

PREMESSO:

- ✓ è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 91/2025 riunita alla 31/2016, promossa dalla Soc. Red Sea SPV s.r.l. (avv.ti B. Gargani e G. Gargani) contro i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED];
- ✓ il Giudice dell'Esecuzione durante l'Udienza del 29 ottobre 2025 ha incaricato il sottoscritto architetto Umberto Camilli, con studio a Viterbo in Via della Palazzina 33, già Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura 31/2016 avente ad oggetto l'unità immobiliare sita a Monte Romano (VT) in Via Aldo Moro 35 distinta catastalmente al foglio 23 particella 342 sub 8, di estendere la relazione estimativa anche all'area esterna distinta catastalmente al foglio 23 particella 600 oggetto della procedura 91/2025.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE:

Ai sensi dell'articolo 173 bis disp. att. C.P.C. il sottoscritto CTU ha proceduto al controllo preliminare della regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità e rispondenza dei dati catastali e dei diritti dei debitori sul seguente bene pignorato:

- ✓ diritti di piena proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] sull'immobile sito nel Comune di Monte Romano (VT), Via Aldo Moro 35 distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 23 particella 600, ente urbano di 123 mq,

pignoramento immobiliare trascritto l'11 luglio 2025 al numero 7629 del Registro Generale e 5740 del Registro Particolare a favore della Soc. Red Sea SPV s.r.l. con sede a Conegliano (TV) codice fiscale 04938320266 contro i sig.ri [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] c.f. [REDACTED].

La presente Procedura ha per oggetto il giardino di pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà dei debitori eseguiti a sua volta oggetto della precedente procedura iscritta al R.G.E. 31/2016.

Con l'unificazione di queste due procedure si completa l'immobile pignorato che a questo punto è composto dall'appartamento sito nel Comune di Monte Romano (VT) in Via Aldo Moro 36 distinto al catasto fabbricati al foglio 23 particella 342 sub 8 e dal suo giardino distinto con la particella 600 sempre del foglio 23.

Le risposte ai vari quesiti della presente Relazione sono relative, dove non altrimenti specificato, al solo giardino; per i dati relativi all'immobile residenziale si rimanda alla lettura della Relazione Peritale redatta dalla precedente CTU e delle successive integrazioni redatte dal sottoscritto.



RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito 1 *Verificare, 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:*

Per quanto riguarda la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. si evidenzia è stato prodotto Certificato Notarile redatto dal notaio dott. Vincenzo Calderini attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino al primo atto antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Dal Certificato prodotto risultano gli identificativi catastali, l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, i passaggi di proprietà del bene oltre il ventennio; non è presente l'estratto della mappa catastale che viene allegata dal sottoscritto [All. A].

Quesito 2 *Effettuare 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 della esatta identificazione:*

Il sottoscritto ha effettuato la visura catastale aggiornata presso l'Agenzia del Territorio dalle quali risulta che la situazione attuale dell'immobile oggetto di pignoramento situato nel Comune di Monte Romano (VT) in Via Aldo Moro 35 è la seguente:

- ✓ bene censito al Catasto Terreni foglio 23 particella 600 (Ente Urbano - Superficie 123 mq) confinante con le particelle 599, 602, 603, 604, 342 s.a.

Tenendo conto della visura e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto si può confermare la conformità tra la descrizione attuale del bene (località, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento e pertanto lo stesso risulta correttamente identificato.

Quesito 3 *Consultare i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, ed indicare 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 di 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:

STORICO PARTICELLA CATASTALE [All. B]

Catasto Terreni: Foglio 23 Particella 600

Passaggi di proprietà

- ✓ Gli attuali proprietari dell'immobile per i diritti congiunti di piena proprietà sono i signori [REDACTED], nato a Roma il 29 maggio 1980 c.f. [REDACTED], per la quota di ½ ed [REDACTED], nata a Roma il 25 dicembre 1981 c.f. [REDACTED] per la quota di ½.

Tale intestazione è derivata da Atto di Compravendita in favore della signora [REDACTED], nata a Tarquinia (VT) il 16 luglio 1961 c.f. [REDACTED], del 24 aprile 2007 del notaio Luigi D'Alessandro Repertorio 19547/12444 trascritto a Civitavecchia il 4 maggio 2007 al n. 5598 del Registro Generale e al n. 3127 del Registro Particolare [All. C].

- ✓ Anteriormente a questa data la proprietaria per i diritti di piena proprietà dell'immobile distinto catastalmente al foglio 23 particella 342 oggetto di frazionamento da cui è stato generato l'immobile in oggetto della presente procedura era la signora [REDACTED], nata a Tarquinia (VT) il 16 luglio 1961 c.f. [REDACTED].

Tale intestazione è derivata da Atto di Compravendita, in favore della signora [REDACTED], nata in Romania il 3 febbraio 1953 c.f. [REDACTED], del 22 gennaio 2007, del notaio Giovanni Parasassi Repertorio 75635/18445 trascritto a Civitavecchia il 12 febbraio 2007 al n. 1917 del Registro Generale e al n. 1112 del Registro Particolare [Nota di Trascrizione All. D].

- ✓ Anteriormente a questa data l'intestatario dell'immobile distinto catastalmente al foglio 23 particella 342 oggetto di frazionamento da cui è stato generato l'immobile in oggetto della presente procedura per i 1000/1000 di diritto dell'enfiteuta era la signora [REDACTED], nata in Romania il 3 febbraio 1953 c.f. [REDACTED].

Tale intestazione è derivata da Atto di Successione dell'Ufficio del Registro del 3 agosto 2004 Repertorio 88/1238, trascritto a Civitavecchia il 9 giugno 2005 al n. 6432 del Registro Generale e al n. 3888 del Registro Particolare in morte del sig. [REDACTED] nato a Monteromano (VT) il 21 agosto 1939 C.F. [REDACTED] e morto il 16 giugno 2004 [All. E].

Identificativi – Classamenti – Rendita



1. Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 01/10/1971: Identificativo foglio 23 particella 27; Classamento Seminativo Classe 1, superficie 16.380 mq, R.D. 278.460 lire, R.A. 106.470 lire
2. Situazione dell'immobile dal 20/05/1973: rispetto alla situazione precedente in seguito a Frazionamento del 20/05/1973 in atti dal 10/03/1974 risulta invariato l'identificativo mentre risulta variato il Classamento Seminativo Classe 1, superficie 16.002 mq, R.D. 272.034 lire, R.A. 104.013 lire
3. Situazione dell'immobile dal 10/07/1973: rispetto alla situazione precedente in seguito a Frazionamento del 10/07/1973 in atti dal 10/03/1974 risulta invariato l'identificativo mentre risulta variato il Classamento Seminativo, Classe 1, superficie 12.252 mq, R.D. 208.284 lire, R.A. 79.638 lire
4. Situazione dell'immobile dal 19/08/1973: rispetto alla situazione precedente in seguito a Frazionamento del 19/08/1973 in atti dal 10/03/1974 risulta variato l'identificativo foglio 23 particella 257 e risulta variato il Classamento Seminativo, Classe 1, superficie 1.810 mq, R.D. 30.770 lire, R.A. 11.765 lire
5. Situazione dell'immobile dal 27/03/1980: rispetto alla situazione precedente in seguito a Frazionamento del 27/03/1980 in atti dal 5/02/1981 risulta variato l'identificativo foglio 23 particella 342 e risulta variato il Classamento Seminativo, Classe 1, superficie 910 mq, R.D. 7,99 euro, R.A. 3,05 euro
6. Situazione dell'immobile dal 18/05/2006: rispetto alla situazione precedente in seguito a Variazione d'Ufficio per allineamento mappe in atti dal 18/05/2006 risulta invariato l'identificativo mentre risulta variato il Classamento Ente Urbano, superficie 910 mq
7. Situazione dell'immobile dal 18/04/2007: rispetto alla situazione precedente in seguito a Frazionamento del 18/04/2007 in atti dal 18/04/2007 risulta variato l'identificativo foglio 23 particella 600 e risulta variato il Classamento Ente Urbano, superficie 123 mq.

Intestatari

1. Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 01/10/1971 fino al 9/09/1973: Intestatari Pio Istituto Santo Spirito Ospedali Riuniti di Roma per i diritti del Concedente e [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti del Livellario
2. Situazione dell'immobile dal 9/09/1973 fino al 27/03/1980: Intestatari Pio Istituto Santo Spirito Ospedali Riuniti di Roma per i diritti del Concedente e [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti del Livellario in quota di ½ ciascuno



3. Situazione dell'immobile dal 27/03/1980 fino al 18/05/2006: Intestatari Pio Istituto Santo Spirito Ospedali Riuniti di Roma per i diritti del Concedente e [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti del Livellario

Quesito 4 *Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):*

ELENCO SINTETICO FORMALITA'

Catasto Terreni: Foglio 23 Particella 600 [All. F]:

1. TRASCRIZIONE del 4 aprile 2007 n. 5598 del Registro Particolare e n. 3127 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Luigi D'Alessandro Repertorio n. 19547/12444 del 24 aprile 2007 – Atto tra vivi - Compravendita.
A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]
A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]
Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]
Nota di Trascrizione allegata.
2. TRASCRIZIONE dell'11 luglio 2025 n. 7629 del Registro Particolare e n. 5740 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Roma Repertorio 12399 del 5 giugno 2025 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
A favore: Soc. Red Sea SPV s.r.l. – c.f. 04938320266
Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]
Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]
Atto di cui alla presente procedura.
Nota di Trascrizione allegata.

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

Si allegano alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 23 [All. A] che, a giudizio del sottoscritto, consente l'identificazione corretta del bene.

Quesito 6 *Consultare 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) acquisire, 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):

Dal Certificato contestuale di Residenza, Stato di Famiglia, Nascita, Cittadinanza e Stato Civile [All. G] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma risulta che:

- ✓ la sig.ra ██████████ è nata a Roma il 25 dicembre 1981 e risiede a Roma in Via Monopoli 33 Interno 6; risulta coniugata con:
- ✓ il sig. ██████████ è nato a Roma il 29 maggio 1980 e risiede a Roma in Via Monopoli 33 Interno 6;

il loro nucleo familiare è composto inoltre dai figli:

- ✓ ██████████ nata a Roma il 2 settembre 2009
- ✓ ██████████ nata a Roma il 29 giugno 2016.

Dall'Estratto dell'Atto di matrimonio con annotazioni [All. H] prodotto dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Roma risulta che i sig.ri ██████████ e ██████████ ██████████ si sono sposati in data 29 maggio 2005; nell'estratto non sono presenti annotazioni.

Quesito 7 ***Descrivere, 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc) e corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:***

L'unità oggetto della presente procedura si trova all'interno del centro abitato di Monte Romano, in una zona a carattere residenziale non distante dal centro storico e dalla Strada Statale Aurelia principale arteria viaria del paese.

L'accesso al giardino da Via Aldo Moro avviene passando attraverso un'area esterna di proprietà condominiale identificata con la particella 599: detta particella è estranea alla procedura [All. I – Foto 1].

Il giardino ha un'estensione di 123 mq, ha una forma ad L che abbraccia i due lati aperti dell'appartamento di proprietà dei debitori esecutati oggetto della precedente procedura espropriativa ed ora riunita alla presente, è recintato con un muretto basso in cemento e rete metallica; attualmente si presenta in una condizione di scarsa



manutenzione, segno evidente del fatto che sia l'appartamento che il giardino non sono abitati ed utilizzati da tempo [All. I – Foto 2, 3 e 4].

Superficie calpestabile:

L'unità immobiliare (foglio 23 particella 600) ha una superficie di 123,00 mq.

Dati catastali:

Comune di Monte Romano – Catasto Terreni

Foglio: 23

Particella: 600

Categoria: Ente urbano

Superficie: 01 are 23 ca

Confini: l'unità confina con particelle 599, 602, 603, 604, 342 s.a.

Quesito 8 *Accertare 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:*

Nell'atto di pignoramento l'unità è così descritta: "[...] quota di ½ ciascuno dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] in Monteromano (VT) in Via Aldo Moro 35: ente urbano di 01.23 are, N.C.T. foglio 23 part. 600 [...]".

Tenendo conto della visura e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto, si può confermare la corretta identificazione del bene e la sua conformità con quanto contenuto nel pignoramento.

Quesito 9 *Verificare 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 l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se de caso con lucidi o 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 di ripristino dello stato quo ante (tampognatura o altro) all'uopo:

Nell'Atto di provenienza dei beni [All. B] è riportato: "[...] b) appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 123 (centoventitré), confinante con particelle 602, 603 e 604, salvo altri. Quanto in oggetto è distinto al Catasto di detto Comune come segue: [...] foglio 23, particella 600, ente urbano, are 01.23 [...]".

Tenendo conto della visura e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto, si può confermare la corretta identificazione del bene e la sua conformità con quanto contenuto nell'atto di provenienza.

Quesito 10 Segnalare 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; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio immobili adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali:

Il sottoscritto, alla luce dell'accesso, dei controlli e delle indagini svolte, non ha riscontrato inclusioni nell'immobile pignorato di unità aliene alla presente procedura né fusioni sul piano fisico con unità confinanti.

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

Dalla ricerca effettuata e dai documenti consultati è emerso che l'unità oggetto della presente procedura deriva da immobile di consistenza maggiore nel tempo frazionato ma solo quanto oggetto della presente procedura è pervenuto ai debitori e vincolato con il pignoramento.

Quesito 12 Procedere, 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'accastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi:



L'unità immobiliare in oggetto risulta accatastato ed il classamento risulta adeguato allo stato di fatto del bene, non si ravvisa pertanto la necessità di eseguire variazioni catastali.

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

L'immobile si trova in Zona C - Espansione - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monte Romano; la destinazione e l'utilizzazione del bene pignorato sono coerenti con quanto previsto dal Piano stesso.

Quesito 14 *Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato:*

L'unità edilizia nella quale si trova il giardino oggetto della presente procedura (foglio 23 particella 600) e l'appartamento oggetto della precedente procedura unita a questa (foglio 23 particella 342 sub 8) è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia numero 34 del 24/09/1977 P.E. 2189/1977 e successive Varianti.

La Pratica Edilizia più recente avente ad oggetto le due unità immobiliari sopra menzionate è la D.I.A. 1387 del 2008 [All. J] presentata per adeguare l'appartamento stesso alle norme igienico-sanitarie: gli elaborati grafici agli atti attestano la conformità edilizia del giardino.

Come già evidenziato nella Perizia della precedente CTU, quanto previsto in questa D.I.A. è in realtà rimasto inevaso e di conseguenza l'appartamento si trova ancora nella condizione di non rispettare le norme igienico-sanitarie: per la risoluzione di questo problema sarà necessario presentare di nuovo una Pratica Edilizia ad hoc, in questo caso una S.C.I.A. e, al termine dei lavori, aggiornare la scheda catastale.

Il costo per questo intervento può essere stimato in 8.500,00 euro, comprensivi di tributi, sanzioni, lavori, oneri professionali e tasse; questo importo sarà detratto dal valore di stima da porre a base d'asta.

Quesito 15 *Verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verificare (ai fini*



dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare) che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono state presentate istanze di condono edilizio.

Quesito 16 *Verificare 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:*

Da quanto indicato nella Attestazione rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Romano [All. K] l'area dove è stato realizzato l'edificio oggetto della presente procedura "[...] non ricade negli elenchi di cui alla richiamata certificazione delle terre di uso civico prot. n. 11121/1988 e pertanto non risulta gravato da diritti reali di uso civico [...]".

Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

Quesito 17 *Indicare l'importo delle spese fisse di gestione e 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:*

Per le due unità separatamente pignorate ma ora riunite:

1. Appartamento: Catasto Fabbricati foglio 23 particella 342 sub 8, categoria A/2 classe 1, vani 4,5
2. Giardino: Catasto Terreni foglio 23 particella 600 ente urbano superficie 123 mq al momento del sopralluogo non sono state prodotte le bollette e le quietanze delle utenze presenti nell'immobile.

Per l'insieme delle due unità in oggetto:

IMU e TASI: non dovuta per abitazione principale, in alternativa circa 537,00 €.

IRPEF: non essendo l'immobile locato è pari a 0,00 €.

Quesito 18 *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo*



**(solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)
all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;
allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente
approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:**

In considerazione di quanto sopra, per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per il grado d'appetibilità nel caso d'alienazione o per trasferimento dovuto a cessione tramite asta pubblica, il sottoscritto ha proceduto alla stima delle due unità separatamente pignorate ma ora riunite:

- Appartamento: Catasto Fabbricati foglio 23 particella 342 sub 8, categoria A/2 classe 1, vani 4,5
- Giardino: Catasto Terreni foglio 23 particella 600 ente urbano superficie 123 mq formandone lotto unico.

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

Vista la documentazione agli atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti gli immobili siti nel Comune di Monte Romano in Via Aldo Moro 35, così catastalmente distinti:

-) Appartamento: Catasto Fabbricati foglio 23 particella 342 sub 8, categoria A/2, classe 1, vani 4,5 pignorato nel suo intero in virtù del pignoramento immobiliare trascritto l'8 febbraio 2016 al numero 983 del Registro Generale e al numero 684 del Registro Particolare
-) Giardino: Catasto Terreni foglio 23 particella 600, ente urbano, superficie 123 mq pignorato nel suo intero in virtù del pignoramento immobiliare trascritto l'11 luglio 2025 al numero 5740 del Registro Generale e al numero 5598 del Registro Particolare



entrambi i pignoramenti a favore della Soc. Red Sea SPV s.r.l. c.f. 04938320266
contro i sig.ri [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] c.f.
[REDACTED].

Date le caratteristiche non si ritiene utile ai fini della procedura espropriativa la separazione in natura del bene mediante divisione.

Quesito 20 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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'articolo 12 del D.L. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:*

Si allega Nota dell'Agenzia delle Entrate circa l'inesistenza di contratti di locazione relativi ad entrambi gli immobili [All. L].

Al momento del sopralluogo le unità oggetto della presente procedura non sono risultate occupate né dai debitori esecutati, che risiedono a Roma in Via Monopoli 33 Interno 6, né da altri soggetti.

Quesito 21 *Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare 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:*

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, al momento del sopralluogo le unità oggetto della presente procedura non sono risultate occupate né dai debitori esecutati, che risiedono a Roma in Via Monopoli 33 Interno 6, né da altri soggetti.

Da una ricerca effettuata presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo risulta che il bene in oggetto possa avere un bene locativo, allo stato attuale, di circa 300,00 €/mese.



Quesito 22 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare 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 ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà):*

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, al momento del sopralluogo le unità oggetto della presente procedura non sono risultate occupate né dai debitori esecutati, che risiedono a Roma in Via Monopoli 33 Interno 6, né da altri soggetti.

Quesito 23 *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:*

Da quanto indicato nella Attestazione rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Romano [All. K] l'area dove è stato realizzato l'edificio oggetto della presente procedura "[...] non ricade negli elenchi di cui alla richiamata certificazione delle terre di uso civico prot. n. 11121/1988 e pertanto non risulta gravato da diritti reali di uso civico [...]".

Quesito 24 *Determinare il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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:

Il sottoscritto reputa che non sia possibile stimare il solo valore del giardino avulso dall'appartamento di cui è accessorio fondamentale e quindi procede alla stima dell'intero compendio che sarà posto all'asta rappresentato dall'appartamento con la sua area esterna di proprietà esclusiva.

Tramite questa analisi estimativa verrà necessariamente attualizzato anche il valore dell'appartamento la cui valutazione, effettuata dalla precedente CTU, risale al 2018.

Per determinare il valore di stima dei beni in oggetto, ha ricercato attraverso indagini di mercato e la consultazione delle banche dati dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo il valore unitario attendibile da porre alla base del calcolo applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Dato che gli immobili pignorati sono una composita unione di unità con differenti destinazioni d'uso, per la redazione della perizia si è provveduto al calcolo della superficie ragguagliata da porre alla base dell'analisi:

C.F. Foglio 23 particella 600 sub 8

C.T. Foglio 23 particella 600

Destinazione d'uso	sup.lorda (mq)	parametro	sup. commerciale (mq)
Residenziale	72,00	1,00	72,00
Giardino (25,00 mq)	25,00	0,10	2,50
Giardino (123,00 - 25,00)	98,00	0 02	<u>1,96</u>
Sommano:			76,46

Il sottoscritto, considerando la descrizione fatta dell'immobile, le condizioni riscontrate, la successiva applicazione dei parametri correttivi per tener conto delle caratteristiche proprie ed esterne dell'unità, ritiene di dover prendere come riferimento il valore limite superiore della forbice trovata dalla ricerca sotto descritta applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Il Metodo 1 consiste nella ricerca dei valori di mercato forniti dalle seguenti banche dati:

- 1a) l'Agenzia del Territorio fornisce, per immobili simili, valori compresi tra 650,00 e 950,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 1a di 950,00 €/mq



1b) la Camera di Commercio fornisce, per immobili situati in aree analoghe, valori compresi tra 550,00 e 750,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 1b di 750,00 €/mq

Il Metodo 1 permette di ricavare, attraverso la media dei valori ottenuta dalla consultazione delle banche dati, una cifra pari a:

$$(950,00 + 750,00) / 2 = 850,00 \text{ €/mq}$$

Il Metodo 2 consiste nella ricerca dei valori di mercato dati dai siti specializzati in compravendite immobiliari:

2) Da indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili risulta essere compreso tra 950,00 e 1.100,00 €/mq, per cui si assegna al bene il Valore Unitario 2 di 1.100,00 €/mq

Dalla media dei valori ottenuti con i Metodi 1 e 2 si perviene ad un dato che, a giudizio dello scrivente, rappresenta quello che più si avvicina al Valore Medio Unitario Attendibile (Vu) del bene:

$$(850,00 + 1.100,00) / 2 = 975,00 \text{ €/mq}$$

Con questo dato di partenza si può applicare la formula per la ricerca del Valore di Stima (V):

$$V = (Vu \times Sct) - (sl + p + sc + l + ev + e + r + oa) - os$$

Vu 975,00 €/mq

Sct 76,46 mq

sl (*coefficiente correttivo che tiene conto dello stato locativo*): tenendo conto l'assenza di contratti di locazione si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

p (*coefficiente correttivo che tiene conto del piano o livello nel quale si trova l'unità*): l'immobile è disposto su un unico livello al piano terra con accesso dal giardino esclusivo e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

sc (*coefficiente correttivo che tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile*): all'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione sono apparse appena sufficienti ma è risultato evidente che l'appartamento ed il giardino non sono abitati ed utilizzati da alcuni anni e quindi con necessità di interventi di manutenzione, si assume pertanto il coefficiente moltiplicatore di 0,95

l (*coefficiente che tiene conto della luminosità di cui gode l'immobile*): l'immobile è disposto al piano terreno con doppia esposizione dotata di discreta luminosità, si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,98



- ev** *(coefficiente correttivo che tiene conto dell'esposizione e della vista di cui gode l'immobile):* l'immobile è disposto su un unico livello al piano terreno senza una particolare vista pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,98
- e** *(coefficiente correttivo che tiene conto dell'età di vita dell'immobile in rapporto con il suo stato di manutenzione):* l'immobile ha circa quarant'anni di vita e si presenta in uno stato di conservazione appena sufficiente; come sopra riportato risultano però necessari interventi di manutenzione mancanti da diversi anni, si assume pertanto un coefficiente moltiplicatore di 0,95
- r** *(coefficiente correttivo che tiene conto dell'esistenza di un impianto di riscaldamento):* essendo l'immobile provvisto di impianto autonomo si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00
- oa** non essendo stato rilasciato il Certificato *Abitabilità* si assume questo coefficiente pari a 0,97
- os** per la sistemazione interna dell'appartamento e la sua regolarizzazione alle norme igienico-sanitarie l'importo necessario è stato valutato nella risposta al precedente Quesito 14 in 8.500,00 euro.

A questo punto è possibile procedere al calcolo del valore di stima V dell'immobile pignorato pari a:

$$V = (975,00 \times 76,46) - (1,00 + 1,00 + 0,95 + 0,98 + 0,98 + 0,95 + 1,00 + 0,97) - 8.500,00 = 53.375,27 \text{ €}$$

Valore arrotondato a base d'asta = 53.000,00 € (cinquantatremila/00 euro)

Quesito 25 *Indicare espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate, ovvero: 25.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:*

Il sottoscritto ha adottato come metodo di stima quello Sintetico-Comparativo confrontando direttamente quotazioni di immobili ritenuti simili per tipo, posizione e conservazione generale prese dai portali internet di "Immobiliare.it" "Casa.it"



"Subito.it" specializzati in compravendite immobiliari e dalla consultazione diretta delle Banche dati del sito dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo.

Le decurtazioni applicate sono state descritte nella risposta al Quesito 24.

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

Il sottoscritto ritiene il mercato immobiliare di Monte Romano sia destinato essenzialmente ad una clientela locale e pertanto l'appetibilità degli immobili qui trattati risulta piuttosto limitata.

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

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, al momento del sopralluogo le unità oggetto della presente procedura non sono risultate occupate né dai debitori eseguiti, che risiedono a Roma in Via Monopoli 33 Interno 6, né da altri soggetti.

Il sottoscritto con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a completa disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

ALLEGATI:

- A) Estratto di mappa fg. 23
- B) Visura storica Catasto Terreni
- C) Atto di provenienza – Compravendita anno 2007
- D) Nota di Trascrizione Compravendita
- E) Atto di Successione anno 2004 – Atto ultraventennale
- F) Ispezione ipotecaria
- G) Certificati anagrafici
- H) Estratto Atto di matrimonio con annotazioni
- I) Documentazione fotografica
- J) Elaborato planimetrico
- K) Titolo edilizio



- L) Certificato Stato Civile
- M) CDU
- N) Attestazione atti di locazione

Viterbo, 26 febbraio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Umberto Camilli architetto



