

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Promossa da

(OMISSIS)

contro

(OMISSIS)

N° Ruolo Gen. **46/2024**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 16/01/2025

Giudice: **Dott. FEDERICO BONATO**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco Prosperoni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

*Tecnico incaricato: Geometra Luca Sorbelli
iscritto al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Viterbo al N. 1138
C.F.: SRBLCU75P18G148J p.iva: 01608020564
con studio in Acquapendente (VT), Via Vittorio Veneto, 1/A
telefono: 0763/711206
fax: 0763/711206
cellulare: 3391214089
e-mail: geometralucasorbelli@gmail.com
PEC: luca.sorbelli@geopec.it*



INDICE

PREMESSA.....	3	<u>Quesito 18</u>	9
<u>Quesito 1</u>	3	<u>Quesito 19</u>	9
<u>Quesito 2</u>	3	<u>Quesito 20</u>	9
<u>Quesito 3</u>	3	<u>Quesito 21</u>	9
<u>Quesito 4</u>	4	<u>Quesito 22</u>	9
<u>Quesito 5</u>	5	<u>Quesito 23</u>	10
<u>Quesito 6</u>	5	<u>Quesito 24</u>	10
<u>Quesito 7</u>	5	<u>Quesito 25</u>	11
<u>Quesito 8</u>	7	<u>Quesito 26</u>	11
<u>Quesito 9</u>	7	<u>Quesito 27</u>	11
<u>Quesito 10</u>	7	<u>Quesito 28</u>	11
<u>Quesito 11</u>	8	<u>Quesito 29</u>	12
<u>Quesito 12</u>	8	<u>Quesito 30</u>	12
<u>Quesito 13</u>	8	<u>Quesito 31</u>	12
<u>Quesito 14</u>	8	<u>Quesito 32</u>	12
<u>Quesito 15</u>	8	<u>Quesito 33</u>	12
<u>Quesito 16</u>	8	<u>Quesito 34</u>	13
<u>Quesito 17</u>	8	<u>Quesito 35</u>	15



PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott. Federico Bonato, il sottoscritto Geometra Luca Sorbelli, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n. 1138, ha provveduto a rispondere all'elenco dei quesiti postigli, previo sopralluogo e svolgimento dei necessari accertamenti di rito.

Oggetto di pignoramento è la "proprietà di (omissis) sulle porzioni immobiliari site in Comune di Fabrica di Roma (VT), via Vicolo dell'Ariola, n° 11 – 13 e precisamente:

1. *Abitazione ai piani terra, primo e secondo, confinante con vicolo dell'Ariola, distacco esterno, strada provinciale 65 e altra abitazione riportato al N.C.E.U. al foglio 12, particella 254, sub 5, graffata con particella 946 sub 4 e particella 947 sub 1. Categoria A/4, classe 3, vani 6,5, r.c. euro 302,13.*

RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO

- 1) **Quesito 1:** *verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio.*

Risposta: è stata verificata la completezza della documentazione costituita dalla relazione notarile redatta in data 15/04/2024 a cura del Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone. La stessa è stata esaminata ed estratta in copia.

- 2) **Quesito 2:** *Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione.*

Risposta: dalla verifica effettuata è emerso che i dati identificativi del fabbricato oggetto di pignoramento sono corretti sia a livello catastale sia nell'atto di pignoramento trascritto (allegato 2).

- 3) **Quesito 3:** *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.*

Risposta: sono indicati di seguito tutti i passaggi di proprietà riguardanti l'immobile pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento (allegato 6-7), nonché le variazioni catastali eseguite sul fabbricato:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Garofalo Aldo di Roma in data 22/03/2010, rep. 99689, tra la (omissis) (parte venditrice) e i signori (omissis) (parte acquirente),



riguardante l'immobile sito in Comune di Fabrica di Roma, vicolo dell'Ariola, 11-13, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 12, 12, particella 254, sub 5, graffata con particella 946 sub 4 e particella 947 sub 1. Categoria A/4, classe 3, vani 6,5, r.c. euro 302,13;

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Luciano d'Alessandro di Viterbo in data 07/09/2005, rep. 452724, tra (*omissis*) (parte venditrice) e la signora (*omissis*) (parte acquirente), riguardante l'immobile sito in Comune di Fabrica di Roma, vicolo dell'Ariola, 11-13, distinti al Catasto Fabbricati al foglio, 12, particella 254, sub 4, graffata con particella 946 sub 3 e particella 947. Categoria A/4, classe 3, vani 6,5, r.c. euro 302,13;
- Atto di compravendita rogato dal Notaio Cesidio di Fazio di Roma in data 30/09/2002, rep. 12700, tra (*omissis*) (parte acquirente) e i (*omissis*) (parte venditrice) riguardante gli immobili siti in Comune di Fabrica di Roma, vicolo dell'Ariola, 12, distinti al Catasto Fabbricati al foglio, 12, particella 254, sub 2, graffata con particella 946 sub 2 categoria A/4, classe 3, vani 5, r.c. euro 232,41 (appartamento); immobile foglio, 12, particella 254, sub 1, categoria C/2, classe 4, mq. 13, r.c. euro 24,17 (cantina); immobile foglio 12 particella 947, categoria C/6, classe 4, mq. 2, r.c. 2,07 (autorimessa).

Si elencano le variazioni catastali che hanno interessato l'immobile:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/01/2014 Pratica n. VT0007639 in atti dal 23/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2422.1/2014)
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/08/2011 Pratica n. VT0136141 in atti dal 18/08/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 135015.1/2011) piano incoerente (n. 28744.1/2014);
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2011 Pratica n. VT0031153 in atti dal 16/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1816.1/2011);
 - VARIAZIONE del 16/02/2010 Pratica n. VT0024660 in atti dal 16/02/2010 AMPLIAMENTO (n. 2392.1/2010);
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/12/2004 Pratica n. VT0161346 in atti dal 09/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47450.1/2004).
 - VARIAZIONE del 16/12/2003 Pratica n. VT0162218 in atti dal 16/12/2003 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 8897.1/2003).
- 4) **Quesito 4:** *predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*
- Risposta:** si elencano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (allegato 5):
- Trascrizione del 22/03/2024 – Registro Particolare 3616 Registro Generale 4381; Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Viterbo, repertorio 784 del 16/03/2024. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
 - Iscrizione del 25/03/2010 - Registro Particolare 730 Registro Generale 5104; Pubblico Ufficiale Garofalo Aldo, repertorio 99690/17311 del 22/03/2010. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;



- Trascrizione del 25/03/2010 – Registro Particolare 3723 Registro Generale 5103; Pubblico Ufficiale Garofalo Aldo, repertorio 99689/17310 del 22/03/2010. Atto tra vivi – compravendita;
- Trascrizione del 09/09/2005 – Registro Particolare 11525 Registro Generale 17277; Pubblico Ufficiale D'Alessandro Luciana, repertorio 452725/31373 del 07/09/2005. Atto tra vivi – compravendita;
- Iscrizione del 09/09/2005 – Registro Particolare 2690 Registro Generale 17278; Pubblico Ufficiale D'Alessandro Luciana, repertorio 452725/31374 del 07/09/2005. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – (Comunicazione n. 1189 del 15/06/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/04/2010. - Cancellazione totale eseguita in data 16/06/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
- Trascrizione del 04/10/2002 – Registro Particolare 11027 Registro Generale 13982; Pubblico Ufficiale Di Fazio Cesidio, repertorio 12700 del 30/09/2002. Atto tra vivi – compravendita;
- Iscrizione del 04/10/2002 – Registro Particolare 1970 Registro Generale 13983; Pubblico Ufficiale Di Fazio Cesidio, repertorio 12701 del 30/09/2002. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – (Annotazione n. 721 del 06/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE));

5) **Quesito 5:** *acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

Risposta: è allegata la mappa catastale scala 1:2000 per la corretta identificazione dell'immobile (rappresentata nell'allegato 1).

6) **Quesito 6:** *consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).*

Risposta: sono state richieste le dovute certificazioni al Comune di Fabrica di Roma, il quale ha rilasciato il certificato di emigrazione presso il comune di Capranica per entrambi gli esecutati. Si è provveduto pertanto alla richiesta al comune suddetto il quale tramite p.e.c. ha risposto con l'indicazione di richiedere le certificazioni al comune di Roma, quale unico depositario dell'atto di matrimonio. In data 25 novembre 2024 il sottoscritto ha provveduto a inoltrare richiesta al comune di Roma (si veda ricevuta p.e.c. allegata) senza ricevere ad oggi alcuna risposta (allegato 10).

7) **Quesito 7:** *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.*

Risposta: è stato eseguito l'accesso presso la porzione immobiliare pignorata alla presenza del custode Avv. Marco Prosperoni in data 06/11/2024. La medesima si trova nel Comune di



Fabrica di Roma (VT), al vicolo dell'Ariola, civico 11-13 e risulta identificata al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 254, sub 5, graffata con particella 946 sub 4 e particella 947 sub 1, categoria A/4, classe 3, vani 6,5, r.c. euro 302,13.

Il sito si trova in pieno centro storico di Fabrica di Roma, a ridosso della Strada Provinciale n. 65.

La stessa fa parte dell'aggregato storico dell'abitato in cui sono presenti edifici in linea aventi due pareti in comune e altrettante con affacci su strade pubbliche.

Il compendio immobiliare è dislocato ai piani terra, primo e secondo, oltre al piccolo magazzino sottoscala svolgentesi al piano terra con unico accesso dal vicolo dell'Ariola.

L'appartamento confina con la particella 255 sub 1 (di proprietà (*omissis*)), il sub 2 (di proprietà (*omissis*)), sub 3 (di proprietà (*omissis*)), stesso foglio. Confina inoltre con la particella 1295 stesso foglio di proprietà del Comune di Fabrica di Roma. Le ditte intestatarie sono state desunte dalla banca dati catastale.

All'abitazione si accede tramite una scala scoperta condominiale direttamente comunicante con la pubblica via, corrispondente al civico 13, e successivamente percorrendo un breve tratto di disimpegno in comune. Sono tuttavia presenti un secondo e un terzo accesso: il primo proseguendo la stessa scala e accedendo alla porzione al piano secondo, il secondo, sempre dalla pubblica via, alla porzione dislocata al piano terra (civico 11).

La struttura portante del complesso è in muratura di blocchi di tufo irregolari con interposta malta cementizia, esternamente intonacata. I solai di piano sono presumibilmente realizzati in laterocemento mentre quello di copertura, con geometria a capanna, risulta essere in legno con manto di copertura in tegole alla romana e coppi. La gronda presente solo sul lato sud risulta essere in elementi di laterizio intonacati corredata da canali e pluviali in lamiera.

Tutti i piani dell'appartamento sono internamente collegati da una scala realizzata in muratura al piano terra e in acciaio e legno al piano primo.

Le tramezzature interne sono costituite da elementi forati in laterizio intonacate. Gli ambienti interni sono rifiniti con intonaco civile superficialmente tinteggiato.

I pavimenti sono in parte in piastrelle di gres, il due bagno sono dotati di tutti i sanitari, con pareti rivestite in maioliche. Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio, corredata da doppio vetro camera, con persiane anch'esse in alluminio (ad eccezione di due persiane in legno, una delle quali risulta essere completamente divelta). Le porte interne sono del tipo in legno.

L'appartamento è dotato degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento. Quest'ultimo è costituito da una caldaia a metano collocata al piano terra alla quale sono collegati dei radiatori in alluminio. L'appartamento è corredata in corrispondenza di ogni piano da due terrazze svolgentesi sul lato sud, corredata da ringhiere in ferro battuto. Sopra il terrazzo del piano secondo è presente una pensilina in legno con copertura in coppi a protezione del medesimo. Il pavimento dei terrazzi è costituito da piastrelle in gres.

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 82 mq., quella delle terrazze è pari a circa mq. 6.

Al piano terra si rileva un vano ad uso "rustico" in cui è presente una cucina in muratura; il piano primo è composto da un soggiorno, un vano cucina e un piccolo bagno; il piano secondo da disimpegno, due camere e un bagno.

Ulteriore oggetto di pignoramento è un piccolo vano sottoscala delle dimensioni lorde pari a mq. 6,00 (mq. 3,00 calpestabili); lo stesso è collocato sotto la scala esterna comune del civico 13. Il medesimo è corredata da un infisso di ingresso in acciaio, sigillato da una catena con



lucchetto. Per tale ragione non si è potuto procedere all'accesso all'interno del locale e pertanto ne viene omessa la descrizione. La sua collocazione viene meglio rappresentata nella documentazione fotografica allegata.

Nella planimetria catastale agli atti non si rilevano differenze rispetto allo stato di fatto e al progetto autorizzato.

La porzione immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione.

- 8) **Quesito 8:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.*

Risposta: dalla verifica è emerso che la descrizione attuale del bene è conforme e consente la sua univoca identificazione.

- 9) **Quesito 9:** *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.*

Risposta: si è provveduto a verificare la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale: la descrizione del cespite riportata sull'atto di provenienza è corrispondente.

Dal sopralluogo eseguito non sono state rilevate difformità.

- 10) **Quesito 10:** *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

Risposta: l'identificativo catastale non include porzioni non pignorate.

- 11) **Quesito 11:** *precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.*

Risposta: l'immobile staggito è derivante da un'unica consistenza.

- 12) **Quesito 12:** *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.*



Risposta: non è stato necessario procedere a redazione o eventuali correzioni della planimetria catastale poiché l'unità immobiliare rappresentata corrisponde alla realtà.

- 13) **Quesito 13:** *Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Risposta: l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è abitativa in quanto l'edificio ricade in "Zona A";

- 14) **Quesito 14:** *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.*

Risposta: dalla ricerca effettuata presso gli uffici comunali sono stati reperiti il Permesso di Costruire n° 113 del 05/12/2003 (avente come oggetto la fusione e ristrutturazione di unità immobiliari con parziale cambio di destinazione d'uso da magazzino ad autorimessa del piano terra) e il Permesso di Costruire n° 157 del 05/12/2005 (avente come oggetto la costruzione di un balcone e la creazione di una finestra). Dall'esame della documentazione ad essa allegata non sono emerse difformità. Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

- 15) **Quesito 15:** *verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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: non sono presenti agli atti richieste di Condono Edilizio.

- 16) **Quesito 16:** *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Risposta: è stata ottenuta la dichiarazione rilasciata da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrica di Roma al protocollo 14248 del 12/11/2024 (allegato 11), in cui si attesta che non è presente uso civico, censo o livello.

Dall'atto di provenienza si evince che il diritto sul bene pignorato è di piena proprietà.

- 17) **Quesito 17:** *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Risposta: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è quello medio per un'abitazione con caratteristiche simili e può essere quantificato in una cifra pari a €. 2000,00 annui, variabili in dipendenza dell'utilizzazione.

- 18) **Quesito 18:** *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Risposta: Si esclude la possibilità di vendere in più lotti.



19) **Quesito 19:** dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

Risposta: gli immobili risultano essere pignorati nella loro interezza e non divisibili in natura.

20) **Quesito 20:** 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 (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Risposta: l'immobile è libero e non abitato dai proprietari. È stato acquisito il titolo legittimante il possesso costituito dall'atto di acquisto (allegato 6) ed accertato che lo stesso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. È stato certificato dal competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate che non sono in essere contratti di locazione che riguardano gli immobili in questione con comunicazione in data 21/11/2024 (allegato 4).

21) **Quesito 21:** ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa.

Risposta: il valore locativo del bene pignorato può essere quantificato in una cifra pari a €. 300/mese.

22) **Quesito 22:** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Risposta: l'immobile non è occupato dal coniuge o ex coniuge del debitore.

23) **Quesito 23:** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.



Risposta: il bene pignorato non è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, come da dichiarazione rilasciata da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrica di Roma al protocollo 14248 del 12/11/2024.

- 24) **Quesito 24:** *determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato, l'esperto 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Risposta: si procede di seguito alla determinazione del valore dell'immobile, con il conteggio della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore al metro quadrato:

PORZIONI IMMOBILIARI - CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superf. mq.	Coeff. Ragg.	Superf. Raggiugliata
Abitazione piano primo e secondo	73,00	1,00	73,00
Abitazione piano terra	47,00	0,70	32,90
Terrazzo piano primo	3,00	0,33	0,99
Terrazzo piano secondo	3,00	0,33	0,99
Magazzino piano terra	6,00	0,20	1,20
		totale mq.	109,08

CALCOLO DEL VALORE AL LORDO DELLE CORREZIONI	
Valore attribuito per metro quadrato	700,00 €
Valore del fabbricato	76.356,00 €

In lettere euro settantaseimilatrecentocinquantasei/00.

Nell'attribuzione del valore al metro quadrato sono state altresì considerate le opportune riduzioni riguardanti l'ubicazione, lo stato d'uso e di manutenzione generale dell'immobile. Tale valore è da considerarsi al lordo delle spese per la richiesta di agibilità (ad oggi comunque non necessaria ai fini della vendita del compendio immobiliare).

ONERI PER RICHIESTA AGIBILITÀ

Spese tecniche e generali per la S.C. per l'Agibilità: € 1.500,00

CALCOLO VALORE EFFETTIVO

€ 76.356,00-1.500,00 = € 74.856,00



In lettere euro settantaquattromilaottococinquantasei/00.

VALORE DEFINITIVO DEL LOTTO UNICO

€. 76.356,00-1.500,00 = €. 74.856,00

In lettere euro settantaquattromilaottococinquantasei/00

25) **Quesito 25:** *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

Risposta: il criterio di stima adottato ai fini della determinazione del valore del bene è quello comparativo con immobili analoghi. A tale scopo sono state consultate le seguenti fonti: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo, dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, mediante consultazione dei dati accessibili sui siti dedicati, indagini di mercato supportate da professionisti e tecnici del settore. Sono state operate pertanto le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione delle attuali condizioni e dello stato di conservazione dell'immobile.

26) **Quesito 26:** *indichi quali siano al suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.*

Risposta: considerato il periodo per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare, l'ubicazione in zona centro storico, le dimensioni dell'unità immobiliare, le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato sono, a giudizio del sottoscritto, abbastanza discrete.

27) **Quesito 27:** *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.*

Risposta: si veda a tale proposito quanto esposto al punto 20.

28) **Quesito 28:** *fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Giustizia).*

Risposta: con la presente viene fornito quanto richiesto nei termini suddetti.

29) **Quesito 29:** *invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori*



precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato.

Risposta: si provvederà all'invio a mezzo p.e.c., entro i termini e le modalità stabilite, copia dell'elaborato e dei relativi allegati ai creditori precedenti ed intervenuti e al custode. Al debitore sarà inviata l'intera documentazione tramite raccomandata A/R.

- 30) **Quesito 30:** *depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione del quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati.*

Risposta: si provvederà a depositare entro i termini e le modalità stabilite l'elaborato peritale integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico), completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in modalità telematica P.C.T. sia in forma cartacea.

- 31) **Quesito 31:** *intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.*

Risposta: il sottoscritto interverrà all'udienza fissata per il giorno 16/01/2025, al fine di rendere eventuali chiarimenti riguardo al proprio incarico.

- 32) **Quesito 32:** *predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

Risposta: è stato predisposto un estratto 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.

- 33) **Quesito 33:** *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet).*

Risposta: si allega alla relazione documentazione fotografica comprendente rilievi interni ed esterni del compendio pignorato (allegato 9).



34) **Quesito 34:** *provvedere a redigere su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento.*

Risposta: si allega su apposito foglio a parte e in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi richiesti, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali (allegato 8).

35) **Quesito 35:** *allegghi alla relazione:*

- a) *planimetria del bene;*
- b) *visura catastale attuale;*
- c) *copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;*
- d) *copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale; d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;*
- e) *visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni);*
- f) *copia atto di provenienza;*
- g) *quadro sinottico in triplice copia;*
- h) *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

Risposta:

Si allega alla relazione:

- Estratto di mappa catastale (allegato 1);
- Visure catastali attuali (allegato 2);
- Copia della concessione o della licenza edilizia (allegato 3);
- Dichiarazione di inesistenza di contratto di locazione (allegato 4);
- Visura ipotecaria aggiornata (allegato 5);
- Copia atto di provenienza (allegato 6);
- Copia atti provenienza oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (allegato 7);
- Quadro sinottico in triplice copia (allegato 8);
- Documentazione fotografica (allegato 9);
- Certificazioni anagrafiche (allegato 10);
- Certificazione del Comune sull'esistenza di usi civici (allegato 11).

Acquapendente, li 12/12/2024

Il C.T.U.
Geometra Luca Sorbelli

