stato incaricato il perito Demaniale* [redacted] *per "l'accertamento e conseguente sistemazione delle terre soggette al regime giuridico degli usi civici/domini collettivi nel territorio del Comune di Anguillara Sabazia, ai sensi degli artt. 7, 8 e 9 del Regolamento del 6 Marzo 2018 in attuazione della L.R. n.8/86". Pertanto per quanto sopra esposto essendo le tavole presenti sul sito in corso di aggiornamento si invita a prendere contatti con il Perito Demaniale, che ci legge per conoscenza, per eventuale approfondimento»*

- in data 11/02/2022, anche tenuto conto dell'incongruenza sia delle informazioni precedentemente ottenute sia delle cartografie sin lì indicate e analizzate ai fini della disamina relativa ai gravami o meno, tempestivamente provvedeva a presentare nel merito istanza urgente al Perito Demaniale, il quale riscontrava informando che, in qualità di Perito regolarmente nominato dal Comune di Anguillara Sabazia ai sensi delle leggi vigenti in materia, il proprio referente non poteva che essere appunto

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

l'Amministrazione comunale e i suoi uffici, che il lavoro di aggiornamento della documentazione affidato era in corso e la pubblicazione degli atti ancora non avvenuta e di non avere l'autorizzazione del suddetto Ente di divulgare alcunché nel merito. E che ogni richiesta andava inoltrata al Comune di Anguillara Sabazia;

- in data 11/02/2021 provvedeva a contattare per le vie brevi il Perito Demaniale al fine di illustrare ulteriormente il caso di specie e la circostanza, al fine di conciliare una soluzione, e gli veniva ribadito che i referenti dell'Amministrazione avrebbero dovuto prendere contatti diretti con il Perito ovvero rilasciare d'ufficio la documentazione richiesta dal CTU;
- in data 13/02/2022 provvedeva a trasmettere nuovo sollecito telematico ai referenti dell'Amministrazione;
- in data 14/02/2022 provvedeva a contattare invano per le vie brevi i referenti dell'Amministrazione;
- in data 15/02/2022 provvedeva a depositare nuova istanza e sollecito, rilevando l'impossibilità di mettersi in contatto con i preposti referenti, e ne informava il Perito per conoscenza, che nel frattempo non aveva ricevuta alcun riscontro dai referenti;
- in data 16/02/2022, dopo diversi tentativi nel corso della giornata, riusciva finalmente a interloquire per le vie brevi con uno dei referenti, al quale si ribadivano sia i motivi delle richieste sia nuovamente la relativa urgenza già palesata, e si sollecitava a contattare il Perito al fine di definire d'ufficio la fattispecie e informare tempestivamente il CTU riguardo gli esiti;
- in data 17/02/2022 acquisiva finalmente l'Attestazione richiesta, con dichiarazione di assenza usi civici, potendo completare la redazione del presente elaborato peritale.

Esaminati gli atti e documenti di causa, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, con la presente il sottoscritto ritiene di esser in grado di rispondere, come risponde di seguito, ai quesiti posti.

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

CAPITOLO 3 **- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	03/07/2020	Accettazione incarico Deposito telematico	Vedi fascicolo
	Fascicolo telematico	Varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	
	Deposito note e istanza di proroga trattazione scritta udienza 15/11/2021	08/11/2021	Redazione e deposito telematico Note per trattazione udienza 20/09/2021	Vedi fascicolo
	Deposito perizia finale	Entro il 12/02/2022		Vedi fascicolo
SISTER (Telematico)	Catasto	25/09/2020 03/08/2021	Ispezioni a pagamento: Visure storiche catastali; Estratto di mappa; Planimetrie catastali immobili e pertinenze	Allegato n°1
	Conservatoria	29/09/2020	Ispezioni a pagamento: sia presso la sede di Civitavecchia sia telematiche	Allegato n°2
GOOGLE	Indagine, individuazione, inquadramento satellitare urbano		Immagini riportate nel presente elaborato peritale	
REGIONE LAZIO	Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato
COMUNE DI ANGUILLARA S.	Urbanistica	**Lic. Edilizia** del **31/08/1968** a nome [redacted] **Conc. Edilizia** del **05/04/1977** a nome [redacted] **Conc. in sanatoria n°9849/85/RR** del **29/06/1990** ex L.47/85 a nome [redacted] **Conc. edilizia** del **20/12/1995** a nome [redacted] **Conc. in sanatoria** del **20/12/1995** ex L. 724/94 a nome [redacted]	Allegato n°5
COMUNE DI ANGUILLARA S.	Urbanistica	Istanza Attestazione Resp. U.T.E.: assenza usi civici	Allegato n°4
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure storiche catastali, Estratto di mappa dell'immobile, Planimetrie catastali immobili e pertinenze	Allegato n°1
	Conservatoria	Visure ipotecarie per immobile e per soggetto esecutato	Allegato n°2
	Locazioni	Non sussiste	
ANAGRAFE		Estrazione Certificati Stato di famiglia, Residenza	Allegato n°3
ARCHIVIO NOTARILE	Compravendita possesso	Notaio Fasani del **09/11/2010 n°83532/21527** trascritto il **11/11/2010 n°65318/37683** da [redacted] a [redacted]	Allegato n°6
	Compravendite provenienza	Notaio Bianchi del **11/05/1987 nn°30421/10726** trascritto il **27/05/1987 n°11846** da coniugi [redacted] a figlio [redacted] Notaio Marini del **12/10/1977 nn°48322/8669** trascritto il **20/10/1977 n°22178/18203** da [redacted]. a [redacted] Notaio Lanciotti del **13/03/1970 n°18945** registrato il **26/03/1970 n°227 vol. 72** da [redacted] a coniugi [redacted]	

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

		Notaio Lanciotti del **19/11/1968 n°15901** trascritto il **05/12/1968 nn°107077/70016** da [redacted] a f.lli [redacted] Notaio Lanciotti del **11/07/1968 n°15381** trascritto il **27/07/1968 nn°69787/46409** da f.lli [redacted] a [redacted] Notaio Lanciotti del **14/09/1967 n°13808** trascritto il **22/09/1967 n°75844/49352** da f.lli [redacted] a [redacted] Notaio Lanciotti del **27/07/1967 n°13727** trascritto il **02/08/1967 nn°65083/42026** da [redacted] a [redacted]	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI ANGUILLARA S.	Sopralluogo preliminare	02/10/2020 (11:30-12:00)	Alla presenza del Custode nominato, per individuazione dell'immobile nel tessuto edilizio, verifica coincidenza fra dati di pignoramento e atti vigenti estratti in archivio. Non era possibile individuare il citofono e la cassetta postale, privi di nominativo L'accesso interno non è stato operato in quanto era già vigente il dispositivo di legge che aveva sospeso gli accessi negli immobili 1° casa sino a fine 2020; poi ulteriore sospensione delle procedure da gennaio 2021 sino al 30/06/2021.	Allegato n°7 Verbali Allegato n°8 Rilievo fotografico
	Sopralluogo di Accesso e rilievi	25/10/2021 (09:40-11:20)	Alla presenza del Custode nominato e dell'esecutato è stato operato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile P2 mansarda *(prima data a disposizione, dopo la ripresa e prosecuzione dei procedimenti come da sentenza del 22/06/2021 n. 128 della Corte Costituz. e provvedimento del G.E. in data 09/07/2021, dopo i solleciti al debitore, comunque in stato di salute precario e soggetto a terapie sanitarie fuori dal comune di ubicazione dell'immobile)*	Allegato n°7 Verbali Allegato n°8 Rilievo fotografico Allegato n°9 Rilievo metrico
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza (cartolare)	15/11/2021	Redazione e deposito telematico Note per trattazione cartolare udienza; Esito rinvio udienza al 22/03/2022	Vedi fascicolo
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza fissata	22/03/2022	Audizione ed emissione ordine liberazione	Vedi fascicolo
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Relazione di aggiornamento e istanza	08/11/2021	Proroga per ulteriori approfondimenti documentali e accertamenti tecnici, a seguito di quanto emerso riguardo titoli edilizi e gravami da uso civico.	Vedi fascicolo
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Non sussiste	
	Assegnazione casa coniugale		Non sussiste	

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d116654b129622a0ffe5b8

CAPITOLO 4 **- RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

A. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesiti A.1); A.2a; A.2b) – Completezza ed esame preliminare della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario *(vedi quesito 1.C – c1)*			X	
Certificato notarile *(vedi quesito 1.C - c2)*	X	19/12/2019		La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni in esame
Segnalazioni al Giudice: Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'estrazione di certificati ipotecari all'attualità (**Allegato n°2**)				

Quesito A.2c) - Certificati

Certificato di Stato Civile: Il procedente NON ha depositato il certificato di Stato Civile e Residenza.
Il CTU ha provveduto all'acquisizione dei Certificati **(Allegato n° 3)**

Certificato di matrimonio: Il procedente NON ha depositato il certificato di Matrimonio. Il CTU non ha provveduto all'acquisizione del Certificato in quanto il debitore risulta celibe **(Allegato n° 3)**

Quesito A.3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (**Allegato n°2**)

- **Immobile** FG. 14 P.LLA 273 SUB. 4 - **Tipo:** Civile abitazione Cat. A/2

ISCRIZIONE del 30/11/2001 Reg. Part. 10434 Reg. Gen. 47727 Pubblico Ufficiali TRIBUNALE CIVILE DI ROMA 7556 del 24/05/2001 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.12380 del 18/11/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
TRASCRIZIONE del 05/01/2004 Reg. Part. 166 Reg. Gen. 211 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 14814/2003 del 10/12/2003 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.12677 del 25/11/2010 (CANCELLAZIONE)
TRASCRIZIONE del 04/08/2004 Reg. Part. 27870 Reg. Gen. 45843 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA SEZ. BRACCIANO Rep. 4092 del 22/04/2004 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.12678 del 25/11/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)
TRASCRIZIONE del 11/11/2010 Reg. Part. 37683 Reg. Gen. 65318 Pubblico ufficiale FASANI LUIGI Rep. 83532/21527 del 09/11/2010 ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA**
ISCRIZIONE del 11/11/2010 - Reg. Part. 15502 Reg. Gen. 65319 Pubblico Ufficiale FASANI LUIGI Rep. 83533/21528 del 09/11/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**; **a favore** di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A CF: 00884060526 per un montante ipotecario di € 180.000,00 ed un capitale di € 90.000,00 durata 30 anni per oggetto quota dell'intero in piena proprietà**
ANNOTAZIONE del 25/11/2010 Reg. Part. 12678 Reg. Gen. 68256 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA SEZ. DIST. BRACCIANO Rep. 1509 del 29/10/2008 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: trascrizione n. 27870 del 2004
TRASCRIZIONE del 16/12/2019 Reg. Part. 43916 Reg. Gen. 62465 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 3211 del 16/11/2019 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**; **a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A CF: 00884060526 per oggetto quota dell'intero in piena proprietà**

[redacted]

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 11/11/2010 Reg. Part. 37683 Reg. Gen. 65318 Pubblico ufficiale FASANI LUIGI Rep. 83532/21527 del 09/11/2010 ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA** immobili siti in Anguillara Sabazia (Rm**)** SOGGETTO ACQUIRENTE

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2010 - Reg. Part. 15502 Reg. Gen. 65319 Pubblico Ufficiale FASANI LUIGI Rep. 83533/21528 del 09/11/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** Immobili siti in Anguillara Sabazia (Rm) SOGGETTO DEBITORE; **a favore di** [redacted] **per oggetto quota dell'intero in piena proprietà**
TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2019 Reg. Part. 43916 Reg. Gen. 62465 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 3211 del 16/11/2019 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**; **a favore di** [redacted] **per oggetto quota dell'intero in piena proprietà**

Quesito A.4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	**PROPRIETÀ AL VENTENNIO**
[redacted] (**Allegato n°6**)	NO
PROVENIENZA (1. F): Notaio Bianchi del **11/05/1987 nn°30421/10726** trascritto il **27/05/1987 n°11846** da [redacted]. a figlio [redacted]	
DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Notaio Marini trascritto il 20/10/1977 n°22178/18203 da f.lli [redacted] a coniugi [redacted] Notaio Lanciotti trascritto il 05/12/1968 nn°107077/70016 da [redacted] a f.lli [redacted] Notaio Lanciotti registrato il 26/03/1970 n°227 vol. 72 da [redacted] a coniugi [redacted] Notaio Lanciotti trascritto il 27/07/1968 nn°69787/46409 da f.lli [redacted] a [redacted] Notaio Lanciotti trascritto il 22/09/1967 n°75844/49352 da f.lli [redacted] a [redacted] Notaio Lanciotti trascritto il 02/08/1967 nn°65083/42026 da [redacted] a [redacted]	

Quesito A.5) - Atto di provenienza ultraventennale - vedi risposta al quesito precedente (**Allegato n°6**)

B. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito B.6) - Descrizione del compendio

- **Descrizione immobile staggito**

Immobile residenziale	**Tipo** : Civile Abitazione A/2	
COMUNE	ANGUILLA SABAZIA (loc. COLLE BIADARO)	
VIA / CIVICO	Via Po 43	
PIANO/INTERNO	P2 mansarda	Sup. calpestabile ≈ 67,00,00mq
	TOTALE	**SUP. LORDA ≈ 82,00mq; SUP. CATASTALE ≈ 82,00mq**
	TOTALE ACCESSORI	**SUP. LORDA ≈ 15,00mq; SUP. CATASTALE ≈ 4,50mq**
	TOTALE	*(ex DPR. 138/98)* **SUP. CATASTALE ≈ 86,00mq**

RILIEVO METRICO / RILIEVO FOTOGRAFICO	**Allegati nn°8-9**
CONFINI	
Distacchi su altre proprietà lotti attigui	
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.	

Foglio	P.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	273	4		A/2	3	5,5 vani	Totale: 86,00mq escl. aree scoperte: 82,00mq	€ 781,14

Indirizzo: Via Po n. 43, P2 loc. Colle Biadaro, Anguillara Sabazia (Rm)

CARATTERISTICHE ESTERNE

La località del Comune di Anguillara Sabazia in cui il bene è localizzato (denominata "Colle Biadaro") si attesta a Sud del centro storico abitato e dal lago, da cui dista circa 4,00km in auto, delimitata a Est dalla Via Anguillarese SP5a, a Ovest e Sud dal territorio rurale comunale e Via della Mainella. E' classificata "periferica", ha carattere prevalentemente residenziale, dotata di buona tranquillità. Nelle vicinanze, lungo la Sp5a risultano presenti alcune attività commerciali al

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

dettaglio, un supermercato di grande distribuzione e alcuni servizi (Poste, Farmacia, Ambulatorio veterinario, Delegazione ACI, Scuola primaria Asilo nido, etc.) e Chiesa parrocchiale e Stazione ferroviaria a circa 500m in linea d'aria (vedi immagini a pagina seguente). Il lotto per lo più pianeggiante su cui insiste il fabbricato a cui appartiene il bene in oggetto ha accesso diretto da Via Po, civ. 43, tramite cancelli pedonale/carrabile) è parte componente una lottizzazione privata su un terreno edificabile della quale è sorto un edificio di abitazione autorizzato nel 1968, e nel tempo sottoposto ad ampliamenti e modifiche (sanate negli anni sino al 1990 e 1995, ex L.47/85 e ex L.724/94. Prospiciente il lotto di cui alla particella interessata, un'ampia porzione di corte giardino con alberature di grande fusto riconducibile ad altra proprietà rispetto al bene staggito, seppur accessoria ad altre proprietà ivi insistenti e ad esso confinanti. Il fabbricato, ad uso residenziale, di tipologia tipica del luogo, realizzato in struttura mista cemento/muratura prevalentemente rifinito ad intonaco e tinteggiatura, presenta e coperture a falde inclinate rivestite con coppi alla romana, e risulta composto di tre livelli fuori terra, di cui l'ultimo, il piano mansarda, è l'unità immobiliare staggita (che presenta affacci su ognuno dei quattro fronti componenti, con distacchi verso i lotti attigui). Risulta presente un vano scala comune, privo di ascensore, al quale si accede attraverso un porticato, attraverso portoncino di ingresso in legno.

CARATTERISTICHE INTERNE

L'unità immobiliare Sub. 4 staggita, risulta composta di ingresso/soggiorno/pranzo (≈ 25,70mq) con accesso diretto a due balconi accessori esclusivi (esposti rispettivamente a Ovest e Nord), ripostiglio (≈ 4,20mq), piccolo vano cucina/ac (≈ 4,40mq) collegato alla zona giorno, disimpegno (≈ 2,20mq) due camere (≈ 9,80mq ciascuna) e ampio bagno (≈ 11,10mq) dotato di sanitari, lavandino, vasca, lavatrice; tutti gli ambienti risultano dotati di vani finestre/portefinestre e dunque di aerazione/illuminazione naturale. Soffitti e coperture appaiono di altezza variabile, con Hm ≈ 2,50m. Porte interne in legno, scuro. Infissi in legno a vetro singolo, originari (eccetto una portafinestra in pvc e vetrocamera a servizio del balcone a Nord). Pavimenti appaiono vetusti, così come anche i rivestimenti di bagno e cucina/ac. Pareti e soffitti risultano rifiniti in intonaco e tinteggiatura; risultano presenti soprattutto in bagno, nella porzione di ingresso e nel ripostiglio manifestazioni di muffe da umidità e condensa, dovute probabilmente alle caratteristiche intrinseche delle coperture, ai consueti problemi dovuti ai ponti termici nelle abitazioni datate, oltre che ampliati dalle abitudini circa probabilmente l'uso eccessivo del riscaldamento in rapporto ai ricambi d'aria durante il giorno (mediante l'arieggiamento degli ambienti). L'unità risulta dotata di riscaldamento autonomo (con caldaia esterna in balcone e radiatori in ghisa negli ambienti), elettrico, idrico-sanitario, citofonico, tv, condizionamento (split a parete in soggiorno e relativo motore in balcone) tutti funzionanti, per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, ma di cui non è stato possibile risalire al periodo di installazione e alle attestazioni e certificazioni di legge. Nel complesso l'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione ma da sottoporre nel complesso ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- **Esercizio opzione IVA**

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente dalle imposte

La compravendita è avvenuta nel 2010 fra privati. Sono trascorsi 5 anni dalla costruzione dell'immobile.

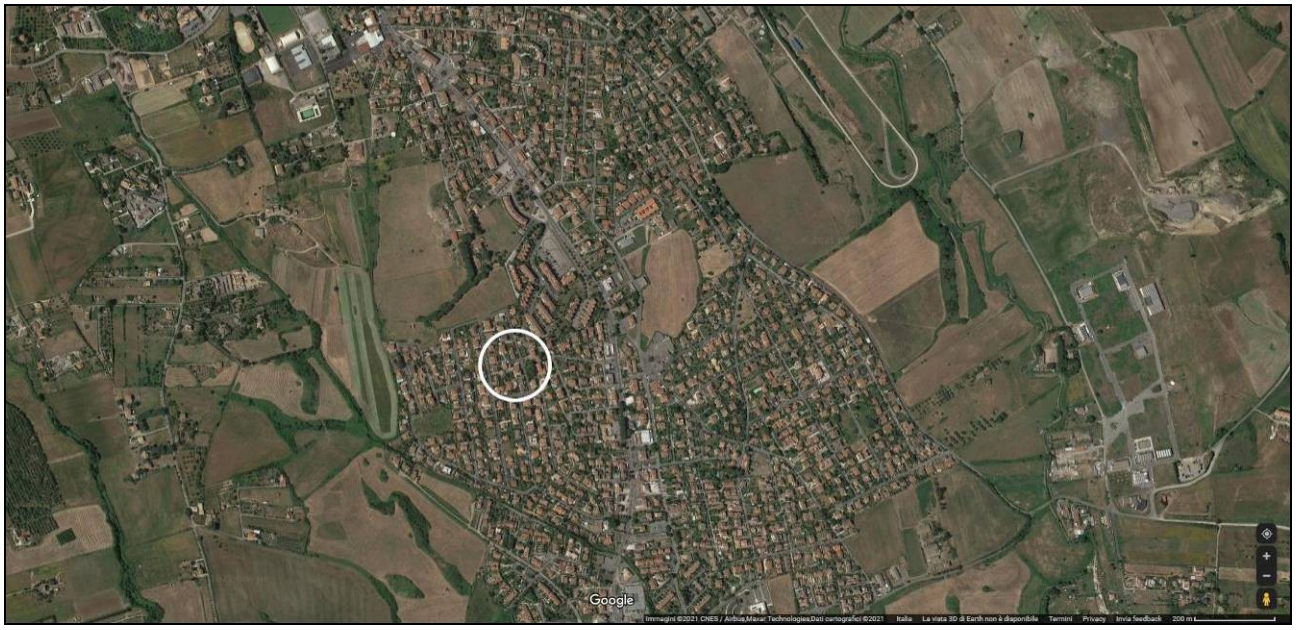
C. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito C.7)

- **Conformità e corrispondenza**

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: SI (**Allegato n°1**) fatta eccezione per il Civ. 39 indicato erroneamente, rispetto al Civ. 43

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8



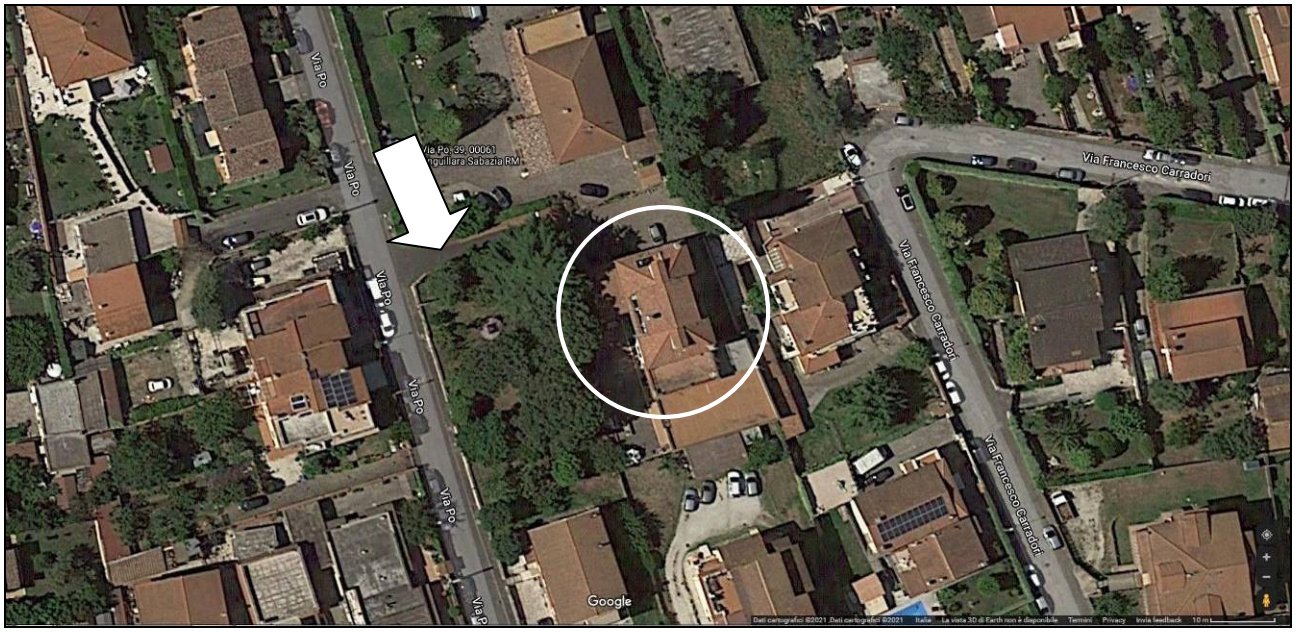


Foto 1-3 Individuazione area di ubicazione dell'immobile nel Comune di Anguillara S.: Colle Biadaro, Via Po 43 - Fonte GoogleMaps

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d116654b129622a0ffe5b8

- **Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

La descrizione del bene corrisponde a quella indicata nel pignoramento.

- **Mappe censuarie**

Acquisizione delle mappe censuarie: SI **(Allegato n°1)**

Quesito C.8)

Aggiornamento catasto: La documentazione catastale attuale consente la vendita. Si segnala il Civ. 43 come corretto. La planimetria catastale all'attualità non risulta del tutto corrispondente sia ai titoli edilizi acquisiti ed estratti sia a quanto rilevato in corso di sopralluogo di accertamento e rilievi, circa la mancata graficizzazione del balcone e a diverse giaciture di aclune tramezzature interne. Le difformità dovranno essere oggetto di regolarizzazione tramite pratica edilizia in sanatoria, cui farà seguito l'aggiornamento planimetrico catastale previsto (vedi risposta al Quesito D.10).

D. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito D.9)

- **Strumento urbanistico comunale**

PRG Piano Regolatore Generale 1978 approvato con Deliberazione di G. R. Lazio n°3475 del 26/07/1978 (variante 1982 primo stralcio Piano di Lottizzazione convenzionata 1982 – Tavv. 3-4-5-6 Recupero Nucleo Colle Biadaro)

- **CDU**

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): /

Quesito D.10) - Conformità

- **Titoli edilizi e Agibilità** (**Allegato n°5**)

Lic. Edilizia del **31/08/1968** a nome [redacted] (intero edificio)
Conc. Edilizia del **05/04/1977** a nome [redacted] (realizzazione garage)
Conc. in sanatoria n°9849/85/RR del **29/06/1990** ex L.47/85 a nome [redacted] (intero edificio composto di piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo mansarda)
Conc. edilizia del **20/12/1995** a nome [redacted] (per sottotetto abitabile al P1)
Conc. in sanatoria del **20/12/1995** ex L. 724/94 a nome [redacted] (ampliamento su terrazzo P1)

Agibilità: assente agli atti di archivio

- **Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

Difformità:
Il fabbricato risulta legittimato dagli atti urbanistici edilizi vigenti estratti in archivio, condonato ex L. 47/85 nel 1990, costituito da piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo (mansarda). Negli elaborati grafici di concessione l'unità immobiliare staggita risulta rappresentata priva di uno dei due balconi esistenti. Di contro, risulta agli atti una seguente concessione in sanatoria ex L.724/94 del 1995 (che risulta l'ultimo titolo rilasciato fra quelli rintracciati in archivio a nome del precedente proprietario del bene staggito): sebbene il provvedimento non riguardi specificatamente l'unità immobiliare staggita, bensì ampliamento occorso al piano sottostante, gli elaborati grafici ritraggono tutto il fabbricato e in essi l'unità mansardata in esame risulta rappresentata dotata di due balconi, come all'attualità. In entrambi i casi la distribuzione interna della mansarda è coincidente, ma non corrispondente a quanto rilevato all'attualità, circa la diversa giacitura di alcune delle tramezzature interne.

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d116654b129622a0ffe5b8

Sanabilità e Costi:

Le difformità rilevate dovranno essere sanate mediante art. 37 D.PR. 380/2001 e ss.mm.ii e art. 19 L.R. 15/2008 e ss.mm.ii., attraverso pratica urbanistica in sanatoria e seguente variazione di aggiornamento catastale, previo versamento:

- dei diritti di segreteria (come da *Determinazione tariffe diritti comunali aggiornate con delibera di Giunta Comunale n°183/2017*);
- delle sanzioni previste (come da "*Regolamento Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dalla L.R. 11/08/2008, n.15" approvato con Delib. C.C. n.35/2016, art.7*) salvo diverse determinazioni da parte del Comune in sede di istruttoria, e salvo l'idoneità statica e agibilità;
- dei diritti di segreteria di conseguente pratica di agibilità (come da *Determinazione tariffe diritti comunali aggiornate con delibera di Giunta Comunale n°183/2017*);
- dei diritti di accatastamento (come previsti dal N.C.E.U.);

per spese min. di ≈ 5.000,00€, oltre onorari e spese professionali per redazione pratiche edilizie catastali, variabili e non stimabili congruamente in questa sede (non sussistono più dal 2012 tariffe minime - normate da leggi vigenti - che sono dunque soggette al libero mercato, a quanto cioè il singolo tecnico professionista ritiene congruo addebitare per una data prestazione, oltre oneri di legge, aliquote cassa previdenziale e IVA se dovuta).

Quesito D.11) - Stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati: non sussiste

E. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito E.12)

- **Occupazione degli immobili componenti compendio pignorato**

	Libero	Occupato
Immobile Fg. 14 P.lla 273 Sub. 4		dalla debitore e famiglia

- **Titolo di possesso dell'immobile** (data certa anteriore al pignoramento)

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg. 24 P.lla 948 Sub. 2	[redacted]	Notaio Fasani del **09/11/2010 n°83532/21527** trascritto il **11/11/2010 n°65318/37683** da [redacted] a [redacted]. **(Allegato n°6)**	del 16/12/2019 Reg. Part. 43916 Reg. Gen. 62465 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 3211 del 16/11/2019

- **Atti privati o contratti di locazione sull'immobile** (non sussiste)

Descrizione: /				
Contratti	**Registrazione contratto**	**Trascrizione pignoramento**	**Opponibilità**	
			SI	**NO**
Atti privati	/	/	/	/
Contratti di locazione	/	/	/	/

- **Stima del canone di locazione di mercato**

Descrizione: /

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

Quesito E.13) - Assegnazione della casa coniugale (non sussiste)

F. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito F.14)

- **Vincoli sui beni pignorati** (vedi immagini a pagina 22)

PTPR 2021 Regione Lazio: Tavola 19-364, A *"Paesaggio degli insediamenti urbani";* Tavola 19-364, B: *Aree urbanizzate*

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico, storico, archeologico, alberghiero di inalienabilità, di indivisibilità Vincolo paesaggistico		X

- **Diritti demaniali ed usi civici** (Attestazione usi civici)

Assenza usi civici *«il terreno sito nel territorio del Comune di Anguillara Sabazia in Provincia di Roma, località Colle Biadaro, identificato nel vigente Catasto Terreni al Foglio 14 con l'attuale particella 273 (originaria 26), della superficie di Ha. 0.10.06 (corrispondente nel Cessato Catasto Rustico a parte del mappale 184/2 della Sezione III, denominata "Anguillara", intestato all'anno 1889 alla ditta "Piacentini Valentino e Vincenzo"), lo scrivente, iscritto nell'elenco dei periti demaniali della Regione Lazio ai sensi della l.r. n. 8/86 e s.m.i., visti gli Atti Demaniali rinvenuti e dei documenti fino ad oggi compiuti con lo scopo d'individuare l'esatta natura giuridica delle terre che sono state oggetto di provvedimenti certi e definitivi adottati, a norma di legge, dalle Autorità competenti, attraverso la ricognizione dei provvedimenti stessi presso le fonti in cui sono conservati, è in grado di attestare che allo stato. Il terreno in questione è di natura privata libero da usi civici, poiché inserito nel 2° elenco delle terre "chiuse" presentato dal Comune di Anguillara Sabazia alla giunta d'arbitri del 1889. Le terre riportate nel detto elenco, in esito alla sentenza della corte di appello di Aquila del 9/11 settembre 1907, confermata dalla sentenza della corte di cassazione del 9 gennaio 1909, sono state riconosciute esenti dagli usi civici»* (**Allegato n°4a**)

A riguardo, ai fini della congruità del procedimento peritale, si ritiene necessario riportare quanto segue:

in data 26/10/2021, a seguito di istanza per richiesta di appuntamento presentata il 11/08/2021, il sottoscritto CTU veniva convocato, presso gli uffici tecnici preposti del Comune di Anguillara Sabazia, per il colloquio richiesto.

In tale sede, fra le altre, aveva acquisito l'informazione secondo cui, nel merito degli usi civici e nelle more della verifica della relativa sussistenza sul territorio comunale, si potesse fare riferimento agli elaborati di "*Ricognizione e delimitazione dei fondi di Demanio Civico Collettivo gestiti dal Comune di Anguillara Sabazia - Trasposizione usi civici demanio collettivo e terreni privati"*, redatta da Arch. Perez nel 2018, come approvata e adottata dall'Amministrazione con Delibera C. C. n°11/2019, e pubblicata sul sito; e secondo cui la particella 273 in foglio 14, sita in loc. Colle Biadaro, risultava inclusa fra *«le terre nella Categoria B, proprietà privata gravata da uso civico»*, indicata come *«Ente Urbano»*: *«le terre raggruppate nella categoria B potranno essere destinate alla suddivisione in quote o quotizzazione, da assegnare mediante bando pubblico ai coltivatori appartenenti al Comune di Anguillara Sabazia che ne facciano richiesta secondo il regolamento vigente»* (vedi estratto, **Allegato n°4b**). Analizzata la fattispecie - tenuto conto della esistenza di un fabbricato di tre livelli ivi insistente e di cui erano stati estratti in archivio i titoli edilizi abilitativi rilasciati dal Comune di Anguillara Sabazia sin dal 1968, tra cui le concessioni in sanatoria - ai fini di maggiori chiarimenti sul caso di specie, il sottoscritto aveva ritenuto

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

necessari ulteriori approfondimenti tecnici, tra cui l'indagine ed estrazione dei titoli di provenienza storici reperibili in archivio riguardanti la/e particella/e di cui al lotto interessato. Dunque in data 08/11/2021 provvedeva inevitabilmente a presentare istanza di proroga all'Ill.mo Giudice per l'incompatibilità emersa a quel punto fra i termini di trasmissione dell'elaborato peritale in prima stesura alle parti e quanto altresì da reperire, attendere, acquisire nel merito dagli Enti preposti (vedi *Capitolo 2 - Premessa* e risposta al *Quesito A.4*).

In data 05/02/2022, dopo essersi resi necessari molteplici accessi telematici progressivi all'Archivio Notarile di Roma (previe relative istanze protocollate e relativi versamenti tributari man mano che veniva progressivamente acquisita e analizzata la precedente documentazione pervenuta) una volta acquisite dunque le documentazioni storiche di provenienza presenti agli atti (via via richiamati o meno dai notai roganti, per risalire ad informazioni circa la provenienza dei terreni interessati ovvero per individuare indicazioni riportate dagli stessi circa eventuali gravami preesistenti) e quindi compiutane l'analisi, provvedeva a redigere delle note sintetiche di relazione circa la disamina compiuta della corposa documentazione edilizia, catastale, notarile sin lì acquisita e presentava istanza urgente di parere tecnico al Comune di Anguillara Sabazia circa la sussistenza del gravame da uso civico di tipo B: nonostante gli atti acquisiti e analizzati rivelassero dati e informazioni contrastanti; segnalando peraltro che uno degli atti notarili di provenienza riportava un C.D.U., datato 1987, con indicazione di destinazione d'uso "*Residenziale"* del lotto.

L'Ente replicava all'istanza senza rilasciare dichiarazione ovvero parere nel merito delle note e degli atti in esse richiamati; informando che la documentazione di cui alla *Ricognizione* (Ndr. adottata con Delibera C.C. n°11/2019, pubblicata sul sito e proprio indicata come riferimento per la verifica della sussistenza o meno del gravame) è in corso di aggiornamento, a seguito di incarico di *«accertamento e conseguente sistemazione delle terre soggette al regime giuridico degli usi civici/domini collettivi nel territorio del Comune di Anguillara Sabazia»* affidato con Determina C.C. n°842 del 07/06/2021 a Perito Demaniale (Ndr. cioè precedentemente alla data di colloquio tecnico svoltosi presso i relativi uffici) col quale si invitava a prendere contatti per eventuale approfondimento (**Allegato n°4c**)

Il Perito riscontrava al sottoscritto, e in copia al Comune di Anguillara Sabazia, di non avere autorizzazione a divulgare alcunché, secondo quanto stabilito dall'Ente stesso, fintanto che l'aggiornamento di cui all'incarico non fosse completato, approvato e adottato, e reputando l'Amministrazione unico proprio referente da cui ricevere richieste; aggiungendo che lo studio di cui all'incarico fosse tuttora in corso, e lungi dall'essere completato, anche in ragione della chiusura temporanea degli Uffici Regionali competenti.

Il sottoscritto a quel punto, preso atto della situazione, aveva ritenuto opportuno conciliare con il Perito Demaniale una qualsivoglia definizione del caso di specie per le vie brevi, nelle more della congruità del procedimento esecutivo in corso, delle attività peritali da svolgere e dei termini stringenti a cui esse erano soggette; nonché sollecitare i referenti del Comune a definire la fattispecie nel più breve tempo possibile, sulla scorta del supporto del Perito incaricato.

Altresì, evidenziava agli aventi titolo la circostanza secondo cui:

- la documentazione dapprima indicata (sulla scorta della quale era stata approntata sin lì l'analisi peritale) era ritenuta poi dall'Ente da revisionare ed in aggiornamento;
- dall'analisi compiuta sulla documentazione (vedi note di cui all'istanza presentata dal sottoscritto al Comune ai fini del parere ovvero dichiarazione) essa si rivelava effettivamente non congruente con gli altri atti vigenti;

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

- quanto riscontrabile all'attualità circa la particella interessata appariva conflittuale (stanti le preesistenze, stanti i titoli edilizi estratti in archivio e le provenienze notarili) con quanto invece ipotizzato sulla scorta delle verifiche di cui all'accertamento e revisione demaniale in corso (stante quanto anticipato dal Perito per le vie brevi), tuttavia ancora non completata, approvata, adottata e pubblicata (e ben lungi dall'esserlo);
- alla data attuale non sussisteva agli atti un riferimento documentale riscontrabile quale attendibile, e ritenuto tale dall'Amministrazione, sulla scorta del quale poter evidenziare con certezza in autonomia l'assenza dei gravami da uso civico (assenza che veniva paventata dai referenti, verbalmente).

D'altra parte, data la rilevanza urbanistica del tipo di gravame in questione e i relativi effetti sulla disamina peritale, non si figurava come ammissibile per il CTU dichiarare con certezza la sussistenza del gravame (seppur riportata su atti ed elaborati vigenti dal 2019 ma al momento già non più ritenuti nel complesso attendibili proprio dall'Ente che li aveva sottoposti a revisione) dal momento che lo stesso Comune, ovvero i referenti, ne presupponevano già la possibile futura assenza una volta pubblicati i nuovi elaborati, a fronte della revisione: infatti secondo quanto riferito, appunto per le vie brevi, era ipotesi condivisa dei referenti e preposti (ma restituita sinora verbalmente) che, sulla scorta delle analisi fin lì compiute ed in corso di determinazione come da incarico affidato al Perito Demaniale, l'area di Colle Biadaro (costituente area sottoposta a Piano di recupero e di lottizzazione PdL come da P.R.G. del 1982, Tav. 03-04-05-06, vedi risposta al Quesito D.9) nel complesso sarà sensibilmente revisionata riguardo ai gravami da uso civico precedentemente altresì attribuiti in sede di *Ricognizione 2018* (sopra più volte richiamata) e dunque anche la particella 273 del foglio 14 interessata risulterebbe fra quelle non gravate; diversamente da quanto invece indicato dal 2019.

Tutto ciò premesso in dettaglio, dopo numerosi solleciti, a conclusione della fattispecie e della procedura occorsa, in data 17/02/2022 il Comune di Anguillara Sabazia trasmetteva al sottoscritto la dichiarazione richiesta (vedi Allegato n°4a) **attestando definitivamente l'assenza dei gravami sulla particella interessata.**

- **Oneri condominiali** (l'immobile secondo quanto riferito dal debitore non è costituito in condominio)

G. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito G.15)

- **Quota di pignoramento**

NOTIFICA ATTO DI PIGNORAMENTO:		16/12/2019 Reg. Part. 43916 Reg. Gen. 62465 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 3211 del 16/11/2019		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Civile abitaz. A/2	[redacted] *piena proprietà*	Fg. 14 P.lla 273 Sub. 4	1/1	**Compravendita** trascritta il **11/11/2010 n°65318/37683**

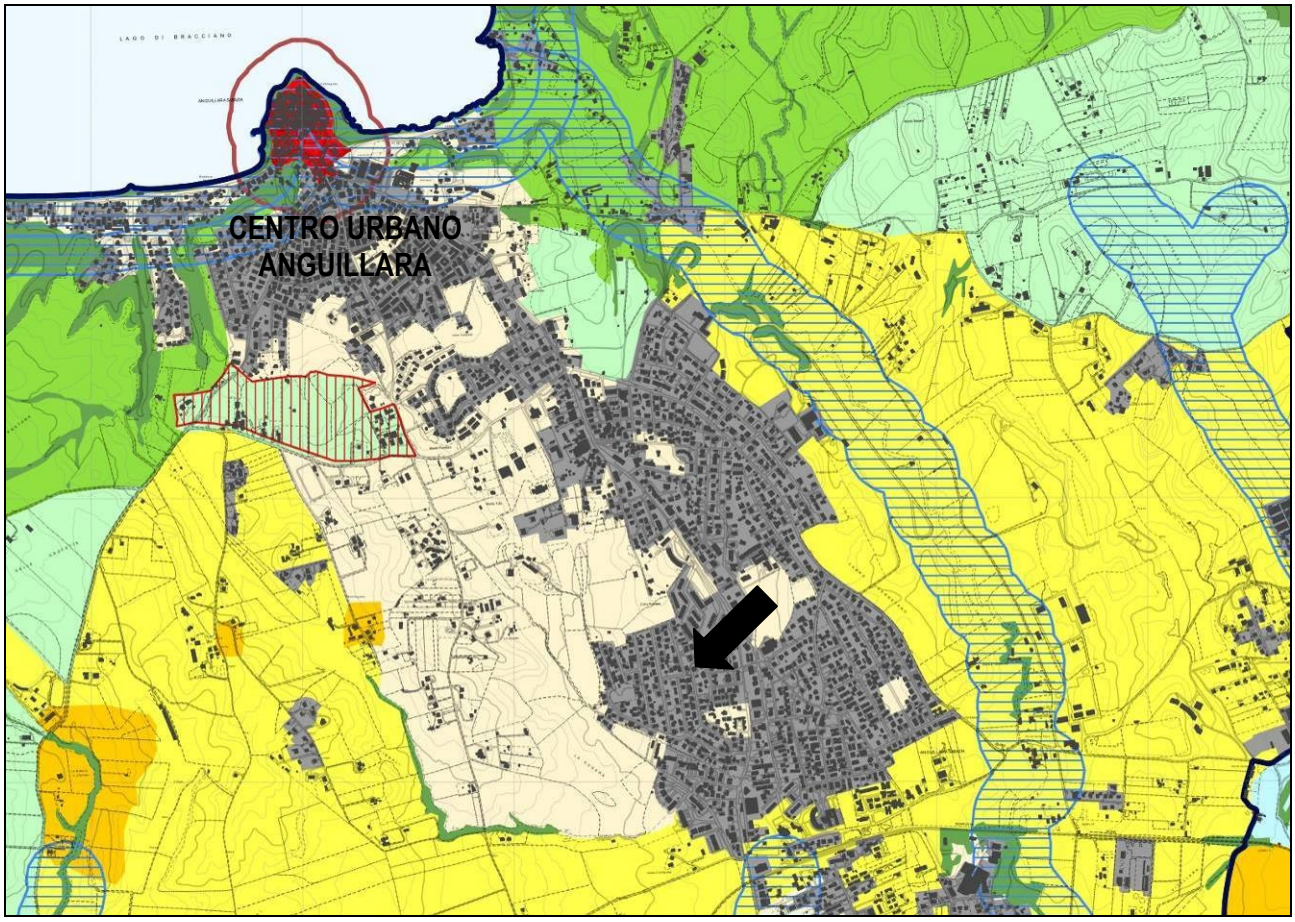
- **Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

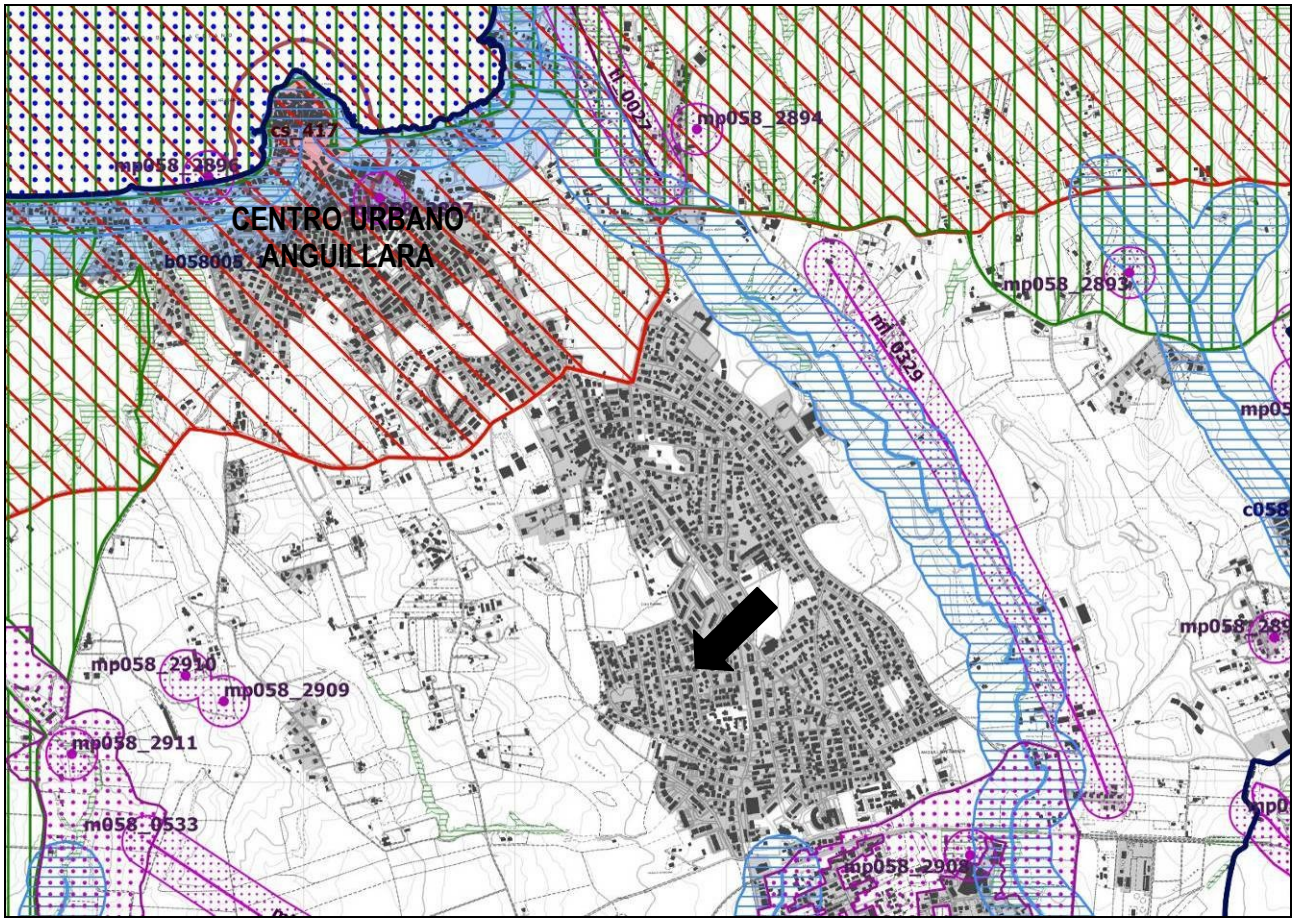
Separazione in natura e progetto di divisione: NO
Giudizio di indivisibilità: superficie, consistenza e conformazione non consentono la divisione in lotti

Quesito G.16) - Vendita beni pignorati

Lotto Unico

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8





PTPR 2021 - Individuazione del cespite nel tessuto degli insediamenti urbani - Anguillara Sabazia loc. Colle Biadaro

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

H. STIMA

Quesito H.17) - Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (per la stima di sup. utile e consistenza si rimanda alla risposta al Quesito B.6)

Cat. A/2 Fg. 14 P.lla 273 Sub. 4	**Sup. lorda (mq)**	**Sup. ragguagliata (DPR n138/1998)**
Vani principali e di servizio	82,00 mq	82,00 mq
Accessori/Dipendenze esclusive		
Balconi	15,00 mq	4,50 mq
		86,00 mq

- **Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato**

La procedura seguita per la Valutazione Estimativa di Mercato all'attualità in riferimento agli immobili in oggetto è quella riconducibile alle previste modalità peritali di stima immobiliare mediante l'analisi dell'area in cui il fabbricato risulta edificato, l'analisi della consistenza globale al momento dell'atto di valutazione, l'analisi (OMI) del mercato immobiliare attuale riguardo al territorio del comune di appartenenza, le normative e le pubblicazioni costituenti dottrina in materia, la comparazione fra i suddetti immobili ed altri ad essi equiparabili per localizzazione, dimensione ed aspetto globale, oltre all'analisi di tutti gli elementi in proprio possesso. "*Valutare e stimare il valore che un Subject possa avere all'atto di compravendita significa valutarne e stimarne il Valore di Mercato (Market Value) "corrispondente alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato".* Il Market Comparison Approach è il metodo più diffuso nella fattispecie, trattandosi di bene immobile ordinario. Solitamente la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene (*subject*) viene effettuata con procedimento analitico/sintetico. Si effettua una stima per valori unitari applicando alla superficie dell'unità immobiliare i prezzi medi riscontrati rispetto beni (*comparables*) con caratteristiche simili situate nella medesima zona di localizzazione. Il suddetto valore viene fissato effettuando la media aritmetica dei valori accertati con procedimenti diversi, analitico e sintetico comparativo. Il procedimento di stima è stato pertanto applicato al compendio in esame secondo i seguenti criteri e con la scorta (descrittiva non esaustiva) del *D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"* e s.m.i., della *UNI 10750* e s.m.i., del Provvedimento Agenzia delle Entrate 27/07/2007 *"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati",* di cui all'Art. 1, comma 307, della Legge 27/12/2006, n.296 (Legge Finanziaria 2007) e s.m.i., dell'Allegato 2 del "*Manuale Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio per la valutazione della consistenza degli immobili urbani*", "*Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, varie ed eventuali dottrine vigenti in materia, salvo altre.

Procedimento di Stima

E' stata presa anzitutto in considerazione la superficie lorda accertata e rilevata in sede di sopralluogo alla quale sono state addizionate, nel caso dell'appartamento, le superfici omogeneizzate delle superfici esclusive accessorie (balconi), per un totale, rispettivamente di **Sup. Cat. Comm. A/2 ≈ 86,00mq**. A tali superfici così determinate sono stati quindi applicati i valori di seguito esaminati.

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

Partendo dalle analisi economiche del mercato immobiliare effettuate dall'Agenzia del Territorio banca dati *quotazioni OMI* riguardo alle quotazioni medie comunali (1°semestre 2021, ultimo di riferimento pubblicato alla data di redazione della presente) nel territorio del comune di Anguilla Sabazia si è fatto riferimento alla fascia maggiormente riconducibile all'area in cui è situato il fabbricato in cui sono localizzati gli immobili esame: *Fascia/zona D1 periferia/Zona Periferica, Microzona catastale 0*, Tipologia prevalente ville e villini il VdM €/mq per immobili in stato conservativo più frequente di zona, dall'OMI identificato come *Normale*, per *tipologia:*

Abitazioni civili: 1.100,00 < V €/mq > 1.650,00

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ROMA
Comune: ANGUILLARA SABAZIA
Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	4,3	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	3,8	5,5	L
Box	NORMALE	700	1000	L	3,3	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	L	5	7,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Quotazioni OMI 1° semestre 2021

OMI
Vu ≈ 1.375,00€/mq *x 86mq da cui* ***Vu ≈ 118.250,00€***

Vnu = VdMmin + (VdMmax - VdMmin) x K con K = (K1 + 3 x K2)/4

Vnu = 1.100,00 + (1.650,00€ - 1.110,00€) x 0,725

Vnu ≈ 1.498,75€/mq *x 86mq da cui* ***Vn ≈ 128.892,50€***

Tali valori sono da ritenersi di orientamento in sede di valutazione immobiliare per il fatto che derivano dalle analisi semestrali del mercato compiute dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, ma non possono ritenersi del tutto esaustivi. Come anche dettato dalla più diffusa dottrina in materia di Estimo e Stima Immobiliare, tali dati sono relativi a parametri da ritenersi generici e subordinati ad una certa flessione poiché non prendono ovviamente in considerazione le specificità di ogni caso di stima, che solitamente vanno ad influire per eccesso o per difetto sul Vu €/mq. Inoltre, le

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d116654b129622a0ffe5b8

analisi dell'Agenzia si riferiscono, nella fattispecie, ad immobili ritenuti in stato di conservazione NORMALE, quello medio cioè fra Ottimo e Scadente.

Si è dunque ritenuto utile procedere sulla scorta anche delle *quotazioni* del *Borsino Immobiliare*; esse rivelano di solito un aggiornamento diversamente sensibile dell'andamento del mercato riferendosi all'attualità, riportano valori leggermente inferiori a quelli precedentemente riportati nell'analisi preliminare su base OMI *(vedi immagini pagina seguente):*

Abitazioni civili: Zona periferica, VdM €/mq *min: 1.012,00,00€;* VdM €/mq *medio: 1.295,00€;* VdM €/mq *max: 1.577,00€*

Per le caratteristiche complessive dell'immobile in esame si è ritenuto ammissibile nell'analisi prendere di riferimento approssimativamente la fascia di cui al *VdM ≈ 1.295,00€/mq*

BI

Vu ≈ 1.295,00€/mq *x 86mq da cui* ***Vn ≈ 111.370,00€***

Per procedere alla stima dei valori unitari è stata attuata l'analisi di mercato degli immobili di zona, allo scopo di accertare i prezzi di compravendita attuali per abitazioni similari, risalenti allo stesso periodo di costruzione ovvero con caratteristiche e peculiarità analoghe a quello in oggetto. Per determinare il valore degli immobili hanno quindi fornito ulteriore supporto le indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona e l'analisi comparativa rispetto ai valori che si sono registrati per immobili della stessa tipologia e similare localizzazione nel territorio comunale.

Il compendio oggetto di esecuzione è situato in loc. Colle Biadaro, zona identificabile come *Periferica* rispetto al tessuto urbano più centrale e lungolago.

Con la scorta delle verifiche effettuate sia presso le più note e qualificate agenzie immobiliari presenti sul territorio, sia mediante la consultazione di pubblicazioni specializzate in materia, è stato analizzato che i prezzi delle unità immobiliari nella zona in esame con destinazione abitazione, cat. A/2, con caratteristiche il più possibile simili all'unità in esame, attualmente variano approssimativamente da un minimo di ≈ 1.300,00€/mq a un massimo di ≈ 1.400,00€/mq *(vedi tabelle pagina seguente).*

n	PIANO	VANI PRINC	BAGNO	SUP	BALCONE TERRAZZO	ASCENS	RISC CDZ	ANNO	STATO	POSIZ	€/MQ
1	2	3	1	90	SI	NO	AUT	-	NORMALE	PERIFERICA	1.400,00
2	2	5+	2	120	SI	NO	AUT	-	NORMALE	PERIFERICA	1.400,00
3	2	4	1	150	SI	NO	AUT	2003	NORMALE	PERIFERICA	1.400,00
4	2	3	2	95	SI	NO	AUT	-	BUONO	PERIFERICA	1.420,00
5	2	3	1	65	SI	NO	AUT	1985	NORMALE	PERIFERICA	1.300,00
6	2	3	1	60	SI	NO	AUT	1990	NORMALE	PERIFERICA	1.350,00

In sede di indagine di mercato si è preso atto che la maggior parte degli immobili oggetto di compravendite nel territorio (per lo più situati in Colle Biadaro, o Campo Marinaro), il più possibile assimilabili al subject di studio, identificati come mansarda/attico, in piccoli fabbricati di 2÷3 livelli.

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

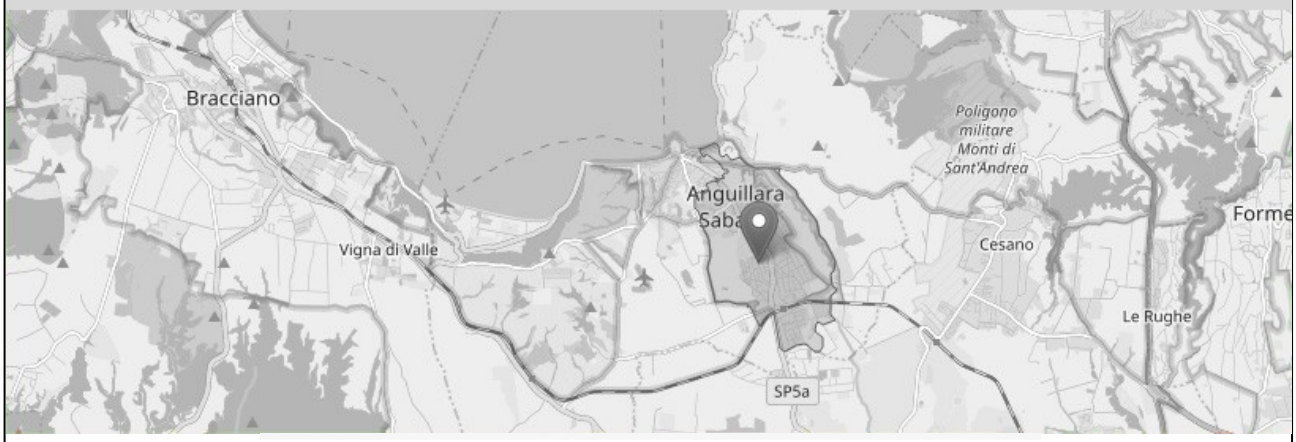
QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LAZIO > ROMA (RM) > ANGUILLARA SABAZIA

Anguillara Sabazia (RM)

Via Po, 43, 00061 Anguillara Sabazia Rm, Italia

ZONA ZONA PERIFERICA

Posizione Zona	**Semiperiferia**	Tipologia Prevalente	**Ville E Villini**



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville**	Quotazioni **Uffici & Negozi**	Quotazioni **Box & Posti auto**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1.170**	*Euro* **1.494**	*Euro* **1.819**

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1.012**	*Euro* **1.295**	*Euro* **1.577**

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **922**	*Euro* **1.119**	*Euro* **1.316**

Quotazioni Borsino Immobiliare 2021

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d116654b129622a0ffe5b8

Ai fini del procedimento di stima, attraverso il *metodo parametrico per campioni* più simili possibile e localizzati nelle immediate vicinanze, presenti sul mercato delle compravendite (vedi tabella), è stato rinvenuto un *VdMu medio €/mq:*

V locale

VdMu medio €/mq ≈ 1.370,00€ con ***VdM ≈ 117.820,00€***

Nella tabella seguente si riportano in sintesi i valori sin qui emersi

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
Fg. 14 P.lla 273 Sub. 4	OMI	Min. 1.100,00 ÷ Max. 1.650,00	1.375,00 €/mq
	BI	Min. 1.012,00 ÷ Max. 1.1.577,00	1.295,00 €/mq
	Val. locale	Min. 1.300,00 ÷ Max. 1.400,00	1.370,00 €/mq

Facendo un raffronto tra le risultanze emerse riguardo ai Valori medi di Mercato fin qui ricavati, si rilevano valori pressoché coincidenti fra quelli locali e quelli di quotazione OMI; leggermente flessibile per difetto quello di BI.

E' stato infine adottato il procedimento per "correttivi". Al fine di operare la valutazione sia attraverso il metodo "comparativo" sia "analitico", risulta necessario analizzare le specificità localizzative, posizionali, tipologiche intrinseche sia del *Subject* sia dell'area urbana in cui esso si trova, affinché possano essere comparabili e quantificabili in termini percentuali, quindi inserite quali dati utili nei vari calcoli propedeutici alla determinazione del valore di mercato più probabile. Partendo dal prezzo medio riscontrabile per abitazioni aventi caratteristiche e localizzazione similari a quello in esame sono state analizzate e determinate quelle che intervengono principalmente nell'apprezzamento del bene e che pertanto ricoprono una certa incidenza nella determinazione del valore finale. Tali caratteristiche nel metodo analitico sono rappresentate con coefficienti variabili (cosiddetti correttivi ovvero punti di merito/demerito, recanti valore massimo qualora esse risultino di grado ottimo) da applicare al valore unitario €/mq per determinare il valore dell'unità immobiliare esaminata. Si riportano di seguito le macrospecificità ritenute più determinanti, in relazione ai correttivi come diffusi in dottrina e letteratura sopra citata, sulla scorta dell'analisi descrittiva dettagliata dei beni, riportata nella risposta al Quesito B.6.

Fabbricato

Tipologia architettonica/Vetustà/Ubicazione nel tessuto urbano/Contesto ambientale/Conservazione;

Trattasi di ordinario fabbricato, identificato catastalmente quale abitazione civile:

realizzato dopo il 1968 e più volte ampliato e modificato sino al 1995, composto n. 3 livelli fuori terra; privo di ascensore; costituito da struttura mista cemento muratura, rivestita per lo più intonaco e tinteggiature; con coperture a falde inclinate rifinite a coppi alla romana; privo di particolari finiture e identificabile "non di pregio"; in stato conservativo normale; ubicato in zona periferica (loc. Colle Biadaro) a prevalente destinazione residenziale, in contesto ambientale composto pressoché da abitazioni isolate uni/bi/pluri-familiari con aree verdi annesse, dotato di buona tranquillità, su di un lotto non soggetto a gravami e vincoli, non distante da attività commerciali al dettaglio e servizi (Poste, Farmacia, Scuola Primaria etc.) oltre che alla Stazione di Anguillara Sabazia

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

Unità immobiliare

a. Panoramicità/Prospetti/Luminosità;
b. Orientamento/Esposizione;
c. Altre caratteristiche Intrinseche/Conservazione/Funzionalità complessiva/Conformità;

Trattasi di appartamento mandardato, identificato catastalmente nella categoria A/2:

- sito al piano secondo, e ultimo; dotato di due balconi accessori diretti esclusivi, esposti rispettivamente Ovest e Nord; con media/buona vista panoramica e dotato di media/buona luminosità globale, dotato di adeguate superfici finestrate in ogni vano;
- con esposizione multipla sui quattro fronti componenti, con affacci a Nord, Est, Sud, Ovest
- cat. A/2; in stato non libero (alla data di sopralluogo abitato dal debitore e famiglia); dotato di accesso attraverso comune portoncino in legno non blindato; dotato di comune disposizione interna degli spazi, con zona giorno con accesso ad entrambi i balconi, cucina non abitabile collegata al soggiorno/pranzo, due camere da letto e un ampio bagno, oltre un piccolo disimpegno e un piccolo ripostiglio, con superficie catastale di 82,00mq, esclusi balconi; non di particolare pregio e con finiture interne consuete nell'edilizia civile residenziale; non ristrutturato, con le dotazioni residenziali impiantistiche comuni (impianti elettrico, idrico-sanitario, citofonico, telefonico, tutti funzionanti seppur non certificati; dotato di riscaldamento autonomo servito da caldaia esterna in balcone e terminali radiatori in ghisa nei vari ambienti presenti; dotato di condizionatore nella zona giorno; dotato di infissi in legno (da sostituire) e persiane; in stato di conservazione interna sufficiente/normale, da sottoporre a manutenzione ordinaria/straordinaria. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla risposta al Quesito B.6.

Report procedimento di stima

Con la scorta di tutte le analisi fin qui compiute e dettagliate circa la fattispecie, si è ritenuto ragionevole tener conto delle flessioni ammissibili nel mercato immobiliare di beni di questo tipo ed entità nonché delle caratteristiche estrinseche/intrinseche del caso di specie, individuando un valore medio fra quelli rinvenuti che fosse prudenzialmente ammissibile come più probabile; dunque tutto ciò premesso si è ritenuta congrua l'individuazione del Vm ≈ 1.350,00€/mq con VdM ≈ 116.100,00€ a cui detrarre le spese min. presunte di regolarizzazione, per VdM ≈ 111.100,00€, arrotondato a **VdM ≈ 110.000,00€** quale più probabile valore di stima.

Bene	Mq	€/mq	Valore VdM
Fg. 14 P.lla 273 Sub. 4	86,00	1.350,00	116.100,00€
Spese min. di regolarizzazione a detrarre *(vedi quesito D.10)*			5.000,00€
Valore di mercato in piena proprietà al netto delle spese di regolarizzazione			111.100,00€
VdM in piena proprietà al netto delle spese di regolarizzazione - arrotondamento			**110.000,00€**

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

5. CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 29 pagg. e di 11 allegati tecnici documentali sotto elencati e svolta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento occorrente.

Allegati documentali integranti la relazione peritale:

- Allegato 01 **VISURE E MAPPE CATASTALI**
- Allegato 02 **VISURE IPOTECARIE**
- Allegato 03 **CERTIFICATI ANAGRAFE**
- Allegato 04.a **ATTESTAZIONE ASSENZA USI CIVICI**
  Allegato 04.b **ESTRATTO: RICOGNIZIONE2018 FG.14 P.LLA273+DELIBERA CC n.11/2019**
- Allegato 05.a **TITOLI EDILIZI e DOCUMENTI (1968-1976)**
  Allegato 05.b **TITOLI EDILIZI e DOCUMENTI (1990-1995)**
- Allegato 06 **TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA (2010-1967)**
- Allegato 07 **VERBALI SOPRALLUOGHI**
- Allegato 08 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 09 **RILIEVO METRICO**

salvo quelli propriamente procedurali richiesti al consulente in via suppletiva dal G.E. (di cui ai punti b, c, d riportati a pag. 4), che costituiranno parte integrante la perizia tecnica, fra gli altri, per il deposito telematico finale presso la Cancelleria.

21/02/2022, Cerveteri (Rm)

ARCHITETTO FABIO ARMIDA N° 16619 SEZ. "A" – ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA

Il CTU
Arch. Fabio Armida

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- restituisce i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

- invia, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data *22.03.2022* per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.

- assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo f.armida@pec.archrm.it ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo arch.fabioarmida@libero.it, note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti optassero per l'invio delle note mediante raccomandata postale, questa dovrà comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si dovrà cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529, durante cui verrà comunicato l'indirizzo di spedizione;

- depositerà in Cancelleria il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati sopra elencati (oltre quelli suppletivi richiesti dal G.E.), in formato elettronico, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata in data *22.03.2022*, che si svolgerà in forma cartolare, come da provvedimento del G.E. del 01/02/2022.

21/02/2022, Cerveteri (Rm)

il CTU
Arch. Fabio Armida

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d16654b129622a0ffe5b8

Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- ha restituito i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

- ha inviato, a mezzo di PEC posta elettronica certificata e PEO posta elettronica ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data *22.03.2022* per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.

- ha assegnato alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo f.armida@pec.archrm.it ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo arch.fabioarmida@libero.it, note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti avessero optato per l'invio delle note mediante raccomandata postale questa sarebbe dovuta comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si sarebbe dovuto cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529.

Non essendo state trasmesse note ed osservazioni da alcuna delle parti in causa entro il termine di quindici giorni dalla data fissata di udienza del *22.03.2022* dunque essendo rimasta invariata la Relazione Peritale in prima stesura (eccezion fatta per l'allegato n°04.c recante la corrispondenza intercorsa fra il CTU e l'uff. Urbanistica in riferimento all'attestazione di usi civici), il sottoscritto Esperto del Giudice:

- deposita, in formato elettronico in Cancelleria, entro dieci giorni prima dell'udienza fissata, la propria Relazione Peritale composta di n. 29 pagg, completa degli allegati integranti di sotto elencati:

Allegati documentali integranti la relazione peritale:

- Allegato 01 **VISURE E MAPPE CATASTALI**
- Allegato 02 **VISURE IPOTECARIE**
- Allegato 03 **CERTIFICATI ANAGRAFE**
- Allegato 04.a **ATTESTAZIONE ASSENZA USI CIVICI**
  Allegato 04.b **ESTRATTO: RICOGNIZIONE2018 FG.14 P.LLA273+DELIBERA CC n.11/2019**
  Allegato 04.c **CORRISPONDENZA CTU - UFF. URBANISTICA - PERITO DEMANIALE**
- Allegato 05.a **TITOLI EDILIZI e DOCUMENTI (1968-1976)**
  Allegato 05.b **TITOLI EDILIZI e DOCUMENTI (1990-1995)**
- Allegato 06 **TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA (2010-1967)**
- Allegato 07 **VERBALI SOPRALLUOGHI**
- Allegato 08 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 09 **RILIEVO METRICO**

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d116654b129622a0ffe5b8

oltre quelli puramente procedurali richiesti in via suppletiva dall'Ill.mo G.E.:

- **ALLEGATO B** - Relazione Peritale in copia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- **ALLEGATO C** - Foglio riassuntivo identificativi catastali del bene pignorato;
- **ALLEGATO D** - Descrizione sintetica del lotto.

08/03/2022, Cerveteri (Rm)

il CTU
Arch. Fabio Armida

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32059c1bd79d116654b129622a0ffe5b8