

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Promossa da

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE® contro

N° Ruolo Gen. **46/2024**

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

Giudice: **Dott. FEDERICO BONATO**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco Prosperoni**

Relazione integrativa al RAPPORTO DI VALUTAZIONE

in base alla richiesta del G.E. Dott.ssa Roberta Crescentini del 16/01/2025

Tecnico incaricato: Geometra Luca Sorbelli

iscritto al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Viterbo al N. 1138

C.F.: SRBLCU75P18G148J p.iva: 01608020564

con studio in Acquapendente (VT), Via Vittorio Veneto, 1/A

telefono: 0763/711206

fax: 0763/711206

cellulare: 3391214089

e-mail: geometralucasorbelli@gmail.com

PEC: luca.sorbelli@geopec.it

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott. Federico Bonato, il sottoscritto Geometra Luca Sorbelli, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n. 1138, ha provveduto a predisporre il presente elaborato e relativi allegati, in base alla richiesta del G.E. Dott.ssa Roberta Crescentini in data 16/01/2025.

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

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

RISPOSTE AL QUESITO

Quesito: [...] Ritenuta l'esigenza che l'esperto chiarisca: le modifiche diacroniche negli identificativi catastali che hanno interessato il compendio; il regime patrimoniale degli esecutati alla data dell'acquisto del diritto pignorato; se il vano sottoscala rientri tra i beni loro pervenuti e, nel caso, se sia tra quelli colpiti dal pignoramento [...] per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa volta a chiarire quanto precede e, se del caso, aggiornare la stima [...].

Si riportano di seguito i quesiti estratti dalla Relazione Peritale interessati, opportunamente integrati in base alla richiesta del G.E:

- 1) **Quesito 3:** [...] 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:

Si elencano le variazioni catastali che hanno interessato l'immobile sintetizzato nelle visure storiche (allegato 12):

CATASTO FABBRICATI

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/01/2014 Pratica n. VT0007639 in atti dal 23/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2422.1/2014);

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/08/2011 Pratica n. VT0136141 in atti dal 18/08/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 135015.1/2011).

Con la suddetta variazione viene corretto il mappale 956 sub 4 errato con il mappale 946 sub 4 che è quello corretto;

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2011 Pratica n. VT0031153 in atti dal 16/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1816.1/2011);

- VARIAZIONE del 16/02/2010 Pratica n. VT0024660 in atti dal 16/02/2010 AMPLIAMENTO (n. 2392.1/2010). La particella distinta al foglio 12, particella 254 sub 4, 946 sub 3 e particella 947 graffate viene variata dando origine alla particella distinta al foglio 12, particella 254 sub 5, 956 sub 4 e particella 947 sub 1 graffate. Da segnalare che il mappale 956 sub 4 risulta errato. Tale unità immobiliare è oggetto di Atto di compravendita rogato dal Notaio Garofalo Aldo di Roma in data 22/03/2010, rep. 99689;

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/12/2004 Pratica n. VT0161346 in atti dal 09/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47450.1/2004);

- VARIAZIONE del 16/12/2003 Pratica n. VT0162218 in atti dal 16/12/2003 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 8897.1/2003). Vengono fuse le seguenti porzioni immobiliari: foglio 12, particelle 254 sub 2 e 946 sub 2 graffate (appartamento), particella 254 sub 3 (F/4), particella 947 (rimessa) dando origine alla porzione immobiliare distinta al foglio 12, particella 254 sub 4, 946 sub 3 e particella 947 graffate (appartamento piani T, 1°, 2°). Tale unità immobiliare è oggetto di Atto di compravendita rogato dal Notaio Luciano d'Alessandro di Viterbo in data 07/09/2005, rep. 452724;

- VARIAZIONE del 16/12/2003 Pratica n. VT0162215 in atti dal 16/12/2003 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 8896.1/2003). La porzione immobiliare distinta al foglio 12, particella 254 sub 1 viene variata nella destinazione da magazzino (C/2) alla categoria "classificazione temporanea per gli immobili in corso di definizione, ristrutturazione o frazionamento" (F/4), dando origine alla porzione immobiliare distinta al foglio 12, particella 254 sub 3.

Le porzioni immobiliari distinte al foglio 12, particelle 254 sub 2 e 946 sub 2 graffate (appartamento) e la porzione immobiliare distinta foglio 12, particella 254 sub 1 derivano dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, la porzione immobiliare rappresentata dalla particella 947 (rimessa mq. 2) è riportata nella planimetria catastale prot. 8788 del 16/10/1986 di cui alle particelle 254 sub 2 e 946 sub 2 graffate, oltre che nella planimetria catastale scheda n. 26663275 del 11.06.1941. Tali unità immobiliari sono oggetto di Atto di compravendita rogato dal Notaio Cesidio di Fazio di Roma in data 30/09/2002, rep. 12700 (allegato 15).

Si è provveduto a presentare variazione catastale per modifica d'identificativo (Pratica numero VT0016513 del 26/02/2025), in quanto la porzione immobiliare non ricade sulla particella 946. Tale variazione ha comportato la nuova denominazione dell'unità immobiliare che corrisponde ad oggi al foglio 12, particelle 254 sub 6 e 947 sub 2 tra loro graffate (allegato 13).

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

Risposta: sono state richieste e ottenute le certificazioni al Comune di Roma gli estratti per riassunto dal registro degli atti di nascita e l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio degli esecutati (allegato 14);

- 3) la porzione immobiliare rappresentata dalla particella 947 (vano sottoscala-rimessa mq. 2) è riportata nella planimetria catastale prot. 8788 del 16/10/1986 di cui alle particelle 254 sub 2 e 946 sub 2 graffate, oltre che nella precedente planimetria catastale scheda n. 26663275 del 11.06.1941.

Tale cespite rappresenta l'oggetto del primo atto ante ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (atto Notaio Cesidio di Fazio di Roma in data 30/09/2002, rep. 12700). Per tale ragione il vano sottoscala rientra tra i beni pervenuti agli esecutati e di conseguenza tra quelli colpiti dal pignoramento.

Allegati:

Si allega alla relazione:

- Visure catastali storiche (allegato 12);
- Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione (allegato 13)
- Certificazioni sul regime degli esecutati (allegato 14);
- Planimetrie catastali prot. 8788 del 16/10/1986 e scheda n. 26663275 del 11.06.1941 (allegato 15).

Acquapendente, lì 11/04/2025

Il C.T.U.

Geometra Luca Sorbelli