

TRIBUNALE DI VITERBO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Promossa da

“OMISSIS”  
contro

“OMISSIS”

e

“OMISSIS”

N° Ruolo Gen. **203/2023**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 10/10/2024

Giudice: **Dott. FEDERICO BONATO**

Custode Giudiziario: **Dott. FELICE ARRIGA**

**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](mailto:geometralucasorbelli@gmail.com)*

*PEC: [luca.sorbelli@geopec.it](mailto:luca.sorbelli@geopec.it)*

## INDICE

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

\*\*\*\*\*



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 Barbarano Romano (VT), località San Quirico, snc e precisamente:

1. "omissis": piena proprietà 1/1 su fabbricato artigianale con annessa area di pertinenza esclusiva sito in Barbarano Romano (VT), distinta al C.F. al foglio 29 particella 421 subalterno 5, categoria D/7, r.c. euro 3222, località San Quirico snc, piano terra e primo;
2. "omissis": piena proprietà 1/1 su fabbricato artigianale con annessa area di pertinenza esclusiva sito in Barbarano Romano (VT), distinta al C.F. al Foglio 29 particella 421 subalterno 4, categoria D/7, r.c. euro 3186, località San Quirico snc, piano terra e primo;
3. "omissis" per la proprietà di 1/2 e "omissis" per la proprietà di 1/2 su area scoperta comune con sovrastante tettoia sita in Barbarano Romano (VT), distinta al C.F. al Foglio 29 particella 421 subalterno 3, località San Quirico snc, bene comune non censibile, riguardante zona d'ingresso alle unità sopra descritte;

### 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 in data 25/10/2023, redatta a cura del Notaio Giulia Messina Vitrano di 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). L'allegato è contenente anche delle visure planimetriche.
- 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 Giorgio Imparato di Vetralla (VT), in data 02/03/2016, rep. 62735/28612, tra la società "omissis" (parte venditrice) e "omissis" (parte acquirente), riguardante la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in comune di Barbarano Romano (VT), foglio 29, particella 421 sub 5 (ex foglio 29, particelle 421 e 426) e la quota proporzionale dell'area scoperta con sovrastante tettoia sita in comune di Barbarano Romano, foglio 29, particella 421 sub 3 (b.c.n.c.) (ex foglio 29, particelle 421 e 426);
- Atto di compravendita rogato dal Notaio Dominici Giuseppe di Ronciglione (VT) in data 01/12/2008, rep. 76877/21752, per scissione di società tra la "omissis" (parte venditrice) e la "omissis" (parte acquirente), riguardante la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in comune di Barbarano Romano (VT), foglio 29, particelle 421 e 426 (ex 421);
- Atto di compravendita rogato dal Notaio Giorgio Imparato di Vetralla (VT), in data 30/05/2006, rep. 49944/18070, tra la "omissis" (parte acquirente) e la "omissis" (parte venditrice) riguardante la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in comune di Barbarano Romano (VT), foglio 29, particella 421;
- Atto di compravendita rogato dal Notaio Giorgio Imparato di Vetralla (VT), in data 18/12/2002, rep. 32979/13446, tra la società "omissis" (parte acquirente) e la "omissis" (parte venditrice) riguardante la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in comune di Barbarano Romano (VT), foglio 29, particella 421;

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

#### CATASTO FABBRICATI

- Immobili siti in comune di Barbarano Romano (VT), foglio 29, particella 421 sub 3,4,5:
- VARIAZIONE del 18/01/2016 Pratica n. VT0003871 in atti dal 18/01/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1638.1/2016)
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2014 Pratica n. VT0085673 in atti dal 19/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33796.1/2014);
  - VARIAZIONE del 22/07/2013 Pratica n. VT0071211 in atti dal 22/07/2013 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.13936.1/2013);
  - VARIAZIONE del 21/03/2002 Pratica n. 50245 in atti dal 21/03/2002 CONFERMA CLASSAMENTO DOCFA (n.1440.1/2002);
  - COSTITUZIONE del 03/08/2001 Pratica n. 140589 in atti dal 03/08/2001 COSTITUZIONE (n. 1576.1/2001);

#### CATASTO TERRENI

- Tipo Mappale del 14/01/2016 Pratica n. VT0003146 in atti dal 14/01/2016 presentato il 14/01/2016 (n. 3146.1/2016);
- Tipo Mappale del 12/07/2013 Pratica n. VT0068457 in atti dal 12/07/2013 presentato il 12/07/2013 (n. 68457.1/2013);
- Tipo Mappale del 26/07/2001 Pratica n. 115405 in atti dal 26/07/2001 (n. 1932.1/2001);

- FRAZIONAMENTO del 01/06/1999 in atti dal 01/06/1999 (n.1534.1/1999)
- FRAZIONAMENTO del 16/07/1996 in atti dal 17/07/1996 TF 2489/96 (n. 9066.1/1996);
- Impianto meccanografico del 01/10/1971;

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):

Relativamente agli immobili censiti al C.F. foglio 29, particella 421 sub 3 (ex 421 sub 1 e 2, ex 421 e 426):

- Trascrizione del 23/10/2023 – Registro Particolare 13089 Registro Generale 16268; Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Viterbo, repertorio 2345 del 29/09/2023. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 19/12/2019 – Registro Particolare 13950 Registro Generale 18127; Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Viterbo, repertorio 335/2019 del 19/11/2019. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 01/07/2019 - Registro Particolare 1175 Registro Generale 9335; Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri, repertorio 1971 del 30/05/2019. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Iscrizione del 04/03/2016 - Registro Particolare 350 Registro Generale 2854; Pubblico Ufficiale Imparato Giorgio, repertorio 62736/28613 del 02/03/2016. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione del 10/12/2008 – Registro Particolare 14832 Registro Generale 20845; Pubblico Ufficiale Dominici Giuseppe, repertorio 76877/21752 del 01/12/2008. Atto tra vivi – scissione di società;
- Iscrizione del 21/12/2002 - Registro Particolare 2638 Registro Generale 18634; Pubblico Ufficiale Imparato Giorgio, repertorio 32980 del 18/12/2002. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – documenti successivi correlati: Comunicazione n. 443 del 22/09/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/03/2016 e cancellazione totale eseguita in data 14/04/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D. 385/1993);

Relativamente agli immobili censiti al C.F. foglio 29, particella 421 sub 4 (ex 421 sub 1 e 2, ex 421 e 426):

- Trascrizione del 23/10/2023 – Registro Particolare 13089 Registro Generale 16268; Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Viterbo, repertorio 2345 del 29/09/2023. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 04/03/2016 - Registro Particolare 350 Registro Generale 2854; Pubblico Ufficiale Imparato Giorgio, repertorio 62736/28613 del 02/03/2016. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione del 10/12/2008 – Registro Particolare 14832 Registro Generale 20845; Pubblico Ufficiale Dominici Giuseppe, repertorio 76877/21752 del 01/12/2008. Atto tra vivi – scissione di società;



- Iscrizione del 21/12/2002 - Registro Particolare 2638 Registro Generale 18634; Pubblico Ufficiale Imparato Giorgio, repertorio 32980 del 18/12/2002. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – documenti successivi correlati: Comunicazione n. 443 del 22/09/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/03/2016 e cancellazione totale eseguita in data 14/04/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D. 385/1993);

Relativamente agli immobili censiti al C.F. foglio 29, particella 421 sub 5 (ex 421 sub 1 e 2, ex 421 e 426):

- Trascrizione del 23/10/2023 – Registro Particolare 13089 Registro Generale 16268; Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Viterbo, repertorio 2345 del 29/09/2023. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 19/12/2019 – Registro Particolare 13950 Registro Generale 18127; Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Viterbo, repertorio 335/2019 del 19/11/2019. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 01/07/2019 - Registro Particolare 1175 Registro Generale 9335; Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri, repertorio 1971 del 30/05/2019. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Iscrizione del 04/03/2016 - Registro Particolare 350 Registro Generale 2854; Pubblico Ufficiale Imparato Giorgio, repertorio 62736/28613 del 02/03/2016. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione del 10/12/2008 – Registro Particolare 14832 Registro Generale 20845; Pubblico Ufficiale Dominici Giuseppe, repertorio 76877/21752 del 01/12/2008. Atto tra vivi – scissione di società;
- Iscrizione del 21/12/2002 - Registro Particolare 2638 Registro Generale 18634; Pubblico Ufficiale Imparato Giorgio, repertorio 32980 del 18/12/2002. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – documenti successivi correlati: Comunicazione n. 443 del 22/09/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/03/2016 e cancellazione totale eseguita in data 14/04/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D. 385/1993);

- 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 stati acquisiti il certificato di residenza e il certificato di stato libero dei rappresentanti legali delle società (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 le porzioni immobiliari pignorate alla presenza del custode Dottor Felice Arriga in data 18/07/2024. Le medesime si trovano nel Comune di Barbarano Romano (VT), alla località San Quirico, snc, piani terra e primo nell'ambito della zona artigianale/industriale.

Si accede al compendio immobiliare percorrendo la Strada Provinciale n. 493, direzione Barbarano Romano dalla S.R.2 Cassia, svoltando a sinistra dopo circa 6 km. percorrendo la strada di lottizzazione, in direzione sud, entrando dall'accesso principale sull'area comune identificata con la particella 421 del foglio 3, b.c.n.c., direttamente comunicante con le aree pertinenziali esclusive alle porzioni immobiliari.

L'intero stabile è costituito da un unico capannone suddiviso in due porzioni pressochè speculari e altrettante aree scoperte pertinenziali con sovrastanti tettoie.

Il fabbricato è catastalmente identificato come segue in Catasto Fabbricati al foglio 29:

- particella 421, sub 4, cat. D/7, R.C. €. 3186,00.
- particella 421, sub 5, cat. D/7, R.C. €. 3222,00.

Entrambi i sub 4 e 5 identificano "Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". L'intera particella confina a nord con la particella 446 (di proprietà "omissis"), a nord ovest con la particella 437 (di proprietà della ditta "omissis"), ad est con strada di lottizzazione e a sud con le particelle 427 e 422 del foglio 29 (di proprietà del "omissis").

L'edificio è di forma rettangolare e si sviluppa ai piani terreno e primo. Le dimensioni interne complessive sono pari a ml. 35,50x30,00, l'altezza varia da ml. 6,20 a ml. 6,60.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in elementi prefabbricati in cemento armato, pannelli verticali di tamponamento in elementi modulari prefabbricati (c.a. vibrocompresso), copertura con pannelli prefabbricati in cemento e pannellature traslucide in pvc interposti a travi prefabbricate in c.a. L'intera struttura è dotata degli impianti tecnologici (elettrico, idricosanitario, termocondizionamento per la zona uffici).

Gli infissi esterni sono realizzati in ferro al piano terra e in alluminio al piano primo.

L'area esterna risulta delimitata da un muro perimetrale in c.a. di altezza variabile, sormontato da rete metallica.

L'accesso principale risulta corredato da cancello in ferro scorrevole con movimento automatizzato, adeguatamente dimensionato per consentire il transito anche di grandi mezzi di trasporto. Tuttavia ogni porzione immobiliare ha a disposizione un accesso carrabile esclusivo.

La pavimentazione sia dell'area di lavoro interna che dei piazzali esterni è di tipo industriale ad alta resistenza meccanica.

La tettoia esterna sul lato nord del fabbricato, adibita a parcheggio comune e ricompresa nell'ambito del sub 3 (bene comune non censibile), è realizzata in profilati metallici ancorati al corpo di fabbrica principale e copertura in lamierino finto coppo.

Le due tettoie esterne poste ai Lati Est e Sud del fabbricato, costituenti bene esclusivo del sub 5, sono realizzate con struttura portante in ferro, delimitate ai lati da pannelli provvisori

in materiale plastico; le coperture sono costituite rispettivamente da pannelli di tipo sandwich e lamina zincata.

La zona di lavoro interna è alta ml. 5,65, i vani restanti risultano controsoffittati ad altezze variabili che vanno dai mt. 2,70 ai mt. 3,00.

Gli uffici sono ubicati ai piani terra e primo, risultano ben illuminati e dotati di servizi igienici esclusivi a servizio del personale; risultano essere corredati da infissi in alluminio, pavimentazione in laminato MDF finto legno, impianto di termocondizionamento autonomo.

Le zone di lavoro sono accessibili da sei porte scorrevoli di notevoli dimensioni (tre per ogni unità immobiliare), risultano adeguatamente illuminati e non presentano elementi strutturali tali da ostacolare e/o recare disagio al regolare espletamento delle attività di lavoro.

Le porzioni immobiliari si presentano, nel loro complesso, 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 (ad eccezione della mancata indicazione dei confini e dell'identificazione delle tettoie annesse alla porzione immobiliare corrispondente al sub 5.

- 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 sono state rilevate alcune difformità come rappresentato nell'elaborato grafico, eventualmente sanabili, come descritto al precedente punto 7 e al successivo punto 14 (allegato 1).

- 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 successivamente frazionato e vincolato comunque nella sua interezza nel pignoramento.

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 si è provveduto ad effettuare le necessarie variazioni catastali poiché si rende necessario un idoneo titolo abilitativo edilizio.

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

**Risposta:** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è artigianale e industriale in quanto l'edificio ricade in Zona D”;

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:

- Permesso di Costruire n° 38 del 17/01/2001 avente ad oggetto costruzione di un fabbricato per attività produttive;
- Permesso di Costruire n° 39 del 17/01/2001 avente ad oggetto costruzione di un fabbricato per attività produttive;
- D.I.A. prot. 2350 del 29/05/2002 avente ad oggetto realizzazione di tramezzature e finiture interne;
- D.I.A. prot. 2351 del 29/05/2002 avente ad oggetto realizzazione di tramezzature e finiture interne;
- Rilascio Certificato di Agibilità in data 06/12/2002 con prot. 4780;
- Denuncia di Inizio Attività n. 20 del 03/01/2013 avente ad oggetto fusione di due unità immobiliari, realizzazione di tettoie esterne e diverse distribuzioni interne;
- Scia prot. 176 del 16/01/2016 avente ad oggetto manutenzione straordinaria e diversa distribuzione degli spazi interni;
- Scia prot. 202 del 18/01/2016 avente ad oggetto divisione immobiliare con diversa distribuzione degli spazi interni;

Dall'esame della documentazione ad essa allegata sono emerse le seguenti difformità rispetto lo stato realizzato:

- SUB 4: è stata rilevata la presenza di una tettoia con struttura in acciaio posta nell'angolo sud ovest dell'area scoperta non risultante nella documentazione progettuale.

Il muro divisorio al piano terra tra il sub in oggetto e l'adiacente sub 5 raffigurato negli elaborati progettuali non è presente. Al piano primo sono state rilevate in difformità al progetto una porta e una finestra ricavate sul muro divisorio con il sub 5. Tali difformità potranno essere sanate tramite la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. Catastalmente dovrà essere presentata una nuova planimetria;

- SUB 5: è stata rilevata la presenza di un insieme di strutture metalliche coperte in lamiera poste in aderenza alle tettoie presenti sull'angolo sud est della porzione immobiliare non risultanti nella documentazione progettuale.

La tettoia posta sul lato sud risulta essere tamponata mediante pannellature sandwich. È stata rilevata la presenza di una scala in acciaio che conduce ad una zona soppalco adibita a magazzino posta all'estradosso dei vani mensa e ufficio.

In adiacenza alla suddetta scala è presente un muro in blocchi di cellublock di altezza pari a ml. 1,75 a fungere da divisorio tra la zona lavorazione metalli e la zona carrozzeria.

Tali difformità potranno essere sanate tramite la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria per modifiche interne ed esterne.

Per tutte le difformità rilevate sopra descritte non risulta presentata alcuna sanatoria.

Risultano rilasciati due Certificati di Agibilità in data 06/12/2002, prot. n° 4779 e prot. n°4780 (allegato 12).

- 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:** da un confronto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Barbarano Romano è emerso che i beni pignorati risultano gravati da uso civico, con relativa affrancazione. Si allega richiesta formale inviata in data in data 30/08/2024 (allegato 11). Dall'atto di provenienza si evince che il diritto sui beni pignorati 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 capannone con caratteristiche simili e può essere quantificato in una cifra pari a €. 6000,00 annui per ciascuna unità immobiliare, 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 allegando in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

**Risposta:** Non 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 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:** gli immobili sono occupati. 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 sono in essere contratti di locazione che riguardano gli immobili in questione con comunicazione in data 21/08/2024 (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 che può oscillare tra €. 2000/mese ai €. 2500/mese per ogni unità immobiliare.

- 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. Risulta essere gravato da uso civico, per il quale sono stati pagati i relativi oneri di affrancazione.

- 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**

| <b>UNITA' IMMOBILIARE SUB 4</b>      |             |              |                      |
|--------------------------------------|-------------|--------------|----------------------|
|                                      | Superf. mq. | Coeff. Ragg. | Superf. Raggiugliata |
| Area di lavoro piano terra           | 425,00      | 1,00         | 425,00               |
| magazzini e servizi piano terra      | 116,00      | 1,20         | 139,20               |
| uffici e servizi piano primo         | 117,00      | 1,80         | 210,60               |
| Area scoperta                        | 1586,00     | 0,10         | 158,60               |
|                                      |             | totale mq.   | 933,40               |
| Valore attribuito per metro quadrato |             | 450,00 €     |                      |
| Valore del fabbricato                |             | 420.030,00 € |                      |
| <b>UNITA' IMMOBILIARE SUB 5</b>      |             |              |                      |
|                                      | Superf. mq. | Coeff. Ragg. | Superf. Raggiugliata |
| Area di lavoro piano terra           | 396,00      | 1,00         | 396,00               |
| magazzini e servizi piano terra      | 144,00      | 1,20         | 172,80               |
| uffici e servizi piano primo         | 117,00      | 1,80         | 210,60               |
| Area scoperta                        | 937,00      | 0,10         | 93,70                |
| Tettoie                              | 117,00      | 0,30         | 35,10                |
|                                      |             | totale mq.   | 908,20               |
| Valore attribuito per metro quadrato |             | 450,00 €     |                      |
| Valore del fabbricato                |             | 408.690,00 € |                      |

| UNITA' IMMOBILIARE SUB 3             |  | Superf. mq. | Coeff. Ragg.        | Superf. Raggiugliata |
|--------------------------------------|--|-------------|---------------------|----------------------|
| Area scoperta                        |  | 430,00      | 0,10                | 43,00                |
| Tettoie                              |  | 44,00       | 0,30                | 13,20                |
|                                      |  |             | totale mq.          | 56,20                |
| Valore attribuito per metro quadrato |  |             | 450,00 €            |                      |
| Valore del cespite                   |  |             | 25.290,00 €         |                      |
| <b>TOTALE VALORE COMPLESSIVO</b>     |  |             | <b>854.010,00 €</b> |                      |

In lettere euro ottocentocinquantaquattromiladieci/00.

Nell'attribuzione del valore al metro quadrato sono state altresì considerate le opportune riduzioni riguardanti lo stato d'uso e di manutenzione generale dell'immobile.

Tale valore è da considerarsi al lordo delle spese per la regolarizzazione delle difformità urbanistico/catastali, necessaria ai fini della vendita del compendio immobiliare.

#### ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Sanzione ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001: €. 2.000,00

Spese tecniche e generali: €. 10.000,00

#### CALCOLO VALORE EFFETTIVO

€. (854.010,00-2.000,00-10.000,00) = €. 842.010,00

In lettere euro ottocentoquarantaduemiladieci/00.

#### VALORE DEFINITIVO DEL LOTTO SUB 4

€. 420.030,00+12.645,00-(1.000,00-5.000,00) = €. 426.675,00  
In lettere euro quattrocentoventiseimilaseicentostantacinque/00

#### VALORE DEFINITIVO DEL LOTTO SUB 5

€. 408.690,00+12.645,00-(1.000,00-5.000,00) = €. 415.335,00  
In lettere euro quattrocentoquindicimilatrecentotrentacinque/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](http://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 della zona, le dimensioni del fabbricato, le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato sono, a giudizio del sottoscritto, mediocri.

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. Non si rileva il caso in cui il canone pattuito sia inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo.

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 procedenti 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 procedenti ed intervenuti e al custode. Ai debitori sarà inviata l'intera documentazione tramite p.e.c.

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 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 10/10/2024, 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:** *alleggi 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:** *alleggi 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:

- Elaborato grafico contenente l'estratto di mappa catastale, la rappresentazione dello stato di fatto, la planimetria catastale e la tavola in cui vengono evidenziate le difformità rilevate rispetto alla situazione catastale (allegato 1);
- Visure catastali attuali (allegato 2);
- Copia della concessione o della licenza edilizia (allegato 3);
- Contratti 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);
- Visura camerale "omissis" (allegato 12)
- Visura camerale "omissis" (allegato 13)

Acquapendente, lì 9 settembre 2024

Il C.T.U.  
Geometra Luca Sorbelli



**TRIBUNALE DI VITERBO**



**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT. BONATO FEDERICO**



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 203/2023**

**INTEGRAZIONE**



**ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(versione privacy)**



**ARCH. FRANCESCA PONTANI**



La sottoscritta arch. Pontani Francesca, iscritta al n°466 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia, con studio professionale in Viterbo in Via Piave n°28, e iscritta al n° 511, Sezione I, all'Albo Regionale dei Periti, degli Istruttori e dei Delegati Tecnici della Regione Lazio, il giorno 18.06.2025 dopo il giuramento di rito è stata nominata presso il Tribunale di Viterbo dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Roberta Crescentini in qualità di perito demaniale dell'esecuzione in oggetto a supporto dell'attività svolta dallo stimatore. L'immobile oggetto dell'esecuzione è il seguente:

**Fabbricati**

- **Foglio 29 Particella 421 sub 3** – Immobile sito nel Comune di Barbarano Romano  
Bene comune non censibile – Partita speciale A  
Indirizzo: Località San Quirico snc Piano T
- **Foglio 29 Particella 421 sub 4** – Immobile sito nel Comune di Barbarano Romano  
Classamento:  
Rendita Euro 3.186,00  
Categoria D/7  
Indirizzo: Località San Quirico snc Piano T - 1  
Intestatarî: ... (C.F. ...) sede in Blera (VT)  
Diritto di Proprietà per 1/1
- **Foglio 29 Particella 421 sub 5** – Immobile sito nel Comune di Barbarano Romano  
Classamento:  
Rendita Euro 3.222,00  
Categoria D/7  
Indirizzo: Località San Quirico snc Piano T - 1  
Intestatarî: ... (C.F. ...) sede in Barbarano Romano (VT)  
Diritto di Proprietà per 1/1

Eseguita e depositata la perizia a cura del CTU Geom. Luca Sorbelli, sciogliendo la riserva che precedeva, il giorno 18.06.2025 la Dott.ssa Roberta Crescentini ha disposto quanto segue:

**(...) rilevato che non risultano provvedimenti interdittivi emessi nell'invocata opposizione e che, in questa sede, oltre a non ricorrere ipotesi (tipiche) di sospensione, non risulta neppure proposta rituale opposizione, donde non possono essere accolte le istanze di parte esecutata; rilevato che, tuttavia, dalle acquisizioni e dalla dichiarazione del Comune da ultimo prodotta dall'esperto emerge che il compendio è stato, tra l'altro, trasferito dal Comune di Blera con atto (non rinvenuto nel fascicolo) del 31.3.2000, nonché interessato da usi civici e atti amministrativi regionali di cambio di destinazione d'uso; ritenuta, pertanto, la necessità di chiarire il regime giuridico del compendio pignorato e se ricorra l'ipotesi di atti compiuti in base a norme dichiarate incostituzionali (cfr. anche C. Cost. 113/2018); ritenuto che, a tal fine, sia opportuno procedere alla nomina di un tecnico a supporto dell'attività svolta dallo stimatore, per le predette verifiche, le occorrenti acquisizioni (inclusi, ove possibile, il menzionato atto di trasferimento dal Comune con i suoi presupposti) e la più compiuta risposta ai quesiti nn. 16 e 23 dell'elaborato di stima; (...)** (ALL.1).

Per la consegna dell'operazione peritale è stato concesso il termine di giorni 60 dal conferimento dell'incarico per il giorno 25.03.2024.

Il CTU ha richiesto una proroga, concessa dal giudice, di 60 giorni, fino alla data del 15.11.2025.

Il CTU ha richiesto una ulteriore proroga di 30 giorni fino alla data del 15.12.2025.

L'udienza è fissata per il giorno 05.02.2026 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.



Si assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire note contenenti osservazioni all'elaborato peritale.

## **RELAZIONE**

Questa relazione è parte integrante della relazione peritale depositata telematicamente dall'esperto perito Geom. Luca Sorbelli in data 09.09.2024 e della successiva integrazione depositata in data 11.04.2025.

Al punto 16) la risposta al quesito viene completata.

Al punto 23) la risposta al quesito viene completata.

### **16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello, 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;**

La Corte Costituzionale 31 maggio 2018 n. 113 ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 8, Legge Regione Lazio 1/86 e successive modifiche, con riferimento agli artt. 3, 9, 117,2° co., lett. l) e s) e 118 Cost.. L'art. 8 cit. consentiva ai Comuni, alle Frazioni di comuni, alle Università e alle Associazioni agrarie comunque denominate di poter "alienare i terreni di proprietà collettiva di uso civico posseduti dagli stessi: a) agli occupatori, se già edificati; b) con le procedure di asta pubblica, se divenuti edificabili" a condizioni di particolare favore e, quindi con danno per la comunità proprietaria. Infatti la norma permetteva "... al privato occupatore sine titolo di acquisire un bene in difformità della normativa e dietro pagamento di un prezzo ampiamente inferiore al valore del bene stesso".

L'iter procedurale di alienazione e cambio di destinazione d'uso è stato ai sensi della legge 16.06.1927 n. 1766 e del R. D. 26.02.1928.

Il compendio pignorato nella mappa primo impianto è identificato dalle particelle 30 e 31 del Foglio 29 (**ALL.2**).

In data 21.09.1976 la Regione Lazio con Delibera n. 4320 approva il Programma di Fabbricazione del Comune di Barbarano Romano con annesso Regolamento Edilizio.

Con delibera n. 6662 del 19.11.1985 la Regione Lazio approva la variante al Programma di Fabbricazione per la zona artigianale - industriale in località San Quirico con l'indicazione di provvedere prima dell'adozione dello strumento urbanistico attuativo alla sdemanializzazione delle aree gravate da uso civico interessate dalla variante medesima ai sensi dell'art. 12 della legge 16.06.1927 n. 1766 e dell'art. 41 del R. D. 26.02.1928.

Il Comune di Barbarano Romano, a seguito della delibera n. 18 del 26.03.1986 avente come oggetto "Area artigianale - Industriale loc. Stazione di San Quirico. Procedimento di sdemanializzazione", in data 14.12.1991 con prot. 2731 richiede alla Regione Lazio l'autorizzazione ad alienare e mutare la destinazione d'uso i terreni in località Stazione di San Quirico distinti al Foglio 29 particelle 5, 6, 7, 19, 30 e 31 per essere destinati a insediamenti industriali e artigianali (**ALL.3**).

Premesso che il compendio non è stato trasferito dal Comune di Blera ma risulta essere stato sempre facente parte del territorio del Comune di Barbarano Romano si evidenzia che con Delibera di Giunta Regionale della Regione Lazio Prot. 02767 del 02.04.1997 "USI CIVICI - comune di Barbarano Romano - Autorizzazione alla alienazione di terreni di demanio collettivo e mutamento di Destinazione d'Uso a zona artigianale ed industriale, zone verdi - di rispetto e viabilità" di cui al progetto redatto dal perito demaniale Dr. Agr. Luigi Ranucci il bene staggito, ai sensi della legge 16.06.1927 n. 1766 e del R. D. 26.02.1928 viene alienato e viene modificata la destinazione d'uso (**ALL.4**).

**23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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.**

Non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri o altro sui beni pignorati. Attualmente sul bene oggetto di pignoramento non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici per intervenuta Delibera di Giunta Regionale della Regione Lazio Prot. 02767 del 02.04.1997 "USI CIVICI – comune di Barbarano Romano – Autorizzazione alla alienazione di terreni di demanio collettivo e mutamento di Destinazione d'Uso a zona artigianale ed industriale, zone verdi - di rispetto e viabilità" (**ALL.4**).

Nella presente integrazione sono parte sostanziale i seguenti documenti:

- ALLEGATO 1 – Verbale di udienza
- ALLEGATO 2 – Mappa primo impianto
- ALLEGATO 2 – Delibera Comune di Barbarano Romano
- ALLEGATO 3 – Delibera Regione Lazio

Il sottoscritto CTU rimane disponibile per ogni ulteriore chiarimento.

Viterbo, lì 15.12.2025

Con osservanza.

Il perito demaniale  
Arch. Francesca Pontani

