

**Geometra Stefano Baio**

Corso Umberto Primo n. 24 - 00010 Montelibretti (RM)

Tel. 0774 609438 - Cell. 347 8174625 - E-mail: [geom.stefanobaio@gmail.com](mailto:geom.stefanobaio@gmail.com) – Pec: [stefano.baio@geopec.it](mailto:stefano.baio@geopec.it)

P. Iva: 09805181006 - C.F.: BAISFN85M14H501F

Iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma n. 10002

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<b>Rito:</b>	<b>Esecuzione immobiliare</b>
<b>Giudice:</b>	<b>Dott.ssa Caterina Liberati</b>
<b>C.T.U.:</b>	<b>Geom. Stefano Baio</b>
<b>n. R.G.E.:</b>	<b>299/2017</b>
<b>Parti:</b>	
<b>Debitore:</b>	

Montelibretti li 18-04-2023

**Il Consulente Tecnico di Parte**

(Geom. Stefano Baio)



## 1. Premessa

Io sottoscritto **Geom. Stefano Baio**, nato a Roma il 14-08-1985, codice fiscale BAISFN85M14H501F, residente a Montelibretti (RM) in Corso Umberto Primo n.24, con studio a Montelibretti (RM) in Corso Umberto Primo n.24, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma al n. 10002 dal 11-02-2008, a seguito di nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio avvenuta in data 19-07-2018 su conferimento dell'Illustrissimo Giudice Dott. Valerio Medaglia inerente la causa n. R.G. 299/2017 (esecuzione immobiliari) promossa da:

## 2. Quesiti posti nell'udienza del 19-07-2018

Il CTU:

- a) controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- b) acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- c) acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.
- d) verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- e) verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Dispone altresì che l'Esperto:

- f) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

- g) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- h) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- i) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
- j) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- k) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 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 di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- l) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- m) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- n) DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.
- o) DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

**3. Quesiti posti nell'udienza del 09-12-2021**

- a) Chiarire se i fabbricati insistenti sul terreno p.lla 436 avessero al tempo del pignoramento dati catastali autonomi o se fossero privi di dati catastali identificativi;
- b) Definire esattamente i lotti o il lotto da porre in vendita.

**4. Quesiti posti nell'udienza del 21-04-2022**

- a) Ritenuto necessario che sia definitivamente accertata la continuità dei titoli di provenienza del ventennio, alla luce del contrasto delle relazioni notarili in atto e ritenuto che l'esperto debba depositare una perizia unitaria completa di ogni informazione con risposta a ciascun quesito posto, onera l'esperto di depositare entro 30 giorni prima dell'udienza di seguito fissata una perizia unitaria sui cespiti da porre in vendita completa di ogni informazione.

**5. Quesiti posti nell'udienza del 31-03-2023**

- a) Il GE, dr.ssa Caterina Liberati, dispone integrazione di perizia che: effettui stima unitaria del lotto unico da porre in vendita, stimi il valore d'uso dei fabbricati, abusivi, costruiti sui terreni; Concede termine di giorni 60 per il deposito della perizia.

## RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'UDIENZA DEL 19-07-2018

### 6. Atti di causa

1) foglio 70,	particella 436,	superficie 2650 mq	(26 are e 50 centiare)
2) foglio 70,	particella 437,	superficie 540 mq	(5 are e 40 centiare)
3) foglio 70,	particella 438,	superficie 360 mq	(3 are e 60 centiare)
4) foglio 70,	particella 439,	superficie 910 mq	(9 are e 10 centiare)
5) foglio 70,	particella 440,	superficie 350 mq	(3 are e 50 centiare)
6) foglio 70,	particella 450,	superficie 1044 mq	(10 are e 44 centiare)
7) foglio 70,	particella 456,	superficie 240 mq	(2 are e 40 centiare).

Alla data del 30 giugno 2017 gli immobili oggetti di pignoramento risultano catastalmente intestati a:

### 7. Operazioni peritali

Durante i primi giorni del mese di settembre 2018, veniva fissata mediante scambi di mail e congiuntamente alle parti, la data di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento.

Il giorno 19 settembre 2018 alle ore 09:40, nel Comune di Zagarolo (RM) in Via Colle Gentile n.30/32, presso il compendio oggetto di pignoramento, hanno avuto inizio le operazioni peritali.

Sono presenti, oltre al sottoscritto C.T.U.:

- Avv. Daniele Romano, c.f. RMNDNL72D21H703D, pec [daniele.romano@pecavvocatitvoli.it](mailto:daniele.romano@pecavvocatitvoli.it) , in qualità di custode giudiziario;

Durante il sopralluogo si è proceduto ad effettuare una visita generale di tutti gli immobili facenti parte del compendio immobiliare, alla redazione delle fotografie inerenti lo stato dei luoghi e alla misurazione, mediante misuratore elettronico (metro laser digitale), di tutti i fabbricati posizionati sui terreni pignorati.

Alle ore 12:11 si sono concluse le operazioni peritali con la firma del verbale di sopralluogo, che si allega alla presente relazione (allegato 1).

## 8. Risposta ai quesiti

a) *controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;*

Si confermano tutte le formalità pregiudizievoli riportate nella relazione notarile Notaio Giulia Messina Vitrano del 21-07-2017 e si dichiara che, successivamente alla data del 21-07-2017 sino al 04-10-2018, gli immobili oggetti di pignoramento, non sono stati interessati da ulteriori trascrizioni pregiudizievoli il tutto come da certificazione notarile Notaio Riccardo Napoli del 04-10-2018. Si allegano alla presente relazione sia la certificazione notarile Notaio Giulia Messina Vitrano che successivo aggiornamento al 04-10-2018 eseguito dal Notaio Riccardo Napoli (allegato 2).

b) *acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*

Si allega alla presente relazione, una copia dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Valente Giuseppe di Palestrina in data 23-06-1998 repertorio n. 80380 raccolta n. 20721 (allegato 3).

c) *acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.*

Si allega alla presente relazione, il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Monte Compatri in data 13-09-2018 (allegato 4).

d) *verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*

Alla data del 30 giugno 2017 gli immobili oggetti di pignoramento risultano catastalmente intestati a:



e) *verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;*

Risulta corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare.

Occorre precisare che i lotti di terreno oggetti di pignoramento, risultano in diversi casi occupati da fabbricati parte accatastati e parte no. Nel dettaglio:

\_ **foglio 70, particella 436:** immobile censito al N.C.T. del Comune di Zagarolo, non interessato da accertamento di rendita presunta da parte dell'Agenzia del Territorio ma di fatto non libero. Sullo stesso risulta posizionato in parte un fabbricato ad uso parcheggio auto coperto (immobile "d"), in parte due fabbricati ad uso residenziale (immobile "f" ed "e").

\_ **foglio 70, particella 437:** immobile censito al N.C.T. del Comune di Zagarolo, non interessato da accertamento di rendita presunta da parte dell'Agenzia del Territorio ma di fatto non libero. Sullo stesso risulta posizionato in parte un fabbricato ad uso residenziale (immobile "f").

\_ **foglio 70, particella 438:** immobile censito al N.C.T. del Comune di Zagarolo, libero da fabbricati;

\_ **foglio 70, particella 439:** immobile censito al N.C.T. del Comune di Zagarolo, libero da fabbricati;

- \_ **foglio 70, particella 440:** immobile censito al N.C.T. del Comune di Zagarolo, libero da fabbricati;
- \_ **foglio 70, particella 450:** immobile soppresso che ha generato la particella n. 2070 poiché interessato da accertamento di rendita presunta da parte dell’Agenzia del Territorio ai sensi del D.lgs. 78/2010 e che al momento della presentazione del tipo mappale dovrà assumere l’identificativo già utilizzato al catasto (foglio n.70 particella n. 2070). Sullo stesso risulta posizionato in parte un fabbricato ad uso magazzino e spogliatoio (immobile “b”), in parte una piscina (immobile “a”) ed in parte un fabbricato ad uso residenziale (immobile “c”).
- \_ **foglio 70, particella 456:** immobile censito al N.C.T. del Comune di Zagarolo, libero da fabbricati.

f) *provveda all’identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell’esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;*

**\_ foglio 70, particella 436**

**CONFINI**

a nord con particelle n. 1707-1885-1886-425 altra proprietà, a est con Via Colle Gentile, a sud con particelle n. 2068-446-448 stessa proprietà, a ovest con particella n.437 stessa proprietà;

**DATI CATASTALI**

Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Redd. Dominicale	Redd. Agrario	D.lgs. 78/2018
Vigneto	2	2650	€ 31.48	€ 25.32	no

**DESCRIZIONE**

Sullo stesso risultano posizionati i seguenti fabbricati:

- immobile “d”: parte di fabbricato ad uso parcheggio auto coperto in ottime condizioni di manutenzione. L’immobile si sviluppa esclusivamente al piano terra. La struttura portante è costituita da fondazioni e pilastri in cemento armato, solaio di copertura in legno. Lo stesso risulta tamponato con conci irregolari di tufo, parte rivestito in mattoncini soffiati in laterizio e parte intonacato. Tegole di copertura in laterizio, gronde e discendenti in rame e pavimenti in monocottura.
- immobile “e”: parte di fabbricato ad uso residenziale composto da un piano seminterrato ed un piano terra. Il piano seminterrato, con accesso indipendente dall’esterno, è composto da due ambienti comunicanti ad uso cantina/deposito. Il piano terra, anch’esso con ingresso indipendente, è composto da un piccolo portico esterno, ingresso su ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno. La struttura del fabbricato è in muratura portante con fondazioni in cemento armato. Il solaio di copertura è in legno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti sono in monocottura. Internamente ed esternamente risulta intonacato e tinteggiato. Le tegole di copertura sono in laterizio, le gronde e i discendenti in rame. Lo stesso si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Il fabbricato dispone di riscaldamento autonomo.
- immobile “f”: parte di fabbricato ad uso residenziale sviluppato su unico piano fuori terra. Lo stesso è composto da n. 3 monolocali abitativi. Ciascun monocale, con ingresso autonomo dall’esterno, contiene un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solaio di copertura in legno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti sono in monocottura. Internamente ed esternamente risulta intonacato e tinteggiato. Le tegole di copertura sono in laterizio, le gronde e i discendenti in rame. Lo

stesso si presenta in buone condizioni di manutenzione. Ciascun monocale dispone di riscaldamento autonomo.

**\_ foglio 70, particella 437:**

**CONFINI**

a nord con particelle n. 428-427-1707 altra proprietà, a est con particella n. 436 stessa proprietà, a sud con particella n. 443 stessa proprietà, a ovest con particella n.438 stessa proprietà;

**DATI CATASTALI**

Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Redd. Dominicale	Redd. Agrario	D.lgs. 78/2018
Canneto	2	540	€ 2.51	€ 1.25	no

**DESCRIZIONE**

Sullo stesso risulta posizionato il seguente fabbricato:

- immobile "f": parte di fabbricato ad uso residenziale sviluppato su unico piano fuori terra. Lo stesso è composto da n. 3 monocali abitativi. Ciascun monocale, con ingresso autonomo dall'esterno, contiene un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solaio di copertura in legno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti sono in monocottura. Internamente ed esternamente risulta intonacato e tinteggiato. Le tegole di copertura sono in laterizio, le gronde e i discendenti in rame. Lo stesso si presenta in buone condizioni di manutenzione. Ciascun monocale dispone di riscaldamento autonomo.

**\_ foglio 70, particella 438:**

**CONFINI**

a nord con particella n. 428 altra proprietà, a est con particella n. 437 stessa proprietà, a sud con particella n. 442 stessa proprietà, a ovest con particella n.439 stessa proprietà;

**DATI CATASTALI**

Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Redd. Dominicale	Redd. Agrario	D.lgs. 78/2018
Seminativo	2	360	€ 3.16	€ 1.49	no

**DESCRIZIONE**

Terreno a destinazione agricola (come riportato nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Zagarolo), libero da fabbricati. Lo stesso si presenta, alla data del sopralluogo, come terreno boscoso.

**\_ foglio 70, particella 439:**

**CONFINI**

a nord con particella n. 428 altra proprietà, a est con particella n. 438 stessa proprietà, a sud con particella n. 442 stessa proprietà, a ovest con particella n.440 stessa proprietà;

**DATI CATASTALI**

Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Redd. Dominicale	Redd. Agrario	D.lgs. 78/2018
Vigneto	3	910	€ 6.11	€ 4.23	no

**DESCRIZIONE**

Terreno a destinazione agricola (come riportato nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Zagarolo), libero da fabbricati. Lo stesso si presenta, alla data del sopralluogo, come terreno boscoso.

**\_ foglio 70, particella 440:**

**CONFINI**

a nord con particella n. 429 altra proprietà, a est con particella n. 439 stessa proprietà, a sud con particella n. 441 stessa proprietà, a ovest con strada;

**DATI CATASTALI**

Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Redd. Dominicale	Redd. Agrario	D.lgs. 78/2018
Canneto	2	350	€ 1.63	€ 0.81	no

**DESCRIZIONE**

Terreno a destinazione agricola (come riportato nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Zagarolo), libero da fabbricati. Lo stesso si presenta, alla data del sopralluogo, come terreno boscoso.

**\_ foglio 70, particella 450 soppressa ha generato la particella n. 2070:**

**CONFINI**

a nord con particelle n. 2068-446-448 stessa proprietà, a est con Via Colle Gentile, a sud con particella n. 457 stessa proprietà, a ovest con particella n.452 stessa proprietà;

**DATI CATASTALI**

Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Redd. Dominicale	Redd. Agrario	D.lgs. 78/2018
Ente urbano	///////	1044	///////	///////	si

**DESCRIZIONE**

Sullo stesso risultano posizionati i seguenti fabbricati:

- immobile "a": parte di piscina interrata. La stessa, in ottime condizioni di manutenzione, dispone di marciapiede perimetrale in travertino.
- immobile "b": parte di fabbricato ad uso magazzino, spogliatoio e locali servizi per la piscina. L'immobile si sviluppa esclusivamente al piano seminterrato. La struttura portante è costituita da fondazioni in cemento armato e muratura portante, il solaio di copertura è in legno. Dispone di ingresso autonomo dall'esterno mediante scalinata ed è composto da un disimpegno, un wc e tre locali ad uso magazzino, spogliatoio e locali di servizio alla piscina. Esternamente sono visibili i conci sbazzati in tufo, il tetto è coperto con tegole in laterizio e le gronde e i discendenti sono in rame. Internamente risulta intonacato e tinteggiato. Lo stesso si presenta in buone condizioni di manutenzione.
- immobile "c": parte di fabbricato ad uso residenziale composto da un piano seminterrato ed un piano terra. Il piano seminterrato, con accesso indipendente dall'esterno, è composto da zona a destinazione abitativa e intercapedine di isolamento. Il piano terra, anch'esso ad uso residenziale risulta accessibile da ingresso autonomo esterno. La struttura e il solaio di copertura del fabbricato è in cemento armato. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti sono in monocottura. Internamente ed esternamente risulta intonacato e tinteggiato. Le tegole di copertura sono in laterizio, le gronde e i discendenti in rame. Lo stesso si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Il fabbricato dispone di riscaldamento autonomo.

**\_ foglio 70, particella 456:**

**CONFINI**

a nord con particella n. 443 stessa proprietà, a est con particella n. 452 stessa proprietà, a sud con particelle n. 453-454 stessa proprietà, a ovest con particella n.454 stessa proprietà;

**DATI CATASTALI**

Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Redd. Dominicale	Redd. Agrario	D.lgs. 78/2018
Canneto	2	240	€ 1.12	€ 0.56	no

**DESCRIZIONE**

Terreno a destinazione agricola (come riportato nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Zagarolo), libero da fabbricati. Lo stesso si presenta, alla data del sopralluogo, come terreno parte boscoso e parte destinato a prato.

Per una più corretta comprensione della situazione degli immobili, si allegano l'elaborato catastale individuante la proprietà degli immobili suddivisi per procedimento esecutivo (allegato 5) e una sovrapposizione catastale satellitare (allegato 6).

*g) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

Si indicano di seguito i reali possessori degli immobili:

\_ fabbricato ad uso abitativo posto parte sulla particella n. 2068 e parte sulla n. 436 (immobile "e")

l'occupazione del fabbricato è ad uso gratuito.

\_ fabbricato ad uso abitativo posto parte sulla particella n. 436 e parte sulla n. 437 (immobile "f") composto da n. 3 mini appartamenti ma che di fatto solo uno risulta occupato, come dichiarato dal

\_ fabbricato ad uso abitativo posto parte sulla particella n. 2070 ex 450 e parte sulla n. 2068 ex 450 (immobile "c") composto da n. 2 appartamenti (uno al piano terra ed un al piano primo) entrambe

*h) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

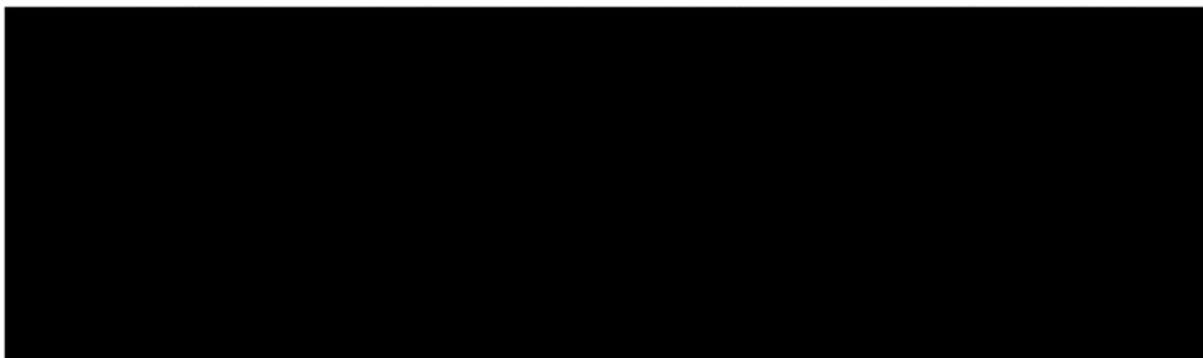
Da accertamenti effettuati presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Zagarolo, gli immobili facenti parte dell'intero compendio immobiliare non sono interessati da vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità e di indivisibilità.

- i) *verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*

Alla data del sopralluogo non esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

- j) *verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico e Condono Edilizio del Comune di Zagarolo, è emerso che per gli immobili di proprietà sono state presentate n. 4 domande di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 (allegato 9). Si riportano di seguito gli estremi:



Da tali domande di condono, causa la carente documentazione allegata (mancanza di elaborato grafico, documentazione fotografica e relazione tecnica), non è possibile risalire agli immobili a cui fanno riferimento.

*In qualsiasi caso a tali domande di illecito edilizio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo, ha inviato comunicazione protocollo n. 10761 del 27-04-2009, in cui veniva espressa la non sanabilità degli illeciti ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a) della Legge Regionale n. 12 del 2004 per superamento del limite di cubatura di 200 mc e ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera b) n. 1) della Legge Regionale n. 12 del 2004 per superamento del limite di cubatura di 450 mc per unità abitativa adibita a prima casa del richiedente.*

Alla suddetta comunicazione, in cui veniva richiesti dettagli e chiarimenti, la proprietà non ha mai dato seguito con integrazioni documentali di nessun genere.

Le opere abusivamente realizzate, non ricorrendo le condizioni di sanabilità, dovranno essere demolite per il ripristino dello stato dei luoghi.

Occorre precisare che il sottoscritto, dopo richiesta di accesso agli atti (protocollo n. 29937 del 20-09-2018), a ottenuto dal Comune di Zagarolo idonea dichiarazione attestante la sola presenza delle precedenti domande di condono presso l'archivio comunale (dichiarazione protocollo n. 37139 del 23-11-2018). Non sono quindi presenti ulteriori pratiche urbanistiche ed edilizie atte a legittimare la presenza di tali immobili sui terreni oggetti di pignoramento.

Si allega alla presente relazione il C.D.U. rilasciato dal Comune di Zagarolo (allegato 8).

k) *in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 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 di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Per tale quesito si rimanda al punto precedente (lettera j)

l) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

L'intero compendio immobiliare non è gravato da diritti demaniali di superficie e non rientra in zona sottoposta ad uso civico. Si conferma il diritto di proprietà del debitore sul compendio oggetto di pignoramento.

m) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Gli immobili pignorati non sono soggetti a spese fisse di nessun genere.

n) *DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.*

Prima di procedere alla valutazione dei beni oggetti di pignoramento è opportuno evidenziare quanto segue:

Zagarolo è un comune italiano di circa 18000 abitanti facente parte della città metropolitana di Roma Capitale. È posto a 300 m slm e dista circa 37 km dalla città di Roma. Risulta raggiungibile percorrendo l'autostrada Roma – Napoli con uscita San Cesareo o tramite A24 Roma – L'Aquila con uscita a Tivoli percorrendo Via Casilina e Via Prenestina.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetti di pignoramento, sono stati presi in considerazione i seguenti aspetti:

- La zona in cui gli immobili sono situati;
- La situazione in cui l'immobile si presenta (manutenzione, tipologia costruttiva e grado di finiture);
- Lo stato e la conformazione dei terreni;

- La regolarità urbanistica dei fabbricati;
- Le spese per le eventuali regolarizzazioni catastali ed urbanistiche.

La valutazione delle unità immobiliari e dei terreni precedentemente descritti, viene eseguita facendo riferimento a quanto sopra detto ma soprattutto ai prezzi praticati in zona riferiti al mq di costruzione di fabbricato e di terreno. L'analisi di mercato, condotta dal sottoscritto, ha mirato sostanzialmente nell'espletamento di una indagine conoscitiva dei prezzi attuali di vendita praticati nella zona o in zone assimilabili. Tali importi sono stati ricavati tramite consultazioni on line di siti immobiliari e tramite "calibrazione" degli stessi con i valori OMI della zona.

Si riportano di seguito i dati OMI:

*Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2*

*Provincia: ROMA*

*Comune: ZAGAROLO*

*Fascia/zona: Periferica/COLLE BARCO-PALOMBARA-COLLE GENTILE-COLLE VILLA*

*Codice di zona: D1*

*Microzona catastale n.: 0*

*Tipologia prevalente: Abitazioni civili*

*Destinazione: Residenziale*

*Abitazioni civili: stato conservativo "normale" da €/mq 1.150,00 ad €/mq 1.650,00*

*Box: stato conservativo "normale" da €/mq 750,00 ad €/mq 1.050,00*

*Ville e villini: stato conservativo "normale" da €/mq 1.200,00 ad €/mq 1.750,00*

Per quanto riguarda invece i valori agricoli medi della provincia (annualità 2015), si riportano i dati OMI suddivisi per coltura di terreno:

*Vigneto €/m<sup>2</sup> 4,80*

*Canneto €/m<sup>2</sup> 1,10*

*Seminativo €/m<sup>2</sup> 4,50*

Premesso ciò, si riportano di seguito i valori attribuiti a ciascun immobile oggetto di pignoramento e le eventuali spese per la regolarizzazione degli stessi, precisando che, per i **fabbricati non regolari ai fini urbanistici, sono stati stimati esclusivamente i costi di demolizione a compensazione delle superfici ricadenti nei lotti oggetti di pignoramento a completamento della perizia svolta dal Geom. Natalino Colagrossi di cui al procedimento esecutivo n. R.G. 4123/2010. Gli immobili abusivi vengono considerati non commerciabili che producono esclusivamente spese relative ai costi di demolizione e regolarizzazione catastale e non producono di conseguenza profitto.**

**Nel dettaglio, si riporta di seguito la percentuale di incidenza dei fabbricati espressa nella perizia del CTU di cui al procedimento esecutivo n. R.G. 4123/2010 e quella calcolata dal sottoscritto:**

Immobile	Perizia n. R.G. 4123/2010 (%)	Calcolata dal sottoscritto (%)
"a" piscina	10%	90%
"b" locale spogliatoio	70%	30%
"c" fabb. residenziale	60%	40%
"d" posto auto	80%	20%

"e" fabb. residenziale	100%	0%
"f" fabb. residenziale	10%	90%

In qualsiasi caso, vengono rappresentati graficamente tutti i fabbricati (allegato 7).

**foglio 70, particella 436**

Terreno agricolo m <sup>2</sup>	2.650,00 m <sup>2</sup>
Valore al m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Valore del terreno €</b>	<b>23.850,00 €</b>
<b>Abbattimento prezzo 10% €</b>	<b>- 2.385,00 €</b>
<b>VALORE decurtato del 10% €</b>	<b>21.465,00 €</b>
Presenza di fabbricati non regolari	si (parte imm. "d", parte imm. "f")
Soggetti a D.lgs. 78/2010	no
Costi per pratiche catastali €	0,00 €
Costo di demolizione €	11.05 €/m <sup>3</sup> voce A03.01.001.a prezz. Regione Lazio 2012
Costo per discarica €	9,00 €/ton voce A03.03.007.b prezz. Regione Lazio 2012
M <sup>3</sup> di fabbricati da demolire	immobile "d"= m <sup>3</sup> 48,00 (20% del totale) Immobilie "f"= m <sup>3</sup> 220,00 (50% del totale)
M <sup>3</sup> totali di fabbricati da demolire	m <sup>3</sup> 268,00 (vuoto per pieno)
M <sup>3</sup> totali di fabbricati da smaltire	m <sup>3</sup> 73,00
Tonnellate materiale da smaltire	m <sup>3</sup> 73,00 x 1.400 kg/m <sup>3</sup> = 102,20 ton
Costo totale di demolizione €	m <sup>3</sup> 268,00 x 11.05 €/m <sup>3</sup> = € 2.961,40 ton 102,20 x 9,00 €/ton = € 919,80
<b>Totale spese (catastali e demolizione)</b>	<b>€ 3.881,20</b>
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 17.583,80 (decurtato delle spese)</b>
<b>Quota pignorata ½</b>	

**foglio 70, particella 437**

Terreno agricolo m <sup>2</sup>	540,00 m <sup>2</sup>
Valore al m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Valore del terreno €</b>	<b>4.320,00 €</b>
<b>Abbattimento prezzo 10% €</b>	<b>- 432,00 €</b>
<b>VALORE decurtato del 10% €</b>	<b>3.888,00 €</b>
Presenza di fabbricati non regolari	si (parte imm. "f")
Soggetti a D.lgs. 78/2010	no
Costi per pratiche catastali €	0,00 €
Costo di demolizione €	11.05 €/m <sup>3</sup> voce A03.01.001.a prezz. Regione Lazio 2012
Costo per discarica €	9,00 €/ton voce A03.03.007.b prezz. Regione Lazio 2012
M <sup>3</sup> di fabbricati da demolire	Immobilie "f"= m <sup>3</sup> 220,00 (50% del totale)
M <sup>3</sup> totali di fabbricati da demolire	m <sup>3</sup> 220,00 (vuoto per pieno)
M <sup>3</sup> totali di fabbricati da smaltire	m <sup>3</sup> 57,00
Tonnellate materiale da smaltire	m <sup>3</sup> 57,00 x 1.400 kg/m <sup>3</sup> = 79,80 ton

Costo totale di demolizione €	m <sup>3</sup> 220,00 x 11.05 €/m <sup>3</sup> = € 2.431,00 ton 79,80 x 9,00 €/ton = € 718,20
<b>Totale spese (catastali e demolizione)</b>	<b>€ 3.149,20</b>
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 738,80 (decurtato delle spese)</b>
<b>Quota pignorata ½</b>	

**Foglio 70, particella 438**

Terreno agricolo m <sup>2</sup>	360,00 m <sup>2</sup>
Valore al m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Valore del terreno €</b>	<b>2.520,00 €</b>
<b>Abbattimento prezzo 10% €</b>	<b>- 252,00 €</b>
<b>VALORE decurtato del 10% €</b>	<b>2.268,00 €</b>
Presenza di fabbricati non regolari	no
Soggetti a D.lgs. 78/2010	no
Costi per pratiche catastali €	0,00 €
Costo di demolizione €	11.05 €/m <sup>3</sup> voce A03.01.001.a prezz. Regione Lazio 2012
Costo per discarica €	9,00 €/ton voce A03.03.007.b prezz. Regione Lazio 2012
M <sup>3</sup> di fabbricati da demolire	m <sup>3</sup> 0,00
M <sup>3</sup> totali di fabbricati da demolire	m <sup>3</sup> 0,00
Tonnellate materiale da smaltire	0,00 ton
Costo totale di demolizione €	m <sup>3</sup> 0,00 x 11.05 €/m <sup>3</sup> = € 0,00 ton 0,00 x 9,00 €/ton = € 0,00
<b>Totale spese (catastali e demolizione)</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 2.268,00 (decurtato delle spese)</b>
<b>Quota pignorata ½</b>	

**foglio 70, particella 439**

Terreno agricolo m <sup>2</sup>	910,00 m <sup>2</sup>
Valore al m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Valore del terreno €</b>	<b>6.370,00 €</b>
<b>Abbattimento prezzo 10% €</b>	<b>- 637,00 €</b>
<b>VALORE decurtato del 10% €</b>	<b>5.733,00 €</b>
Presenza di fabbricati non regolari	no
Soggetti a D.lgs. 78/2010	no
Costi per pratiche catastali €	0,00 €
Costo di demolizione €	11.05 €/m <sup>3</sup> voce A03.01.001.a prezz. Regione Lazio 2012
Costo per discarica €	9,00 €/ton voce A03.03.007.b prezz. Regione Lazio 2012
M <sup>3</sup> di fabbricati da demolire	m <sup>3</sup> 0,00
M <sup>3</sup> totali di fabbricati da demolire	m <sup>3</sup> 0,00
Tonnellate materiale da smaltire	0,00 ton
Costo totale di demolizione €	m <sup>3</sup> 0,00 x 11.05 €/m <sup>3</sup> = € 0,00 ton 0,00 x 9,00 €/ton = € 0,00

<b>Totale spese (catastali e demolizione)</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 5.733,00 (decurtato delle spese)</b>
<b>Quota pignorata ½</b>	

**foglio 70, particella 440**

Terreno agricolo m <sup>2</sup>	350,00 m <sup>2</sup>
Valore al m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Valore del terreno €</b>	<b>2.450,00 €</b>
<b>Abbattimento prezzo 10% €</b>	<b>- 245,00 €</b>
<b>VALORE decurtato del 10% €</b>	<b>2.205,00 €</b>
Presenza di fabbricati non regolari	no
Soggetti a D.lgs. 78/2010	no
Costi per pratiche catastali €	0,00 €
Costo di demolizione €	11.05 €/m <sup>3</sup> voce A03.01.001.a prezz. Regione Lazio 2012
Costo per discarica €	9,00 €/ton voce A03.03.007.b prezz. Regione Lazio 2012
M <sup>3</sup> di fabbricati da demolire	m <sup>3</sup> 0,00
M <sup>3</sup> totali di fabbricati da demolire	m <sup>3</sup> 0,00
Tonnellate materiale da smaltire	0,00 ton
Costo totale di demolizione €	m <sup>3</sup> 0,00 x 11.05 €/m <sup>3</sup> = € 0,00 ton 0,00 x 9,00 €/ton = € 0,00
<b>Totale spese (catastali e demolizione)</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 2.205,00 (decurtato delle spese)</b>
<b>Quota pignorata ½</b>	

**foglio 70, particella 450 soppressa ha generato la particella n. 2070**

Terreno agricolo m <sup>2</sup>	1.044,00 m <sup>2</sup>
Valore al m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Valore del terreno €</b>	<b>9.396,00 €</b>
<b>Abbattimento prezzo 10% €</b>	<b>- 939,60 €</b>
<b>VALORE decurtato del 10% €</b>	<b>8.456,40 €</b>
Presenza di fabbricati non regolari	si (parte imm. "a", parte di imm. "b", parte imm. "c")
Soggetti a D.lgs. 78/2010	si
Costi per pratiche catastali €	2.000,00 € (tipo mappale per demolizione e docfa)
Costo di demolizione €	11.05 €/m <sup>3</sup> voce A03.01.001.a prezz. Regione Lazio 2012
Costo per discarica €	9,00 €/ton voce A03.03.007.b prezz. Regione Lazio 2012
M <sup>3</sup> di fabbricati da demolire	immobile "a"= m <sup>3</sup> 61,20 (90% del totale) Immobilie "b"= m <sup>3</sup> 41,10 (30% del totale) Immobilie "c"= m <sup>3</sup> 640,80 (40% del totale)
M <sup>3</sup> totali di fabbricati da demolire	m <sup>3</sup> 743,10 (vuoto per pieno)
M <sup>3</sup> totali di fabbricati da smaltire	m <sup>3</sup> 233,20
Tonnellate materiale da smaltire	m <sup>3</sup> 233,20 x 1.400 kg/m <sup>3</sup> = 326,48 ton
Costo totale di demolizione €	m <sup>3</sup> 743,10 x 11.05 €/m <sup>3</sup> = € 8.211,26

	ton 326,48 x 9,00 €/ton = € 2.938,32
<b>Totale spese (catastali e demolizione)</b>	<b>€ 13.149,58</b>
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ -4.693,18 (decurtato delle spese)</b>
<b>Quota pignorata ½</b>	

**foglio 70, particella 456**

Terreno agricolo m²	240,00 m²
Valore al m²	8,00 €/m²
<b>Valore del terreno €</b>	<b>1.920,00 €</b>
<b>Abbattimento prezzo 10% €</b>	<b>- 192,00 €</b>
<b>VALORE decurtato del 10% €</b>	<b>1.728,00 €</b>
Presenza di fabbricati non regolari	no
Soggetti a D.lgs. 78/2010	no
Costi per pratiche catastali €	0,00 €
Costo di demolizione €	11.05 €/m³ voce A03.01.001.a prezz. Regione Lazio 2012
Costo per discarica €	9,00 €/ton voce A03.03.007.b prezz. Regione Lazio 2012
M³ di fabbricati da demolire	m³ 0,00
M³ totali di fabbricati da demolire	m³ 0,00
Tonnellate materiale da smaltire	0,00 ton
Costo totale di demolizione €	m³ 0,00 x 11.05 €/m³ = € 0,00 ton 0,00 x 9,00 €/ton = € 0,00
<b>Totale spese (catastali e demolizione)</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 1.728,00 (decurtato delle spese)</b>
<b>Quota pignorata ½</b>	

o) *DISPONE* infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

Si allega alla presente relazione il quadro sinottico dei beni oggetti di pignoramento (allegato 12).

## RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'UDIENZA DEL 09-12-2021

### 9. Quesiti

a) "ritenuto che l'esperto debba chiarire se i fabbricati insistenti sul terreno p.lla 436 avessero al tempo del pignoramento dati catastali autonomi o se fossero privi di dati catastali identificativi";

Come indicato nella relazione CTU del 26-11-2018, sulla particella n.436 del foglio n.70, insistono diversi fabbricati (identificati convenzionalmente come immobili d-e-f) parte non censiti e parte censiti d'ufficio.

Occorre precisare però che la posizione di tali immobili, è scaturita esclusivamente dalle sovrapposizioni aeree con le carte catastali e non da rilievi topografici strumentali; si disconosce quindi, la posizione topografica precisa e l'incidenza dell'ingombro degli stessi sulla particella in questione.

Nel dettaglio:

- **Immobile "d" (vedasi rilievi allegati alla relazione di CTU):** trattasi di posto auto che, **alla data del 16-05-2017 risultava privo di dati catastali autonomi** e tutt'ora non censito al N.C.E.U. Si precisa che, come indicato nella C.T.U. del 26-11-2018, tale immobile ricade parte sulla particella n.436 e parte sulla particella n.2068 (ex n.444).
- **Immobile "e" (vedasi rilievi allegati alla relazione di CTU):** trattasi di immobile residenziale che, **alla data del 16-05-2017 risulta avere dati catastali autonomi** e censito al N.C.E.U. al foglio n.70 particella n.2068 sub.n.503 (ex sub.1). Si precisa che, come indicato nella C.T.U. del 26-11-2018, tale immobile ricade parzialmente sulla particella n.436 ma ai fini degli accertamenti catastali eseguiti d'ufficio, l'immobile di cui sopra è stato considerato interamente sulla particella n.2068 (ex n.444).  
(Accatastamento d'ufficio in surroga. La stessa u.i. derivava dall'ex sub 1 oggetto di accertamento come fabbricato fantasma al quale era stata attribuita una rendita presunta notificata con Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 prot. n. RM0296512 del 2012).
- **Immobile "f" (vedasi rilievi allegati alla relazione di CTU):** trattasi di immobile residenziale che, **alla data del 16-05-2017 risultava privo di dati catastali autonomi** e tutt'ora non censito al N.C.E.U. Si precisa che, come indicato nella C.T.U. del 26-11-2018, tale immobile ricade parte sulla particella n.436 e parte sulla particella n.437.

**In finale, sulla particella n.436 del foglio n.70, non sono state ufficialmente attribuite rendite presunte.**

b) "definire esattamente i lotti o il lotto da porre in vendita";

Si consiglia la messa in vendita degli immobili di seguito indicati, sotto forma di **unico lotto**.

- |               |                |   |
|---------------|----------------|---|
| 1) foglio 70, | particella 436 |   |
| 2) foglio 70, | particella 437 |   |
| 3) foglio 70, | particella 438 |   |
| 4) foglio 70, | particella 439 |   |
| 5) foglio 70, | particella 440 |   |
| 6) foglio 70, | particella 450 | CHIUSURA ANTICIPATA PROCEDURA IL 10-12-2021 |
| 7) foglio 70, | particella 456 | CHIUSURA ANTICIPATA PROCEDURA IL 10-12-2021 |

## **RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'UDIENZA DEL 21-04-2022**

### **10. Quesiti**

- a) Ritenuto necessario che sia definitivamente accertata la continuità dei titoli di provenienza del ventennio, alla luce del contrasto delle relazioni notarili in atto e ritenuto che l'esperto debba depositare una perizia unitaria completa di ogni informazione con risposta a ciascun quesito posto, onera l'esperto di depositare entro 30 giorni prima dell'udienza di seguito fissata una perizia unitaria sui cespiti da porre in vendita completa di ogni informazione.

In risposta al quesito riportato in precedenza, si dà atto di quanto indicato nella Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 c.p.c. eseguita dal Notaio Maria Landolfo di Napoli, redatta in data 16-06-2022 e depositata agli atti mediante nota di deposito notificata al sottoscritto dalla Cancelleria in data 17-06-2022 e prodotta dal creditore precedente.

Per maggiore completezza, si allega alla presente, l'ispezione ipotecaria eseguita in data odierna riportante tutte le trascrizioni indicate nella relazione notarile stessa.

Si invia, sotto forma di unico elaborato, la perizia unitaria riportante tutte le varie richieste ed aggiornamenti eseguiti durante tutta la procedura.

**PER MAGGIOR CHIEREZZA, SI ALLEGA NUOVO QUADRO SINOTTICO DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA, SENZA ALCUNA VARIAZIONE AGLI IMPORTI ATTRIBUITI ALLA DATA DI REDAZIONE DELLA PRIMA PERIZIA (DEL 19-07-2018).**

## RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'UDIENZA DEL 31-03-2023

### 11. Quesiti

- a) Il GE, dr.ssa Caterina Liberati, dispone integrazione di perizia che: effettui stima unitaria del lotto unico da porre in vendita, stimi il valore d'uso dei fabbricati, abusivi, costruiti sui terreni; Concede termine di giorni 60 per il deposito della perizia.

In risposta al quesito riportato in precedenza, si precisa quanto segue:

La perizia eseguita dal sottoscritto CTU in data 19-07-2018, successivamente integrata in data 09-12-2021 e infine ripresentata sotto forma di perizia unitaria in data 21-04-2022, già prevede la stima unitaria del lotto.

La stessa, di particolare complessità, è stata eseguita stimando i singoli terreni e le porzioni di fabbricati insistenti sugli stessi, considerando i costi di demolizione e decurtandoli ai valori finali. L'importo definitivo, calibrato sulla base di tutte le valutazioni del caso e specifiche, ammonta alla cifra indicata nel quadro specifico finale (meglio dettagliato nel paragrafo n) a pagina 12).

In merito alla regolarità dei fabbricati, si rimanda a tutte le considerazioni eseguite al paragrafo j) di pagina 11, che riporta integralmente:

*Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico e Condotto Edilizio del Comune di Zagarolo, è emerso che per gli immobili di proprietà sono state presentate n. 4 domande di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 (allegato 9). Si riportano di seguito gli estremi:*

*Da tali domande di condono, causa la carente documentazione allegata (mancanza di elaborato grafico, documentazione fotografica e relazione tecnica), non è possibile risalire agli immobili a cui fanno riferimento.*

*In qualsiasi caso a tali domande di illecito edilizio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo, ha inviato comunicazione protocollo n. 10761 del 27-04-2009, in cui veniva espressa la non sanabilità degli illeciti ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a) della Legge Regionale n. 12 del 2004 per superamento del limite di cubatura di 200 mc e ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera b) n. 1) della Legge Regionale n. 12 del 2004 per superamento del limite di cubatura di 450 mc per unità abitativa adibita a prima casa del richiedente.*

*Alla suddetta comunicazione, in cui veniva richiesti dettagli e chiarimenti, la proprietà non ha mai dato seguito con integrazioni documentali di nessun genere.*

*Le opere abusivamente realizzate, non ricorrendo le condizioni di sanabilità, dovranno essere demolite per il ripristino dello stato dei luoghi.*

*Occorre precisare che il sottoscritto, dopo richiesta di accesso agli atti (protocollo n. 29937 del 20-09-2018), a ottenuto dal Comune di Zagarolo idonea dichiarazione attestante la sola presenza delle precedenti domande di condono presso l'archivio comunale (dichiarazione protocollo n. 37139 del*

23-11-2018). Non sono quindi presenti ulteriori pratiche urbanistiche ed edilizie atte a legittimare la presenza di tali immobili sui terreni oggetti di pignoramento.

**Si allegano alla presente relazione e ne fanno parte integrale e sostanziale:**

**ALLEGATI PERIZIA DI CUI ALL'UDIENZA DEL 19-07-2018**

- Allegato 1: copia del verbale di accesso CTU;
- Allegato 2: copia della relazione notarile Notaio Giulia Messina Vitrano e aggiornamento della stessa con certificazione Notaio Riccardo Napoli;
- Allegato 3: copia del titolo di provenienza;
- Allegato 4: certificato di matrimonio;
- Allegato 5: estratto di mappa catastale individuante la proprietà e gli immobili di cui al procedimento esecutivo R.G. n. 299/2017 e R.G. 4123/2010;
- Allegato 6: sovrapposizione catastale-satellitare;
- Allegato 7: planimetria immobili (a-b-c-d-e-f);
- Allegato 8: certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 9: copie delle domande di condono e certificazione comunale attestante l'assenza di ulteriori titoli edilizi abilitativi;
- Allegato 10: visura catastale per soggetto intestata a [REDACTED];
- Allegato 11: elaborato fotografico (redatto alla data di sopralluogo della CTU);
- Allegato 12: quadro sinottico dei beni oggetti di pignoramento.

**ALLEGATI PERIZIA INTEGRATIVA DI CUI ALL'UDIENZA DEL 09-12-2021**

- Allegato 13: estratto di mappa al 27-12-2021;
- Allegato 14: visura storica immobile di cui al foglio n.70 particella n.436;
- Allegato 15: visura storica immobile di cui al foglio n.70 particella n.2068 sub.503.

**ALLEGATI PERIZIA UNITARIA DI CUI ALL'UDIENZA DEL 21-04-2022**

- Allegato 16: ispezione ipotecaria aggiornata al 22-06-2022 (elenco formalità).
- Allegato 17: quadro sinottico dei beni oggetti di pignoramento (aggiornato).

Montelibretti li 18-04-2023

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

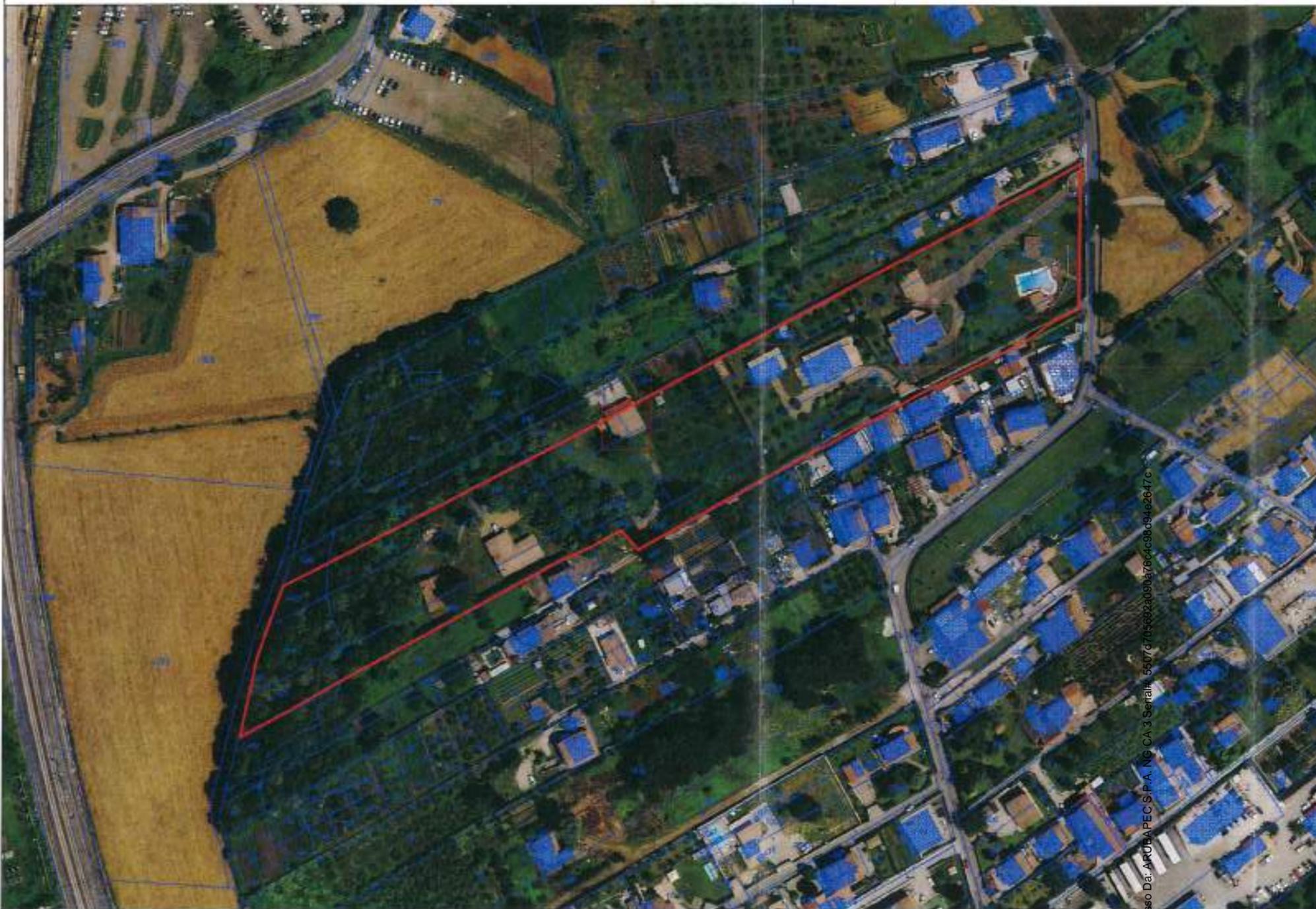
(Geom. Stefano Baio)

# STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO BAIO

Montelibretti (RM) - Corso Umberto n. 24 - cap 00010  
Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma n. 10002

DATA DI RILIEVO:	Settembre 2018
DISEGNATORE:	Geom. Stefano Baio
NOME FILE:	Esecuzione immobiliare n. R.G. 299/2017
SCALA:	assente

Questo documento ed il suo contenuto sono di nostra esclusiva proprietà e non possono essere coperti, riprodotti, ceduti o comunicati ad altri e inviati senza la nostra espressa approvazione scritta, in caso contrario si agirà per via legale.



\_SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE-SATELLITARE\_

immobile "e"

immobile "f"

immobile "d"

immobile "a"

immobile "b"

immobile "c"

Firmato Da: BAIO STEFANO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 5507d705692a090a76c4c9a094e2647c

IL TECNICO  
GEOM. STEFANO BAIO

**LEGENDA:**  
— : proprietà Paolucci Fabio



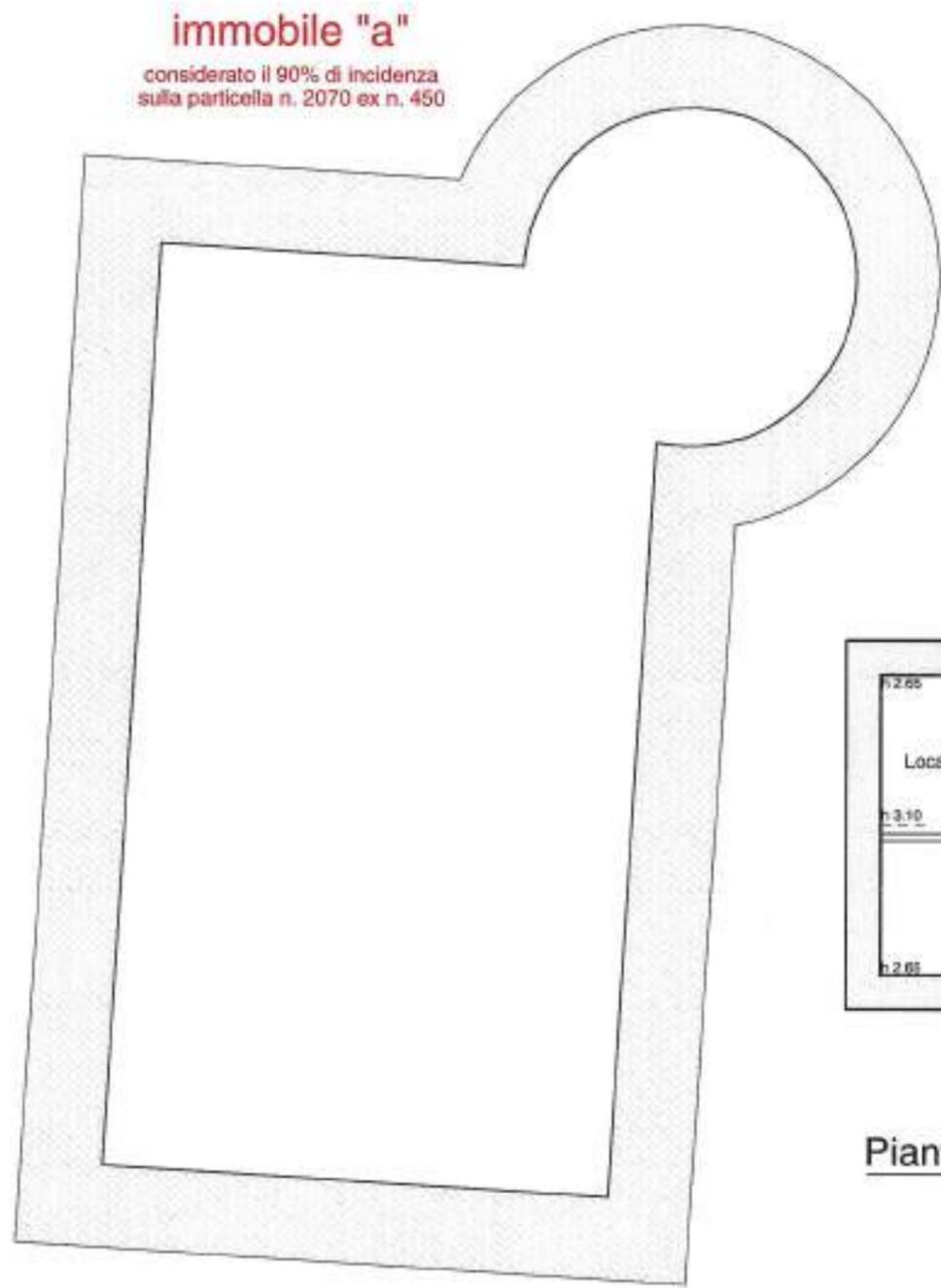
DATA DI RILIEVO:	Settembre 2018
DISEGNATORE:	Geom. Stefano Baio
NOME FILE:	Esecuzione immobiliare n. R.G. 299/2017
SCALA:	1:100

Questo documento ed il suo contenuto sono di nostra esclusiva proprietà e non possono essere coperti, riprodotti, ceduti o comunicati ad altri o inviati senza la nostra espressa approvazione scritta, in caso contrario si agirà per vie legali.

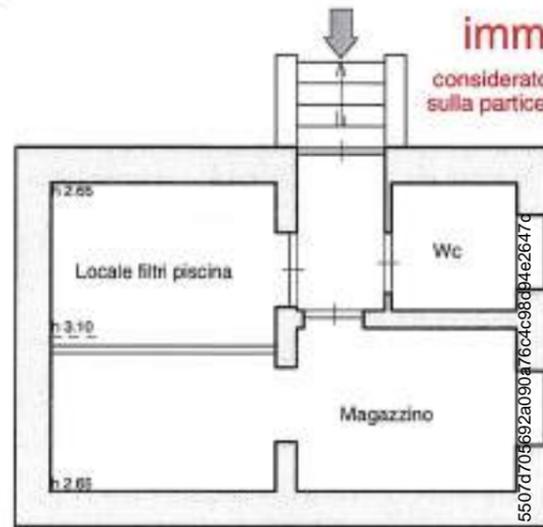
# STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO BAI0

Montelibretti (RM) - Corso Umberto n. 24 - cap 00010  
 Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma n. 10002

## \_PLANIMETRIA IMMOBILI\_ immobili "a" e "b"



**immobile "a"**  
 considerato il 90% di incidenza  
 sulla particella n. 2070 ex n. 450



**immobile "b"**  
 considerato il 30% di incidenza  
 sulla particella n. 2070 ex n. 450

**Pianta Piano Terra**  
 \_scala 1:100\_

Firmato Da: BAI0 STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 550703692a090376c4c98d94e2647c

IL TECNICO  
 GEOM. STEFANO BAI0

SIEPE

**STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO BAIO**

Montelibretti (RM) - Corso Umberto n. 24 - cap 00010  
Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma n. 10002

DATA DI RILIEVO:	Settembre 2018
DISEGNATORE:	Geom. Stefano Baio
NOME FILE:	Esecuzione immobiliare n. R.G. 299/2017
SCALA:	1:200

Questo documento ed il suo contenuto sono di esclusiva proprietà e non possono essere copriati, riprodotti, ceduti o comunicati ad altri e inviati senza la nostra espressa approvazione scritta, in caso contrario si agirà per vie legali.

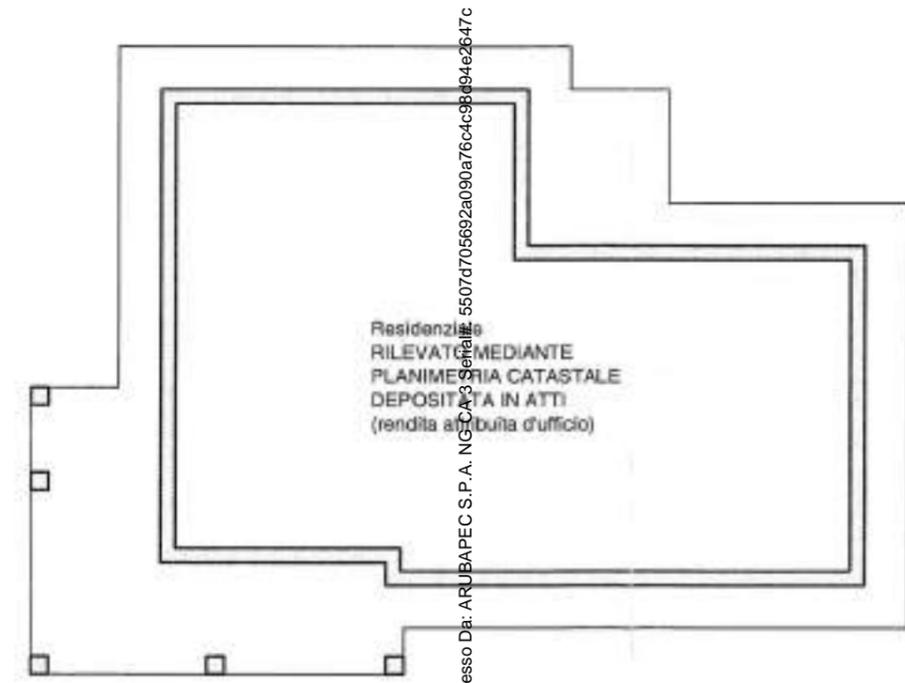
**\_PLANIMETRIA IMMOBILI\_  
immobile "c"**



Residenziale  
RILEVATO MEDIANTE  
PLANIMETRIA CATASTALE  
DEPOSITATA IN ATTI  
(rendita attribuita d'ufficio)

**Pianta Piano Seminterrato**  
\_scala 1:200\_

considerato il 40% di incidenza  
sulla particella n. 2070 ex n. 450



Residenziale  
RILEVATO MEDIANTE  
PLANIMETRIA CATASTALE  
DEPOSITATA IN ATTI  
(rendita attribuita d'ufficio)

**Pianta Piano Terra**  
\_scala 1:200\_

**IL TECNICO**  
GEOM. STEFANO BAIO

Firmato Da: BAIO STEFANO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NCCCA3 Serie# 5507d705692a090a76c4c98e994e2647c



DATA DI RILEVO:	Settembre 2018
DISEGNATORE:	Geom. Stefano Baio
NOME FILE:	Esecuzione immobiliare n. R.G. 298/2017
SCALA:	1:100

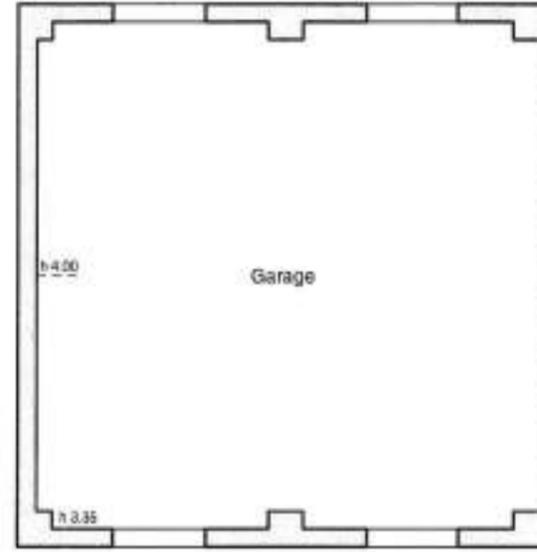
Questo documento ed il suo contenuto sono di nostra esclusiva proprietà e non possono essere coperti, riprodotti, ceduti o comunicati ad altri o rivisti senza la nostra espressa approvazione scritta, in caso contrario si agirà per vie legali.

# STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO BAIO

Montelibretti (RM) - Corso Umberto n. 24 - cap 00010  
 Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma n. 10002

## \_PLANIMETRIA IMMOBILI\_ immobile "d"

SIEPE



**Pianta Piano Terra**  
 \_scala 1:100\_

considerato il 2% di incidenza  
 sulla particella n. 436

Firmato Da: BAIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPECS P.A. NG CA 3 Serial#: 5507d705692a090a76c4c98d94e2647c

IL TECNICO  
 GEOM. STEFANO BAIO



**STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO BAI0**

Montelibretti (RM) - Corso Umberto n. 24 - cap 00010  
Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma n. 10002

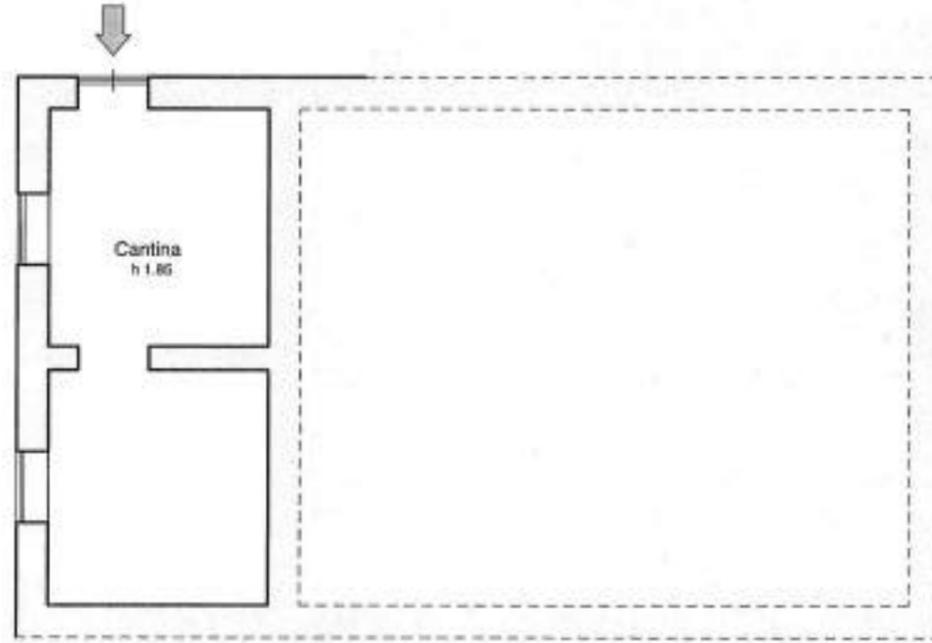
DATA DI RILIEVO: Settembre 2018

DISEGNATORE: Geom. Stefano Baio

NOME FILE: Esecuzione immobiliare n. R.G. 299/2017

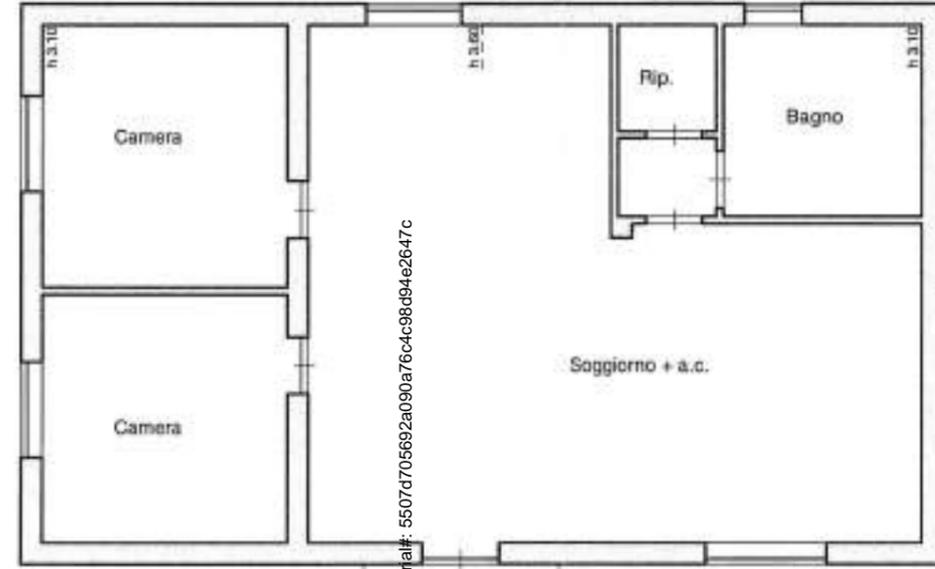
SCALA: 1:100

Questo documento ed il suo contenuto sono di nostra esclusiva proprietà e non possono essere copiali, riprodotti, ceduti o comunicati ad altri o inviati senza la nostra espressa approvazione scritta, in caso contrario si agirà per vie legali.



**Pianta Piano Seminterrato**  
\_scala 1:100\_

considerato lo 0% di incidenza  
sulla particella n. 436



**Pianta Piano Terra**  
\_scala 1:100\_

Firmato Da: BAI0 STEFANO Enesso Data: 2018-09-10 10:40:00 PAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5507d705692a090a76c4c98d94e2647c

**IL TECNICO**  
GEOM. STEFANO BAI0



**\_PLANIMETRIA IMMOBILI\_**  
**immobile "e"**

SIEPE

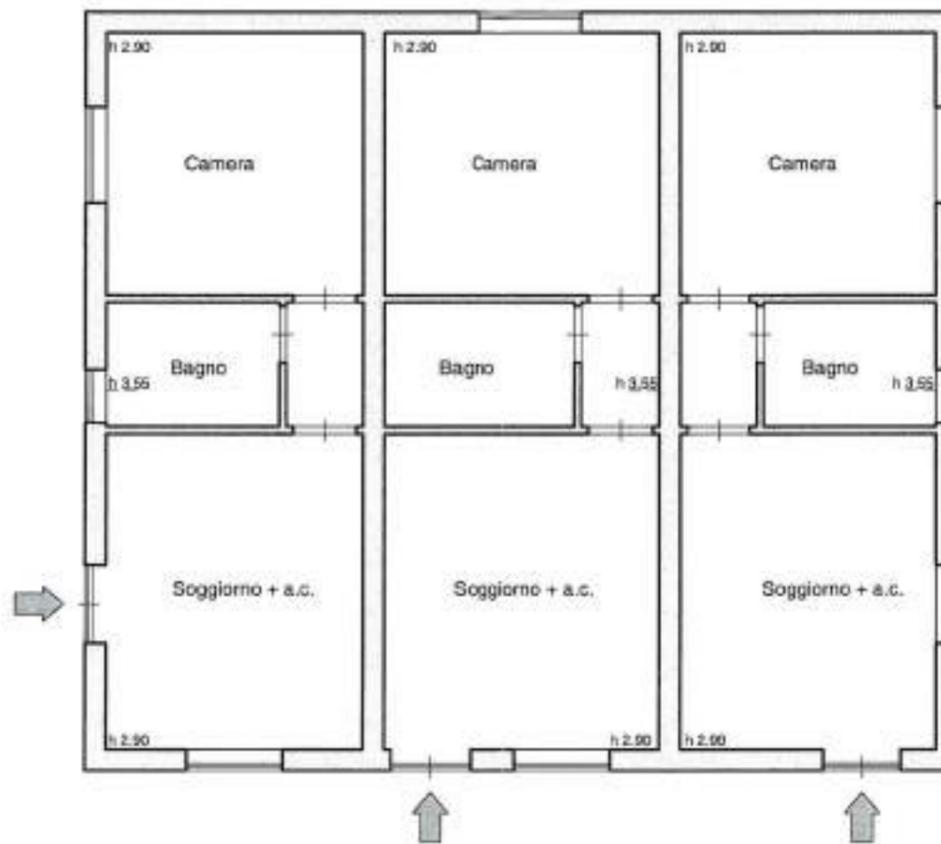
**STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO BAIO**

Montelibretti (RM) - Corso Umberto n. 24 - cap 00010  
Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma n. 10002

DATA DI RILIEVO:	Settembre 2018
DISEGNATORE:	Geom. Stefano Baio
NOME FILE:	Esecuzione immobiliare n. P.G. 299/2017
SCALA:	1:100

Questo documento ed il suo contenuto sono di nostra esclusiva proprietà e non possono essere copiati, riprodotti, ceduti o comunicati ad altri o inviati senza la nostra espressa approvazione scritta, in caso contrario si agirà per via legal.

**\_PLANIMETRIA IMMOBILI\_  
immobile "f"**



**Pianta Piano Terra**  
scala 1:100

considerato il 50% di incidenza  
sulla particella n. 436  
e il 50% di incidenza  
sulla particella n. 437

**IL TECNICO**  
GEOM. STEFANO BAIO



