

Tolfa 10.08.2022

*Studio Tecnico di Ingegneria
Ing. Egisto Bargiacchi
Studio Via Frangipani, 13 Tolfa (Rm)
Abitazione Via Leo Pierrettori, 18 Tolfa (Rm)
Tel. 3357776026
Mail to: teieba@alice.it
teieba@pec.ording.roma.it*

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Premesso,

che il sottoscritto ingegnere Egisto Bargiacchi iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma N° A17180 con studio in Tolfa (Rm) Via Frangipani, 13, il giorno 19.04.2022 ha accettato, in qualità di CTU, di bene e fedelmente adempiere all'incarico di esperto estimatore di bene immobile esecutato di cui alla procedura RGE 9/2022 istituita presso il Tribunale Civile di Civitavecchia, giudice esecutivo Dott.ssa Alessandra Dominici,

che il suddetto bene immobile consiste in

- immobile abitazione nel Comune di Anguillara Sabazia (RM) intestato interamente all'esecutata signora [REDACTED]**
- immobile cantina nel Comune di Anguillara Sabazia (RM) intestato interamente all'esecutata signora [REDACTED]**

il tutto meglio identificato successivamente,

il sottoscritto CTU incaricato, dopo le indagini effettuate di persona presso gli archivi immobiliari e rilievi condotti presso i siti di interesse, espone di seguito le risposte ai quesiti assegnati.

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Risposta al quesito 1)

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma è completa. Agli atti è stato depositato certificato notarile.

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:
in primo luogo,

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:

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.

In secondo luogo, 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).

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.

In terzo luogo, 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.

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.

Risposta al quesito 2)

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato il certificato di mappa ma non l'estratto catastale storico.

La storia catastale riferita all'ultimo ventennio è parzialmente desumibile dal certificato notarile.

La storia catastale analitica è comunque riportata nell'allegato catastale (Allegato 1).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Come da richiesta del quesito il CTU ha provveduto alla sua acquisizione.

Dalla ricerca presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Anguillara Sabazia è emerso che l'esecutata [REDACTED] in stato civile coniugata. Il certificato (Allegato 2) riporta anche la residenza (coincidente con il sito pignorato) e lo stato di famiglia.

All'epoca dell'acquisto dell'appartamento, come risulta dall'atto di compravendita (Allegato 10), l'esecutata era in stato civile coniugata in regime di separazione dei beni (vedi pure nota di compravendita).

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);

Risposta al quesito 3)

In quanto allo stato delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli risulta (Allegato 3):

- **Presentazione n° 21 del 29.09.2010, reg. n° 56617/13625, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, capitale euro 175.000,00, totale euro 350.000,00, notaio Fasani Luigi, su abitazione di tipo civile, via Acquedotto della Riccia, 16, sita nel Comune di Anguillara Sabazia (Rm), catastalmente identificata al foglio 27 del Comune di Anguillara Sabazia, particella 180, subalterno 2, categoria A2, con cantina allo stesso indirizzo, catastalmente identificata al foglio 27, particella 180, subalterno 3, categoria C2,**

**a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA
contro [REDACTED]**

Presentazione n° 140 del 03.10.2013, reg. n° 41249/29762, atto di sequestro preventivo, pubblico ufficiale Procura della Repubblica di Civitavecchia, su terreno, via dell'Acquedotto della Riccia, 16, nel Comune di Anguillara Sabazia (Rm), catastalmente identificato al catasto terreni al foglio 27 del Comune di Anguillara Sabazia, particella 180, consistenza 13 are 86 centiare

**a favore di Erario dello Stato
contro [REDACTED]**

Presentazione n° 40 del 18.03.2022, reg. n° 14297/10260, atto di pignoramento, pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia, su abitazione di tipo civile via Acquedotto della Riccia, 16, sita nel Comune di Anguillara Sabazia (Rm), catastalmente identificata al foglio 27 del Comune di Anguillara Sabazia, particella 180, subalterno 2, categoria A2, piano terra, interno 1, consistenza 4,5 vani, con cantina allo stesso indirizzo, catastalmente identificata al foglio 27, particella 180, subalterno 3, categoria C2, piano seminterrato, interno 2, consistenza mq 40,

**a favore di Siena NPL 2018 SRL
contro [REDACTED]**

In quanto ad altre iscrizioni e trascrizioni

- **Presentazione n° 311 del 09.10.2006, reg. n° 66248/39889, atto di successione, pubblico ufficiale ufficio del registro di Roma, di abitazione di tipo civile, via Acquedotto della Riccia, 16, sita nel Comune di Anguillara Sabazia (Rm), catastalmente identificata al foglio 27 del Comune di Anguillara Sabazia, particella 180, subalterno 2, categoria A2, piano terra, interno 1, consistenza 4,5 vani, con cantina allo stesso indirizzo, catastalmente identificata al foglio 27, particella 180, subalterno 3, categoria C2, piano seminterrato, interno 2, consistenza mq 40,**

**a favore
di [REDACTED] la quota di 1/2
e di [REDACTED] la quota di 1/2**

contro Marchetti Vittorio

- **Presentazione n° 131 del 12.08.2009, reg. n° 52632/28065, atto di successione, pubblico ufficiale ufficio del registro di Roma 3, per la quota di 1/2, di abitazione di tipo civile, via Acquedotto della Riccia, 16, sita nel Comune di Anguillara Sabazia (Rm), catastalmente identificata al foglio 27 del Comune di Anguillara Sabazia, particella 180, subalterno 2, categoria A2, piano terra, interno 1, consistenza 4,5 vani, con cantina allo stesso indirizzo, catastalmente identificata al foglio 27, particella 180, subalterno 3, categoria C2, piano seminterrato, interno 2, consistenza mq 40,**

**a favore
di [REDACTED]
contro [REDACTED]**

- **Presentazione n° 20 del 29.09.2010, reg. n° 56616/32498, atto di compravendita, pubblico ufficiale Fasani Luigi, di abitazione di tipo civile, via Acquedotto della Riccia, 16, sita nel Comune di Anguillara Sabazia (Rm), catastalmente identificata al foglio 27 del Comune di Anguillara Sabazia, particella 180, subalterno 2, categoria A2 con cantina allo stesso indirizzo, catastalmente identificata al foglio 27, particella 180, subalterno 3, categoria C2,**

a favore

di [REDACTED]

contro [REDACTED]

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...

Risposta al quesito 4)

Nel ventennio la signora [REDACTED] in regime di separazione dei beni, ebbe ad acquisire la piena proprietà dell'immobile tutto, formato cioè dall'abitazione residenziale e dalla cantina, dal signor [REDACTED] atto di compravendita del 24.09.2010, trascritto il 29.09.2010, al reg. n° 56616/32498.

Al predetto [REDACTED] proprietà era pervenuta per 1/2 dalla successione della madre [REDACTED] a Roma il 28.04.2009 e trascritta il 12.08.2009 al reg. 52632/28065, per il residuo 1/2 dalla successione del padre [REDACTED] a Roma il 10.01.2006 e trascritta il 09.10.2006 al reg. 66248/39889.

[REDACTED] terreno edificando era precedentemente pervenuto per atto di divisione del 28.05.1974 trascritto il 06.08.1974 al reg. 21673/18308.

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

Risposta al quesito 5)

Come atto di provenienza ultraventennale (Allegato 5) si riporta la trascrizione dell'atto di divisione del 06.08.1974 reg. 21673/18308 con il quale al signor [REDACTED] assegnata la "Quota II" consistente in terreno, località "La Riccia", della superficie di 1386 mq, foglio 27 particella 180 nel Comune di Anguillara Sabazia.

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 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;*

Risposta al quesito 6)

Il sottoscritto CTU ha effettuato insieme al custode il primo accesso il giorno 12.05.2022.

Un secondo accesso è stato effettuato dal medesimo CTU il giorno 01.07.2022 finalizzato al rilievo tecnico dell'appartamento e della pertinenza. Un terzo accesso è stato fatto il giorno 22.07.2022 per acquisire maggiori informazioni direttamente dalla esecutata.

Gli immobili pignorati sono stati edificati su un lotto di terreno di mq 1386. Consistono in appartamento al piano terra con accesso indipendente da strada sterrata, località la Riccia, nel Comune di Anguillara Sabazia (Rm), Via Acquedotto della Riccia, 16 confinante con corte comune su tre lati e con particella 182 del foglio 27.

E' annessa al piano seminterrato locale cantina.

L'immobile appartamento è catastalmente individuato al foglio 27 del Comune di Anguillara Sabazia (Rm), particella 180, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, piano terra, interno 1, rendita euro 639,12 (Allegato 1).

E' composto da ampio soggiorno, cucina, due camere, tre bagni, disimpegno, ripostiglio. E' presente portico di ingresso.

La precedente descrizione analitica è riferita allo stato di fatto e ad essa si farà riferimento. Va subito rimarcato però che lo stato di fatto comprende un corposo ampliamento abusivo meglio dettagliato successivamente.

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

Il fabbricato di appartenenza risulta essere costruito in muratura portante con solai in laterocemento e copertura piana, il tutto in buono stato di conservazione.

L'appartamento in questione è dotato di portoncino blindato in legno marrone con cilindro europeo, porte in legno tamburato chiaro. Le finestre sono in alluminio vetrocamera colore bianco senza tapparelle e con grate in ferro di protezione.

La pavimentazione è ovunque in gres porcellanato antracite formato cm 60 x cm 60. La tinteggiatura bianca del tipo semilavabile.

I bagni, di base equipaggiati con lavabo, water e bidet, sono tutti con la stessa pannellatura laterale formata da elementi longitudinali bianchi e con chiusura superiore con elemento a righe bianco e nero. Tutti modernamente arredati ed accessoriati, con vasca e doccia il bagno lato nord est, doccia il bagno lato sud.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termocamino a legna e radiatori in alluminio bianco, del tipo termoarredo nell'ampio soggiorno.

L'ACS è fornita da caldaia monovalente a gpl.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia con quadretto ospitante differenziale e magnetotermici indipendenti per linea di forza e linea luce in aggiunta ad impianto videocitofonico.

L'altezza dal piano di calpestio è nominalmente di m 2,88 con ribasso di cm 10 ove controsoffittato.

Le misure delle superfici calpestabili dei vani principali sono riportate appresso. Sono evidenziate anche le superfici calpestabili che risultano urbanisticamente regolari e che prima della trasformazione (abusiva), avvenuta nel 2011 a detta della esecutata, erano diversamente utilizzate. Allo scopo vedi allegato planimetria catastale.

Soggiorno e scale	mq	62,00	totalmente regolare
Cucina	mq	15,88	totalmente abusiva
Camera sud	mq	19,57	totalmente abusiva
Camera est	mq	16,46	regolare per mq 11,90 abusiva per mq 4,56
Bagno sud	mq	6,14	totalmente abusivo
Bagno nord est	mq	11,63	totalmente abusivo
Bagno nord	mq	4,10	totalmente abusivo
Ripostiglio	mq	13,81	totalmente abusivo
Disimpegno	mq	1,65	totalmente regolare

Superficie abitazione regolare	mq	75,55
Superficie abitazione abusiva	mq	75,69

Totale superficie abitazione (v.p.) mq 151,24

In aggiunta

Superficie portico di ingresso	mq	16,12	sostanzialmente regolare
Superficie tettoia esterna	mq	28,63	abusiva
Superficie lorda altro corpo fabbrica	mq	90,60	abusiva
Superficie utile corte al netto delle impronte fabbricati	mq	760	circa

Per quanto riguarda la cantina questa è catastalmente individuata al foglio 27 del Comune di Anguillara Sabazia (Rm), particella 180, subalterno 3, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 40, piano seminterrato, interno 2, rendita euro 28,92 (Allegato n. 1).

Anche il locale cantina ha subito delle trasformazioni non autorizzate. In origine infatti l'accesso era da rampa esterna mentre adesso è raggiungibile scendendo un condotto di scale dall'interno dell'abitazione.

Trattasi di un locale formato da due vani comunicanti adibito a magazzino areato con una bocca di lupo, pavimentato con mattonelle da esterno, intonacato lateralmente e tinteggiato bianco. E' presente il servizio elettrico derivato dal piano superiore. Il locale è soggetto ad allagamenti in corrispondenza di piogge abbondanti. E' visibile in zona sottostante la camera sud dell'appartamento, la rampa originale di accesso.

Con esclusione di questa zona (circa mq 15) e al netto dell'impronta delle scale la superficie calpestabile è di mq 29,32.

L'altezza dal piano di calpestio è di m 2,23

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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza 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 individuazione del bene

Risposta al quesito 7)

In riferimento all'abitazione ed alla cantina la descrizione identificativa contenuta nel pignoramento, al netto degli abusi, caratterizza quella attuale.

La mappa censuaria è allegata al certificato notarile ed è riportata pure nell' "Allegato catastale" (Allegato 1).

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 non conformi agli strumenti urbanistici);

Risposta al quesito 8)

I cespiti risultano accatastati.

Le planimetrie in catasto corrispondono a quelle della concessione in sanatoria con cui le opere furono urbanisticamente condonate.

Allo stato attuale, a seguito delle successive e non autorizzate modifiche la planimetria dell'abitazione è pesantemente non conforme per aumento delle superfici e per diversa distribuzione degli spazi.

La planimetria del vano cantina è difforme da quella originaria per chiusura della rampa di accesso rimanendo sostanzialmente conforme nelle superfici.

9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico 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;

Risposta al quesito 9)

Il complesso abitazione e cantina furono abusivamente costruiti verosimilmente nei primi anni ottanta. Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale dell'epoca l'area apparteneva a "Zona Agricola H".

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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito 10)

Per la costruzione è stata presentata dall'allora proprietario signor [REDACTED] presso il Comune di Anguillara Sabazia, istanza di condono edilizio, protocollo n. 3078/86 del 27.03.1986 così come integrata con dichiarazione degli attestati di pagamento del 18.02.2003. Il Comune ha accordato il 22.07.2004 la concessione in sanatoria per una superficie utile residenziale di mq 69,16 e non residenziale di mq 50,82.

A seguito della concessione sono stati eseguite opere aggiuntive non autorizzate le cui entità sono state già espresse in risposta al punto sei e che sono riproposte nella forma di seguito:

- 1. Aumento della superficie residenziale in espansione a quella esistente con corposa modifica della distribuzione degli spazi interni. Abuso non sanabile.**
- 2. Costruzione di tettoia esterna addossata sul lato corto all'abitazione con struttura portante orizzontale in legno lamellare, verticale con pilastri, copertura con doghe di abete e membrana ardesiata. Abuso non sanabile.**
- 3. Costruzione su altra area del lotto di edificio residenziale monopiano con copertura a doppia falda. Abuso non sanabile.**

Agli atti non è presente certificato di agibilità.

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

Risposta al quesito 11)

Per l'abuso di cui al terzo punto in risposta al quesito 10, la signora [REDACTED] subito dal 2013 processo penale per abuso edilizio. Da informazioni fornite dall'avvocato difensore dott. [REDACTED] [REDACTED] è stata assolta penalmente per decorrenza dei termini processuali. Inoltre, a detta della proprietaria, non sono stati notificati altri procedimenti per quanto riguarda il ramo civile.

Non sono altresì stati reperiti procedimenti per gli altri abusi evidenziati.

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.

Risposta al quesito 12)

L'immobile (abitazione e cantina) è abitato dal marito della esecutata ed occasionalmente dalla esecutata medesima. Dal certificato anagrafico (Allegato 2) l'esecutata ed il figlio [REDACTED] [REDACTED] ivi residenti. La residenza di un conoscente di famiglia, signor [REDACTED] è in corso di cancellazione.

In data 18.07.2022 l' Agenzia delle Entrate di Roma 3 ha comunicato via mail che non risultano contratti di affitto né altre scritture private per i cespiti esecutati.

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

Risposta al quesito 13)

L'immobile non si trova nella suddetta condizione.

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;

Risposta al quesito 14)

Fermo restando quanto espresso in risposta al punto 11 non risulterebbe esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità.

Dal punto di vista paesaggistico alla luce del nuovo PTPR, delibera dal Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, il lotto di interesse, ancorché prossimo ad aree con vincoli archeologici, non risulta specificatamente gravato.

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 ed 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 contrari, **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;

Risposta al quesito 15)

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene (appartamento e cantina), per la quota di 1/1, in forza dell'atto di compravendita del 24.09.2010, come registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 il 28.09.2010 e trascritto al reg. n. 56616/32498 alla Conservatoria di Roma 2 il 29.09.2010.

Da rilevare che nel pignoramento sono riportati due cespiti, quello al subalterno 2 (appartamento) e al subalterno 3 (cantina). Nulla è detto per il subalterno 1 che rappresenta la corte. In realtà nulla è detto esplicitamente del subalterno 1 neppure nell'atto di compravendita ove comunque è riportato.....le porzioni immobiliari in oggetto vengono dedotte in contratto con ogni loro annesso, connesso, adiacenza, pertinenza, accessione, uso diritto e servitù, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noto alla parte acquirente, il tutto in conformità di possesso e titoli di provenienza. In effetti i titoli di provenienza (vedi atto di divisione Allegato 5) riportano per intero il lotto edificando per cui si può dedurre che anche la corte appartenga alla esecutata. La mancata citazione del subalterno 1 è da attribuire al fatto che in sede di variazione catastale, per motivi che non è dato conoscere, la corte è stata accatastata come bene comune non censibile perdendosi di fatto l'intestazione del proprietario.

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; **allegghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito 16)

E' identificabile un solo lotto di vendita comprendente l'appartamento e la cantina.

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 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, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato 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;

Risposta al quesito 17)

Considerato l'attuale stato di incertezza economica e l'accresciuta indeterminatezza del borsino immobiliare, per la stima dell'immobile si privilegerà il criterio basato sul valore di mercato rilevato dal borsino OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per l'ultimo semestre di rilevazione disponibile e, se necessario, corretto con coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di tener conto di variabili rilevate in sede degli accessi effettuati.

Per rispondere al quesito ed arrivare ad una stima accettabile, considerato il numero e l'entità degli abusi, è necessario fare delle posizioni per cui

- i beni urbanisticamente regolari e la corte saranno presi al 100% del valore stimato
- i beni abusivi in espansione al corpo regolare saranno presi al 25% del valore stimato
- il bene corpo fabbrica non verrà valutato

Il valore di mercato non corretto si ottiene quindi come sommatoria del

- valore rilevato al metro quadro moltiplicato per la superficie netta interna utile dei vani principali
- valore rilevato al metro quadro calcolato al 33 % per la superficie netta del portico di ingresso e della tettoia
- valore rilevato al metro quadro calcolato al 2 % per la superficie netta della corte
- valore rilevato al metro quadro calcolato al 50 % per la superficie netta della cantina

A tale scopo,

siccome l'OMI (dati 2° semestre 2021) fornisce per tale tipologia ed ubicazione e cioè abitazione civile sita in zona suburbana rurale una forchetta di compravendita di euro 1.100,00 – 1.550,00 per metro quadrato lordo corrispondente con sufficiente approssimazione a 1.265,00 – 1.780,00 per metro quadrato netto e pertanto un valore medio OMI di euro $(1.265,00 + 1.780,00) / 2 = 1.522,50/\text{mq}$,

Come conseguenza prelevando il predetto valore medio si ha:

$\text{mq } 75,55 \times \text{euro } 1.522,50/\text{mq} = \text{euro } 115.024,87$ per superficie abitabile interna regolare

$\text{mq } 75,69 \times 0,25 \times \text{euro } 1.522,50/\text{mq} = \text{euro } 28.809,50$ per superficie abitabile interna abusiva

$\text{mq } 16,12 \times 0,33 \times \text{euro } 1.522,50/\text{mq} = \text{euro } 8.099,09$ per portico di ingresso

$\text{mq } 28,63 \times 0,33 \times 0,25 \times \text{euro } 1.522,50/\text{mq} = \text{euro } 3.596,10$ per tettoia addossata abusiva

$\text{mq } 760 \times 0,02 \times \text{euro } 1.522,50/\text{mq} = \text{euro } 23.142,00$ per superficie corte

$\text{mq } 29,32 \times 0,50 \times \text{euro } 1.522,50/\text{mq} = \text{euro } 22.319,85$ per superficie cantina

Valore stimato per appartamento inclusivo dei precedenti annessi esclusa la cantina = euro $(115.024,87 + 28.809,50 + 8.099,09 + 3.596,10 + 23.142,10) = \text{euro } 178.671,56$

Valore stimato cantina= euro 22.319,85

L'accesso al sito ha altresì evidenziato che l'abitazione sorge in posizione molto decentrata rispetto al centro di Anguillara Sabazia. Per raggiungerla è necessario percorrere dalla Braccianese Claudia SP493 la strada SP15B per un tratto di circa 4 Km risultando in totale la distanza dal centro e quindi dai principali servizi circa 10 Km..

La zona è agricola con parziale trasformazione a semiresidenziale per la costruzione di abitazioni villini unifamiliari ad uno o due livelli.

L'abitazione esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione. Ben curati sono gli interni sede di recenti manutenzioni. Si accede da corte attraverso un cancello in ferro; la recinzione della corte è per due lati con muro in blocchetti di tufo, per un terzo lato con rete metallica, per il lato confinante con la strada metà a blocchetti e metà con recinzione.

Il locale cantina è areato con una bocca di lupo. Si richiama il fatto che il locale è soggetto ad allagamenti per cattiva tenuta alle acque meteoriche delle strutture a livello di fondazione.

Da rilevare che l'acqua per i servizi è prelevata da pozzo artesiano non essendo presente l'adduzione da acquedotto e che le acque nere sono convogliate in fossa biologica.

Per le considerazioni esposte si ritiene ragionevole modificare il risultato di stima precedentemente trovato decrementando il valore della cantina del 30% e quello dell'abitazione con accessori del 20%.

Valore cantina = euro 22.319,85 x 0,7 = euro 15.623,89

Valore abitazione ed accessori = euro 178.671,56 x 0,80 = euro 142.937,24

Il valore di stima più probabile del compendio appartamento, cantina ed accessori è quindi pari ad euro (15.623,89 + 142.937,24) = euro 158.561,13 arrotondato per difetto ad euro 158.500,00 (euro centocinquantottomilacinquecento/00).

CONCLUSIONI

Ritiene questo CTU di aver risposto esaurientemente ai quesiti nei modi e nei tempi assegnati e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o estensioni.

Rimette al giudice la presente relazione per le deduzioni e le azioni del caso.

Allegati disponibili nel fascicolo telematico entro dieci giorni dall'udienza come da disposizione del Giudice dell'Esecuzione

Allegato 1 catastale

Allegato 2 demografico

Allegato 3 ipocatastale

Allegato 4 atti edilizi

Allegato 5 atto ultraventennale

Allegato 6 descrizione lotto

Allegato 7 foto

Allegato 8 identificativi catastali

Allegato 9 perizia protezione dati

Allegato 10 atto di compravendita

Il CTU

Ing. Egisto Bargiacchi