



Dott.ssa. Erica Serafini
Via G. Saragat, n. 22 – 01100 Viterbo (VT)
Mob: 3319397655
Mail: studioserafini268@gmail.com
Mailpec: erica.serafini@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari
Via G. Falcone e P. Borsellino, 41

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 85/20

Consulenza Tecnica d'Ufficio Dott.ssa Erica Geom. Serafini

Udienza 10/06/2021

PARTE RICORRENTE (Creditore):

██

CONTROPARTE (Debitore):

██

Esperto incaricato
Geom. Laureato Erica Serafini
Via G. Saragat, n. 22
01100 Viterbo (VT)
Tel: 331/9397655

All' ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del**
Tribunale di Viterbo
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 85/2020

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Dott.ssa Erica Serafini nato a Orvieto il 26/08/1984,
C.F. SRF RCE 84 M 66 G 148 D, P. IVA. n. 02100350566 iscritto all' Albo dei
Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo
al n. 1482, domiciliato in Viterbo (VT) alla via G. Saragat, n. 22 - tel. 331/9397655

AVENDO RICEVUTO

In data *08 Settembre 2020* nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo Dott. Geraci Antonio, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in N.C.E.U. al foglio 119, particella 10, subalterno 0, sito in Viterbo (VT) dopo aver prestato il giuramento di rito inviato tramite pec del *24 Settembre 2019*, con la quale ho assunto i termini e quesiti per la consegna della perizia.

Le operazioni peritali sono iniziate tramite la richiesta di sopralluogo degli immobili, convocata dietro avviso alla parte in causa da parte del custode Avv. Donatella Callea, fissando il sopralluogo della perizia in data *15 Ottobre 2020* alle ore 15,30 avvenuto in Viterbo (VT) strada Santissimo Salvatore snc.

La sottoscritta durante l'accertamento ha eseguito misurazioni e rilievi, prodotta la documentazione fotografica, accertata la consistenza dell'immobile e il suo stato.

Terminati alle ore 16,30 i lavori di sopralluogo del bene pignorato e di tutti gli accertamenti per la sua valutazione, sulla scorta delle rilevanze constatate, delle relative indagini tecniche espletate presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo e gli altri competenti uffici, ho redatto la seguente relazione.

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

08/09/2020: *Nomina Esperto tramite mail certificata;*

24/09/2020: *Giuramento di rito- verbale di conferimento di incarico di stima inviato tramite pec opec292.20200924130923.02881.54.2.62@pec.aruba.it, acquisizione documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva;*

15/10/2020: *Acquisizione copia planimetrie catastali degli immobili pignorati.*

15/10/2020: *sopralluogo in Viterbo (Vt) in strada santissimo Salvatore snc per l'immobile in oggetto di cui al foglio 119, particella 10 sub.*

05/11/2020: Richiesta tramite pec di accesso agli atti urbanistici del Comune di Viterbo per ricostruzione storica-urbanistica, certificazione Destinazione d'uso e Copia Concessione edilizia ed Agibilità.

08/12/2020: Richiesta istanza di proroga per difficoltà ad accesso atti urbanistici presso il Comune di Viterbo legate all'emergenza sanitaria.

30/12/2020: Concessione proroga termine deposito perizia al 26/01/2021.

15/01/2021: Acquisizione visura storica catasto fabbricati foglio 119, particella 10, sub 0.

18/01/2021: Ritiro atti urbanistici presso Comune di Viterbo.

18/01/2021: Ritiro copia atto di acquisto terreno del 02/03/1987.

24/01/2021: Acquisizione visura storica catasto terreni foglio 119, particella 10, sub 0.

25/01/2021: Invio perizia in modalità telematica e alle parti Avvocato Donatella Callea a avv. Raffealla greco tramite pec-mail.

PARTE PRIMA: Risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.

Quesito n 1

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

alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le

risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame

della documentazione in atti;

Risposta al quesito 1

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma di relazione notarile fornita, risulta completa e coperta ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento: gli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare risultano individuati catastalmente al N.C.E.U. di Viterbo, Comune di Viterbo, foglio 119, p.lla 10, sub 0, piano T, cat. A/2, classe 2, rendita catastale Euro 721,75 - strada San Salvatore snc.

Intestatari:

████████████████████, nata in ██████████ il ██████████ - CF: ██████████, proprietà per 1/1.

Provenienza del bene:

L'immobile risulta censito al catasto fabbricati con primo accatastamento come costituzione con categoria A2 (civile abitazione) in data 12/05/1993, ed è pervenuto alla sig.ra ██████████ come terreno seminativo di 2630 mq con atto di donazione a rogito del notaio SIMONI M. del 02 Marzo 1987, repertorio n. 32419, raccolta n. 18527, registrato a Viterbo il 20/03/1987 al n. 2760.

Anteriori al ventennio:

Foglio 119 – p.lla 10.

Atto di donazione a rogito del notaio SIMONI M. del 02 Marzo 1987, repertorio n. 32419, raccolta n. 18527, registrato a Viterbo il 20/03/1987 al n. 2760.

Quesito n 2

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 della esatta identificazione;

Risposta al quesito 2

Sono state effettuate dallo scrivente le visure aggiornate in data 15 -24/01/2021 (allegate), per attestare la correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.

DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 15/01/2021, il bene pignorato dall' esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U. sezione Fabbricati al foglio 119 particella 10 sub 0. I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

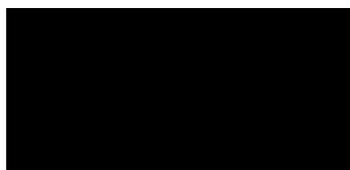
L'immobile è identificato al sub 0 al piano interrato e terra come risulta dalla planimetria catastale. Il piano terra è composto da un soggiorno di 21,00 mq con doppio ingresso, collegato al disimpegno che conduce alla cucina abitabile di 8,30 mq, anch'essa con ulteriore accesso dal portico esterno di 10,32 mq, lo stesso disimpegno porta al bagno di servizio di 4,55 mq ed alla camera padronale di 13,00mq con accesso al balcone scoperto sovrastante l'ingresso al magazzino interrato.

Sempre al piano terra, con ingresso nella parte su tramite un secondo pianerottolo, è presente un ulteriore vano di 8,45 mq con annesso bagno di 2,00 mq e ulteriore balcone esterno. Il suddetto pianerottolo nella facciata sud del fabbricato accessibile mette in comunicazione il soggiorno con l'ulteriore vano utilizzato sempre come camera, ed è stato attualmente chiuso con infissi in alluminio e vetro e quindi utilizzato sia come ripostiglio che come vano di passaggio.

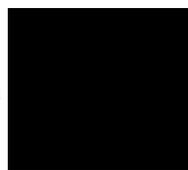
Il piano interrato accessibile solo tramite rampa esterna, presenta una superficie complessiva di 83,47 mq ed è suddiviso in tre diversi locali.

- Comune di Viterbo, indirizzo strada San Salvatore snc, censito al NCEU al Foglio 119, Particella 10, sub 0 piano S1 – T , Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 2, vani 6,5 , rendita catastale 721,75 €;

Situazione degli intestati per l'immobile al 04/06/2020 (data trascrizione verbale di pignoramento):



, nata a



, il



diritto di

proprietà per 1/1

L'immobile confina con:

A NORD: terreno ad uso agricolo particella n. 832;
A SUD: strada interna
A EST: terreno ad uso agricolo particella n. 9;
A OVEST: terreno ad uso agricolo particella n. 354;

Quesito n 3

3. Consulti 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 (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 immobiliare , 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 al quesito 3

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

Nota	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare	Tipo
ISCRIZIONE	21/07/2008	12783	2483	Ipoteca legale
ISCRIZIONE	11/08/2010	14471	2808	Ipoteca a garanzia di mutuo
ISCRIZIONE	14/03/2014	3711	324	Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo
TRASCRIZIONE	02/07/2020	7410	5740	Atto pignoramento

Anteriori al ventennio:

Atto di donazione a rogito del notaio SIMONI M. del 02 Marzo 1987, repertorio n. 32419, raccolta n. 18527, registrato a Viterbo il 20/03/1987 al n. 2760.

Frazionamenti e variazioni catastali (foglio 119 – p.IIa 10 – sub 0):

- COSTITUZIONE del 12/05/1993 protocollo 17166.1/1993
- TIPO MAPPALE del 19/04/1993 protocollo N. 1404.1/1993
- FRAZIONAMENTO del 16/01/1989 protocollo n. 2017.F01/1987
- INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/10/1997

Quesito n 4

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 al quesito 4

Elenco formalità pregiudizievoli dal 24/01/2000 al 24/01/2021:

1. ISCRIZIONE del 21/07/2008 - Registro Particolare 2483 Registro Generale 12783
Pubblico ufficiale Equitalia Serit S.p.A. Repertorio 101225/125 del 25/06/2008
IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2271 del 10/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 11/08/2010 - Registro Particolare 2808 Registro Generale 14471
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 485355/40863 del 10/08/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 14/03/2014 - Registro Particolare 324 Registro Generale 3711
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 190 del 03/10/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 02/07/2020 - Registro Particolare 5740 Registro Generale 7410
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 514/2020 del 04/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n 5

5. Acquisisca, 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'art. 30 del D.P.R. 6

giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta

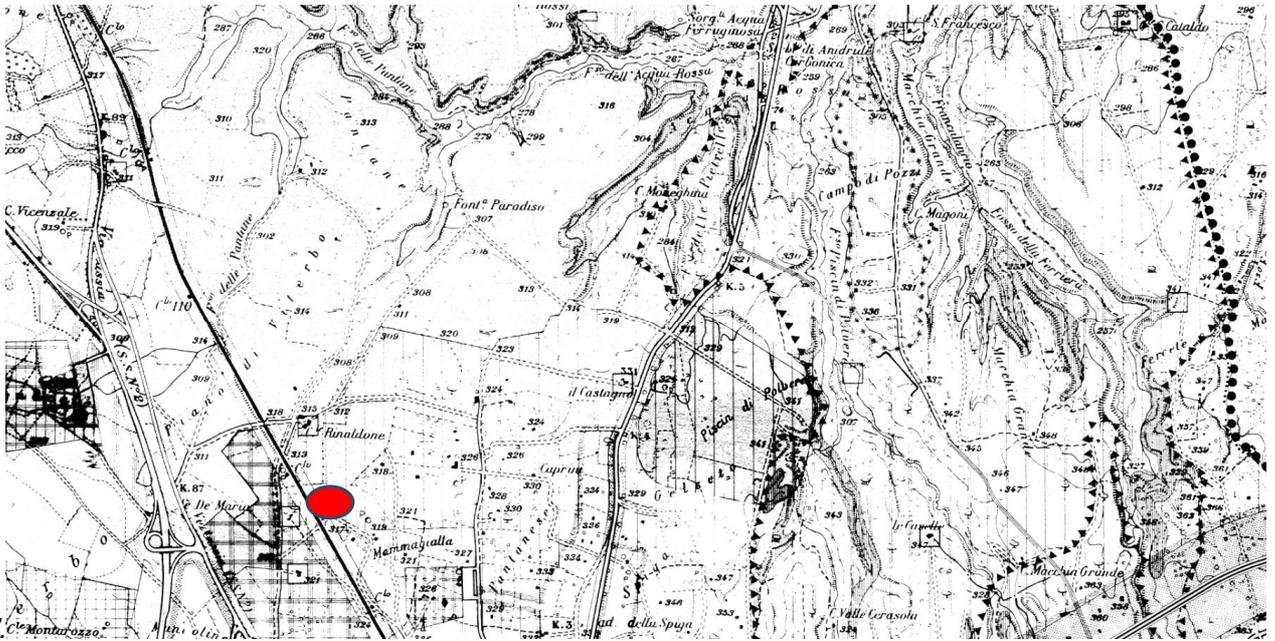
documentazione da parte dell'Amministrazione competente della

relativa richiesta;

Risposta al quesito 5

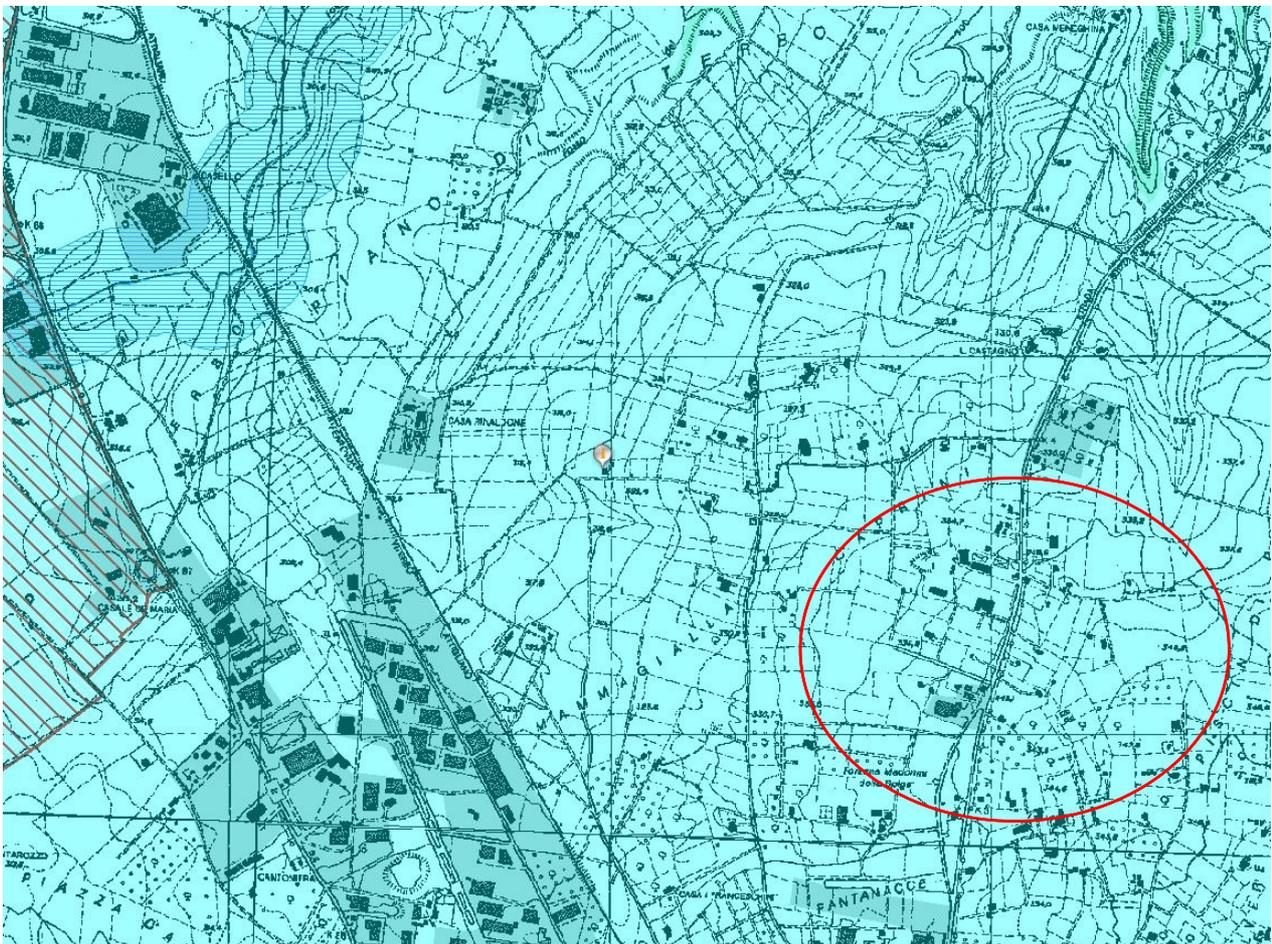
Si allegano le mappe censuarie, la mappa di PDF e PTPR per la corretta identificazione del bene.

Stralcio PRG- tavola 4 foglio 7 zona E3 "zona agricola"



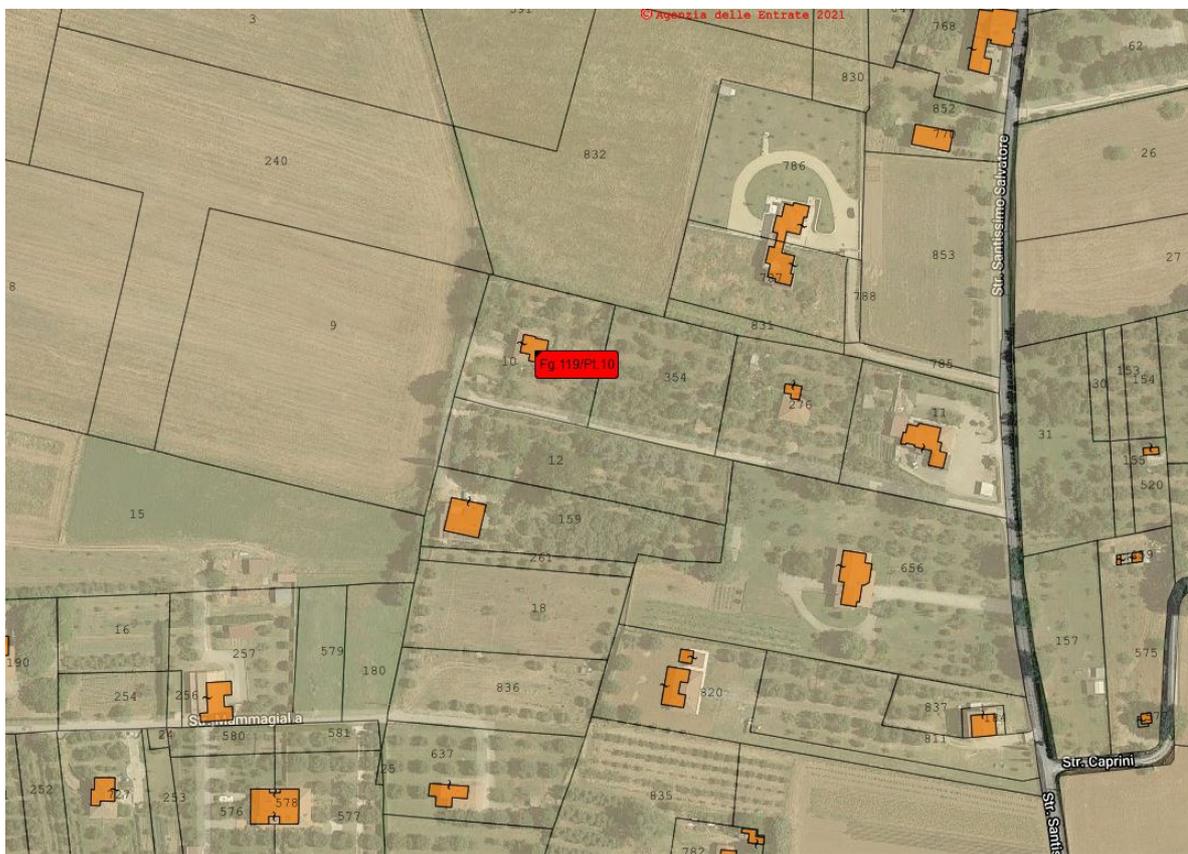
vincolata"

Vincoli Presenti:



PTPR tavola B - Area grigia

Mappa catastale foglio 119, p.lla 10:



Ortofoto:



Quesito n 6

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 al quesito 6

Inviata richiesta di accesso agli atti al Comune di Viterbo per ricezione certificato di residenza e stato civile, ad oggi rimasta inevasa. L'esperto si riserva di integrare la documentazione non appena riceverà risposta.

Quesito n 7

7. Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando

dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano,

interno, 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,

riscaldamento ecc....)

Risposta al quesito 7

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Viterbo, provincia di Viterbo, in strada Santissimo Salvatore snc in zona Mammagialla periferica rispetto al centro cittadino e fuori dalla fascia di rispetto dello stesso, meglio definita come zona agricola

Foglio 119, p.lla 10, sub 0: immobile su due livelli, piano seminterrato ad uso non residenziale, piano terra

ad uso residenziale. L'immobile è individuato al NCEU della provincia di Viterbo, comune di Viterbo, al foglio 119, p.lla 10, sub. 0, piano S1 – T , cat. A/2, Superficie Catastale 109 mq e 101 mq escluse aree scoperte, Rendita catastale € 721,75 , il tutto per la proprietà di 1/1 di [REDACTED] nata a [REDACTED] (VT) il [REDACTED]

L'edificio risulta censito al catasto urbano con costituzione del 12/05/1993 ed

edificato Concessione edilizia n. 1124 del 15 giugno 1988 (pratica 672/87) riferita

però alla costruzione di un ricovero agricolo .

Dal sopralluogo eseguito in data 15 ottobre 2020 il fabbricato risulta allo stato di fatto così realizzato: il piano terra è composto da un soggiorno di 21,00 mq con doppio ingresso, collegato al disimpegno che conduce alla cucina abitabile di 8,30 mq, anch'essa con ulteriore accesso dal portico esterno di 10,32 mq, lo stesso disimpegno porta al bagno di servizio di 4,55 mq ed alla camera padronale di 13,00mq con accesso al balcone scoperto sovrastante l'ingresso al magazzino interrato.

Sempre al piano terra, con ingresso nella parte su tramite un secondo pianerottolo, è presente un ulteriore vano di 8,45 mq con annesso bagno di 2,00 mq e ulteriore balcone esterno. Il suddetto pianerottolo nella facciata sud del fabbricato accessibile mette in comunicazione il soggiorno con l'ulteriore vano utilizzato sempre come camera, ed è stato attualmente chiuso con infissi in alluminio e vetro e quindi utilizzato sia come ripostiglio che come vano di passaggio.

Il piano interrato accessibile solo tramite rampa esterna, presenta una superficie complessiva di 83,47 mq ed è suddiviso in tre diversi locali.

Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione, l'impianto di fognatura è di tipo a dispersione, l'area esterna è

recintata e accessibile tramite cancello elettrico.

La struttura è in pietrame di tufo portante al piano seminterrato e in blocchetti di calcestruzzo vibrato al piano terra. La copertura è a tetto del tipo a padiglione con manto di copertura in tegole di laterizio.

Sempre sull'area di pertinenza insistono tre corpi abusivi realizzati in lamiera con altezze variabili, il primo utilizzato come pollaio con una metratura di 18,60 mq ed un'altezza di 1,67, il secondo utilizzato come garage con una metratura di 12,90 mq ed un'altezza di 2,11 m ed il terzo utilizzato come magazzino/rimessa attrezzi con una metratura di 11,60 mq ed un'altezza di 1,97 ml.

Il fabbricato è situato in strada Santissimo Salvatore snc – Viterbo (VT)

La planimetria catastale dell'immobile non risulta conforme allo stato urbanistico dichiarato ed allo stato di fatto, in quanto la concessione edilizia è stata rilasciata per la costruzione di un magazzino ad uso non residenziale evidenziando una diversa distribuzione interna ed un cambio d'uso non legittimato, inoltre le pertinenze su scritte sono prive di titolo autorizzativo

Quesito n 8

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 nel 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 al quesito 8

I dati dell'atto di pignoramento con l'individuazione del bene consentono una univoca e precisa identificazione dell'immobile.

Quesito n 9

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 le ubicazioni 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 possono rendere autonomi e

funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i

costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tompagnatura o

altro) all'uopo.

Risposta al quesito 9

Rispetto alle planimetrie catastali vi sono difformità rispetto allo stato dei luoghi. *La planimetria catastale dell'immobile non risulta conforme allo stato urbanistico dichiarato ed allo stato di fatto, in quanto la concessione edilizia è stata rilasciata per la costruzione di un magazzino ad uso non residenziale evidenziando una diversa distribuzione interna ed un cambio d'uso non legittimato, inoltre le pertinenze su scritte sono prive di titolo autorizzativo.* Inoltre sull'area di pertinenza insistono tre corpi abusivi realizzati in lamiera con altezze variabili, il primo utilizzato come pollaio con una metratura di 18,60 mq ed un'altezza di 1,67, il secondo utilizzato come garage con una metratura di 12,90 mq ed un'altezza di 2,11 m ed il terzo utilizzato come magazzino/rimessa attrezzi con una metratura di 11,60 mq ed un'altezza di 1,97 ml. Altra difformità rilevata tra la concessione rilasciata, oltre al cambio d'uso, e la planimetria catastale/stato di fatto è l'aumento di cubatura con la chiusura in laterizia nella parte nord del portico dove oggi insiste un vano adibito a cameretta e un bagno, distaccati dal resto dall'abitazione, per un aumento di cubatura di 68,00 mc c.a., oltre i balconi realizzati nel parte ovest che costituiscono un aumento di superficie.

Quesito n 10

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 al quesito 10

Non risulta nessuna delle condizioni del quesito n. 10.

Quesito n 11

11. *Precisi, 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;

Risposta al quesito 11

L'immobile staggito è stato costituito al catastato fabbricati il 12/05/1993 a seguito della concessione edilizia n. 1124 rilasciata dal Comune di Viterbo il 15/06/1988 pervenuta all'esecutato nella sua interezza.

Quesito n 12

12. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per

l'aggiornamento del catasto, provvedendo in caso di difformità o

manca di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione e all'accatastamento delle U.I. non regolarmente accatastate;

tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari i

titoli abilitativi;

Risposta al quesito 12

La planimetria catastale del fabbricato identificato al foglio 3, p.lla 1106, sub. 0 differisce dallo stato di fatto rilevato sia per diversa distribuzione interna, sia cambio d'uso a residenziale. Non è possibile procedere alla correzione della planimetria catastale in quanto si necessita di preliminari titoli abilitativi.

Quesito n 13

13. *Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo*

strumento_urbanistico comunale

Risposta al quesito 13

Piano Regolatore Generale

DELIBERAZIONE DEL Consiglio Comunale n.99 del 18/04/1974

(con integrazioni introdotte a seguito della deliberazione C.C. n.76 del 27/1/1975 e con Deliberazione n. 3068 del 10/7/1979 di approvazione da parte della Regione Lazio)

Art 11 zona E – zona Agricola:

Tale zona comprende la parte di territorio comunale attualmente destinata all'agricoltura di diverse specie.

Tale funzione si intende conservare in considerazione sia del carattere paesistico di tale zona, che nella coltura che vi si praticano.

All'interno della Zona E¹ è ammesso il risanamento delle case coloniche attualmente esistenti e non ricadenti nella zona A2, con la possibilità di aumentare la cubatura esistente nella massima misura del 20%.

Quesito n 14

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 realizzato o modificata in violazione alla

normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia

degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Risposta al quesito 14

Il fabbricato è stato costruito a seguito di Concessione edilizia n. 1124 rilasciata dal Comune di Viterbo alla sig.ra [REDACTED] in data 15 giugno 1988. La concessione edilizia è stata rilasciata per la costruzione di un magazzino ad uso non residenziale evidenziando una diversa distribuzione interna ed un cambio d'uso non legittimato, inoltre sull'area di pertinenza insistono tre corpi abusivi realizzati in lamiera con

altezze variabili, il primo utilizzato come pollaio con una metratura di 18,60 mq ed un'altezza di 1,67, il secondo utilizzato come garage con una metratura di 12,90 mq ed un'altezza di 2,11 m ed il terzo utilizzato come magazzino/rimessa attrezzi con una metratura di 11,60 mq ed un'altezza di 1,97 ml. Altra difformità rilevata tra la concessione rilasciata, oltre al cambio d'uso, e la planimetria catastale/stato di fatto è l'aumento di cubatura con la chiusura in laterizia nella parte nord del portico dove oggi insiste un vano adibito a cameretta e un bagno, distaccati dal resto dall'abitazione, per un aumento di cubatura di 68,00 mc c.a., oltre i balconi realizzati nel parte ovest che costituiscono un aumento di superficie.

Quesito n 15

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 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 dall'art. 46, comma quinto del

D.P.R. del 6 Giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento

del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito 15

Alla data odierna, dopo aver verificato la situazione urbanistica presso il Comune di Viterbo non risultano istanze di condono in archivio.

Quesito n 16

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 sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta al quesito 16

Non risulta nessuna delle sopraindicate condizioni.

Quesito n 17

17. Indichi l'importo annuo 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;

Risposta al quesito 17

Nel complesso non è istituito condominio.

Quesito n 18

18. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;*

provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo

previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei

nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo

caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio

Tecnico Erariale;

Risposta al quesito 18

L'attuale composizione dei beni rende possibile solamente la formazione di una quota per unità immobiliare, in rapporto ai propri gradi di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità. Non risulta possibile suddividere ulteriormente i beni pignorati in più lotti funzionali.

Quesito n 19

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 al quesito 19

Gli immobili pignorati rispettivamente identificati al foglio 119, particella 10 sub 0 del comune di Viterbo sono pignorati per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (VT) il [REDACTED], gli immobili per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono indivisibili in singoli lotti.

Quesito n 20

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 comunicazione 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

anteriore alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di

scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo

giudizio;

Risposta al quesito 20

L'immobile, come è stato possibile constatare anche nel corso del sopralluogo con accesso del 15 Ottobre 2020 risulta occupato dalla signora [REDACTED] e dal coniuge.

Non risultano contratti di locazione registrati alla data odierna.

Quesito n 21

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,

laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica

ovvero costituisca seconda casa.

Risposta al quesito 21

Non risultano contratti di locazione registrati alla data odierna e l'immobile risulta occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie.

Quesito n 22

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 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);

Risposta al quesito 22

L'immobile risulta occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie.

Quesito n 23

23. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,*

storici, alberghieri di inalienabilità o di 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 al quesito 23

Non risulta nessuna delle sopraindicate condizioni.

Quesito n 24

24. *Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore*

di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,

specificando quella commerciale, dal valore per metro quadro e del

valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le

correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato

pratica 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 di possesso, i vincoli e gli oneri

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché

per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta al quesito 24

Con riferimento alla parte urbanistica legittima trattasi di numero 1 immobile a destinazione non residenziale indenticato al NCEU al foglio 119, p.lla 10, sub 0, nello specifico:

- **Piano seminterrato composto da magazzino di 55,94 mq c.a. oltre la rampa di accesso e tre locali comunicanti ad uso cantina di 24,85 mq per un totale di 83,47 mq c.a. ;**
- **Piano terra ad uso magazzino di 77,96 mq c.a. ;**
- **Porticati, 21,35 mq c.a. ;**
- **Balconi e 7,50 mq c.a.**
- **Area esterna 2630 mq.**

Il fabbricato è sito nella zona agricola del comune di Viterbo, è raggiungibile dalla Strada Teverina che collega Viterbo con i paesi della valle del Tevere fino al confine regionale con l'Umbria. .

L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione, quindi potrebbe assumere buone quotazioni rispetto al mercato, ma la quotazione verrà concretizzata su un valore €/mq di tipo non residenziale, in quanto la normativa attuale non permette di sanare gli abusi riscontrati.

Il criterio di stima usato è quello diretto e sintetico.

Un approfondito esame sui dati di fatto (compravendite, valutazioni uffici immobiliari, valutazioni UTE/OMI), sui dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo redatto dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare della CCIAA di VT, e su informazioni assunte, mi mette nella condizione di stilare una scala di prezzi al mq che vanno a seconda delle superfici dell'immobile:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: **VITERBO**

Comune: **VITERBO**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA**

Codice zona: **R2**

Microzona: **7**

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1100	L	3,4	4,3	N
Ville e Villini	Normale	1000	1200	L	0	0	

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: VITERBO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 7

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N

- Valori di mercato per categoria produttiva quali capannoni tipici codice zona R2 da un minimo di €300,00 ad un massimo di € 450,00 al mq.

(osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate – I° semestre anno 2020)

Immobile foglio 119, p.lla 10, sub 0.

- Piano seminterrato composto da magazzino di 55,94 mq c.a. oltre la rampa di accesso e tre locali comunicanti ad uso cantina di 24,85 mq per un totale di **83,47 mq c.a.** ;
- Piano terra ad uso magazzino di **77,96 mq c.a.** ;
- Porticati, **21,35 mq c.a.** ;
- Balconi e **7,50 mq c.a.**
- Area esterna **2630 mq.**

CALCOLO SUPERFICIE TOTALE:

Zona	Superficie	Coeff. ragguglio	Totale
Piano seminterrato	83,47 mq	1,00	83,47 mq
Piano terra	77,96 mq	1,00	77,96 mq
Porticati	21,35 mq	0.40	8,60 mq
Balconi	7,50 mq	0.30	2,25 mq
Area esterna	2630 mq	0.10	8,35 mq
Area esterna	2546,53 mq	0,02	50,93 mq
		TOTALE	231,56 mq

In considerazione della vetustà dell'immobile si prenderà come valore di riferimento la cifra di **300,00 €/mq**

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE

$$231,56 \quad \times \quad \text{€ } 300,00 = \text{€ } 69.468,00$$

Valore complessivo = €

69.468,00

Decurtazioni (basate sulla conformità catastale e urbanistica):

Onori di ripristino, smontaggio e smaltimento delle pertinenze abusive

€ 3.500,00 (diconsi tremilacinquecento/00)

VALORE PURO BENE € 65.968,00 Arrotondato a € 66.000,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE € 66.000,00 (diconsi sessantaseimila/00)

Quesito n 25

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 del bene, anche

mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.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 al quesito 25

Il criterio di stima utilizzato è quello diretto e sintetico.

Un approfondito esame sui dati di fatto (compravendite, valutazioni uffici immobiliari, valutazioni UTE/OMI), sui dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo redatto dall'Agenzia del Territorio,

Osservatorio Mercato Immobiliare della CCIAA di VT, e su informazioni assunte, mi mette nella condizione di stilare una scala di prezzi al mq che vanno a seconda dello stato di manutenzione dell'immobile:

- Valori di mercato per categoria produttiva quali capannoni tipici codice zona R2 da un minimo di €300,00 ad un massimo di € 450,00 al mq.

(osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate – I° semestre anno 2020)

Quesito n 26

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;

Risposta al quesito 26

Viterbo, con una popolazione di 63.209 abitanti, è il capoluogo dell'omonima provincia.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Città, Bagnaia, San Martino al Cimino, Grotte Santo Stefano, Tobia, Monterazzano, La Quercia, Castel d'Asso.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Centro Città con oltre 1.084 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

E' una città molto importante nel mercato immobiliare della provincia, con oltre un quinto degli annunci immobiliari e circa il 22% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 3.979 annunci immobiliari, di cui 2.773 in vendita e 1.206 in affitto, con un indice complessivo di 62 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (7) zone a Viterbo è compreso in tutta la città tra 850 €/m² e 1.800 €/m² per la compravendita e tra 3,4 €/m² mese e 7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.300 €/m²) è di circa il 46% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.450 €/m² ed è invece di circa il 21% superiore alla quotazione media provinciale (1.050 €/m²).

I prezzi a Viterbo sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 850 €/m² e 1.700 €/m² nel 60% dei casi.

Viterbo ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.300 €/m², quindi circa il 56% in meno rispetto ai prezzi medi a Viareggio (LU) e circa il 111% in più rispetto ai prezzi medi a Corigliano-Rossano (CS), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 50.000 e 100.000 abitanti.

Dai dati inseriti dove si ipotizza che l'immobile troverà con buone probabilità interesse in una tipologia di utente in cerca di un appoggio per il fine settimana o il periodo estivo, o utenti in cerca di un fabbricato in zona agricola dove realizzare i propri prodotti agricoli.

Quesito n 27

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 al quesito 27

Non vi sono contratti di locazione.

Quesito n 28

28. Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai

singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione,

articolato secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di

giorni 90 dal giuramento;

Risposta al quesito 28

Come richiesto al punto 28 si fornisce risposta ai singoli quesiti entro giorno 26 Gennaio 2021.

Quesito n 29

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, ed al custode

*eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata*

per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

*assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima*

*della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti***

osservazioni al suo elaborato;

Risposta al quesito 29

Come richiesto, si invia entro i 30 gg. Antecedenti, a mezzo A.R., copia dell'elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, ed al custode nominato, dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione del proprio elaborato.

Quesito n 30

30. Depositi, almeno dieci 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 per il 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 al quesito 30

Si deposita l'elaborato peritale entro 10 gg. prima dell'udienza completo di tutti gli allegati.

Quesito n 31

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 al quesito 31

Si assicura l'intervento all'udienza fissata in data 10 Giugno 2021.

Quesito n 32

32. Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima

sugli appositi siti internet un estratto del proprio elaborato (sia in forma

cartacea, sia elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante

per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del

25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle

generale del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare

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 al quesito 32

Si deposita estratto dell'elaborato con protezione dei dati personali.

Quesito n 33

33. *Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed*

esterna dell'interno 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 quest'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 al quesito 33

Si deposita documentazione fotografica completa in allegato alla relazione.

Quesito n 34

34. *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed 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 al quesito 34

Si redige in triplice copia descrizione completa del bene con dati catastali per il trasferimento. Si è predisposto in allegato “quadro Sinottico” con gli elementi essenziali all’ordinanza di vendita e decreto di trasferimento.

Quesito n 35

35. *Alleghi alla relazione:*

- a) *La planimetria del bene,*

- b) *Visura ipotecaria immobile*

- c) *Nota trascrizione pignoramento*

d) Nota trascrizione decreto ingiuntivo

e) Nota trascrizione ipoteca volontaria mutuo

f) Verbale di accesso

g) Atto di donazione

h) Progetto urbanistico

i) Documentazione fotografica

j) Quadro sinottico

k) Relazione versione privacy

Risposta al quesito 35

Allegati in parte seconda.

Viterbo li 24/01/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott.ssa Erica Serafini