

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Promossa da

MAIOR SPV S.R.L.

contro

(omissis)

N° Ruolo Gen. **48/2021**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2022

Giudice: **Dott. ANTONINO GERACI**

Custode Giudiziario: **Dott. SANTE BINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(VERSIONE PRIVACY)

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

INDICE

PREMESSA.....	3	<u>Quesito 18</u>	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

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott. Antonino Geraci, 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 *“piena proprietà di (omissis) sulle porzioni immobiliari site in Comune di Viterbo, loc. Monterazzano:*

1. *Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al foglio 129, particella 803 (ex part. 27), zona cens. 1, cat. A/2, cl. 3, cons. 8 vani, superficie catastale 233 m², r.c. euro 1032,91, Strada Monterazzano, Piano S1-T-1;*
2. *Terreno censito al N.C.T. del Comune di Viterbo al foglio 129, mappale 803 (ex part. 27), ente urbano, are 2.71;*
3. *Terreno censito al N.C.T. del Comune di Viterbo al foglio 129, mappale 802 (ex part. 27), seminativo, classe 3, ha 2.58.59, r.d. euro 173,62 r.a. euro 60,10”.*

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 30/04/2021, redatta a cura del Notaio Anna Calvelli di Rende. La stessa è stata esaminata ed estratta in copia.

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

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

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

Risposta: sono indicati di seguito tutti i passaggi di proprietà riguardanti l'immobile pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza

anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento (allegato 6-7), nonché le variazioni catastali eseguite sul fabbricato:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Luigi Orzi di Viterbo (VT) in data 21/12/1989, rep. 35567, tra i signori (*omissis*) (parte venditrice) e (*omissis*) (parte acquirente), riguardante gli immobili siti in Comune di Viterbo, loc. Poggio della Ficona, distinto al Catasto Terreni al foglio 129, particella 27.

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

CATASTO TERRENI

- Tipo Mappale del 10/09/2004 Pratica n. VT0124334 in atti dal 10/09/2004 (n. 124334.1/2004);
- FRAZIONAMENTO del 10/09/2004 Pratica n. VT0124334 in atti dal 10/09/2004 (n. 124334.1/2004);
- Variazione del 22/02/1977 in atti dal 24/01/1978 (n. 178);
- Impianto meccanografico del 01/10/1971.

CATASTO FABBRICATI

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/06/2016 Pratica n. VT0056036 in atti dal 28/06/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21066.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/01/2011 Pratica n.VT0002267 in atti dal 05/01/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 141.1/2011);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 20/05/2010 Pratica n. VT0078828 in atti dal 20/05/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5864.1/2010);
- COSTITUZIONE del 23/09/2004 Pratica n. VT0129736 in atti dal 23/09/2004 COSTITUZIONE (n. 3242.1/2004).

- 4) **Quesito 4:** *predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

Risposta: si elencano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (allegato 5):

- Trascrizione del 29/04/2021 – Registro Particolare 5319 Registro Generale 6592; Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Viterbo, repertorio 301 del 15/03/2021. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 27/03/2008 - Registro Particolare 949 Registro Generale 4676; Pubblico Ufficiale Giardino Furio, repertorio 99148/16952 del 20/03/2008. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

FOGLIO 129 – PART. 27 (PARTICELLA ORIGINARIA)

- TRASCRIZIONE del 11/05/1994 - Registro Particolare 4804 Registro Generale 6332 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 220773 del 13/04/1994 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
- TRASCRIZIONE del 08/01/1990 - Registro Particolare 359 Registro Generale 383 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 35567 del 21/12/1989 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 22/11/1989 - Registro Particolare 1704 Registro Generale 14123 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 35106 del 20/11/1989 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
- ISCRIZIONE del 11/08/1987 - Registro Particolare 1238 Registro Generale 9121

Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 27912 del 10/08/1987
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1963 del 16/11/1989 (CANCELLAZIONE TOTALE)

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

Risposta: è allegata la mappa catastale scala 1:2000 per la corretta identificazione dell'immobile (rappresentata nell'allegato 1). E' stato richiesto e ottenuto al Comune di Viterbo il certificato di destinazione urbanistica per i terreni.

- 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 (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 gli immobili pignorati alla presenza del custode Avv. Marta Brenciaglia in data 29/10/2021. Il medesimo si trova nel Comune di Viterbo, in zona agricola, Strada Monterazzano, località Poggio della Ficon, snc.

Il sito è raggiungibile percorrendo la S.P. 2 Tuscanese da Viterbo dall'innesto strada SR 2 Cassia direzione Toscana per circa 7 Km, e successivamente la strada Monterazzano per circa 4 km.

Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati al foglio 129, particella 803 (ex part. 27), zona censuaria 1, cat. A/2, classe 3, consistenza 8 vani, r.c. €. 1032.91, superficie catastale mq. 233 e al Catasto Terreni al foglio 129, particella 802 (ex part. 27), seminativo di classe 3, superficie ha 2.58.59, reddito dominicale 173.62 euro, reddito agrario 60,10 euro. Detta proprietà confina a nord con la particella 1114 (di proprietà *(omissis)*), a sud con la particella 236 (di proprietà della stessa ditta esecutata) e la particella 624 (di proprietà *(omissis)*), a ovest con le particelle 1098 e 1198 (di proprietà *(omissis)*), 1202 (*(omissis)*) e 1204 (*(omissis)*), ad Est con strada Comunale di Monterazzano. Le ditte intestatarie sono state desunte dalla banca dati catastale.

FABBRICATO PART. 803 (ex part. 27)

Alla proprietà si accede tramite un cancello in ferro sostenuto da due colonne e muretti laterali con rivestimento in pietra. L'immobile è dislocato ai piani seminterrato, terra e primo, con copertura del tipo a padiglione. La struttura portante è mista, in parte in muratura di blocchetti di tufo e in parte in cemento armato, con tamponature in muratura ordinaria di blocchi forati di laterizio esternamente intonacata e tinteggiata. I solai di piano sono realizzati

in travetti di calcestruzzo precompressi e pignatte di laterizio. La copertura è a tetto a padiglione presumibilmente realizzato su muricci, con sovrastante guaina impermeabilizzante e manto di copertura in tegole tipo portoghese. La gronda è in calcestruzzo armato corredata da canali e pluviali in rame. Le tramezzature interne sono costituite da elementi forati in laterizio intonacate. Gli ambienti interni sono rifiniti con intonaco civile superficialmente tinteggiato.

I pavimenti sono in parte in piastrelle di gres e in parte in cotto industriale, i bagni sono dotati di tutti i sanitari, comprensivi di vasca e doccia, con pareti rivestite in maioliche. Gli infissi esterni (finestre e persiane) sono in alluminio, mentre le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Il manufatto è dotato degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento. Quest'ultimo è costituito da un termocamino collocato nella cucina al piano terra al quale sono collegati dei radiatori in ghisa.

Il piano seminterrato è costituito da un unico locale, adibito a magazzino e rimessa, attualmente allo stato grezzo e privo di infissi. La superficie calpestabile è pari a di circa 256 mq. Le pareti perimetrali sono formate da blocchetti di tufo, mentre la struttura interna è costituita da pilastri in cemento armato. Il piano di calpestio è in battuto di cemento. Per l'intera superficie è occupato da materiali pressochè inutilizzabili e rifiuti di varia natura. Non risulta alcun collegamento interno con il piano terra.

La porzione immobiliare al piano terra è adibita ad abitazione: è da precisare che da progetto la suddetta è suddivisa in parte a magazzino agricolo avente una superficie pari a 45 mq. calpestabili e in parte abitabile di superficie pari a mq. 93 calpestabili. Nello stato di fatto la parte abitativa è estesa anche alla parte destinata a magazzino agricolo; è presente una porta interna a fungere da collegamento. La parte abitazione, di superficie complessiva calpestabile pari a 139 mq. tra i piani terra e primo, è composta al piano terra da ingresso, studio con terrazzo di 9 mq, salotto, cucina e due servizi igienici. Sui lati nord, est e sud è presente un porticato in cemento armato e copertura in parte a tetto e in parte a terrazzo della superficie calpestabile pari a mq. 103. Tramite una scala interna si accede al piano primo adibito a zona notte, composto da due camere da letto con terrazzo di mq. 33 soprastante il porticato e un bagno. Al piano primo è stata rilevata la presenza di un ripostiglio/sottotetto di altezza media 1,50 di superficie pari a 8 mq. non presente nei progetti approvati. In una delle due camere è altresì presente una finestra non autorizzata.

L'intero piano terra è occupato da oggetti di varia natura (buste con materiale all'interno, scatoloni, rifiuti e vecchi materiali in disuso), a tal punto che in alcune stanze è difficoltoso muoversi. La frammentazione di questi oggetti testimonia tra l'altro la presenza di roditori. Lo stesso dicasi per il porticato al pari livello, inoltre lo stesso è per una parte ricoperto da rovi e vegetazione spontanea. La copertura in generale si presenta in cattivo stato di conservazione: parte degli elementi costituenti il manto di copertura sono divelti, lo stesso dicasi per alcune parti del canale di gronda. In conclusione l'intero corpo di fabbrica si presenta in mediocri condizioni di conservazione.

TERRENO PART. 803 (ex part. 27)

Trattasi della porzione di terreno che corrisponde al sedime del fabbricato. Tale terreno è, di fatto, integralmente occupato dalla costruzione.

TERRENO PART. 802 (ex part. 27)

Oggetto del pignoramento è altresì il terreno censito alla particella 802 (ex part. 27) adiacente al fabbricato di cui sopra, recintato sul lato est fronte strada e sud con pali in ferro e rete

metallica, sul lato ovest con pali in legno e rete metallica. Sulla parte nord non è presente alcuna recinzione, bensì un cumulo terreno frammisto a pietrame a delimitare il confine.

Il terreno è così suddiviso:

- zona di pertinenza del fabbricato e area limitrofa incolta pari a circa mq. 11860, in cattivo stato di manutenzione, sul quale sono presenti rifiuti di vario genere, carcasse di automezzi e attrezzi agricoli dismessi. Sull'area in questione è stata rilevata la presenza di un locale seminterrato ad uso cantina, con struttura portante in muratura di blocchi di tufo e solaio di copertura piano in laterocemento, per una superficie calpestabile pari a mq. 29, oltre ad una baracca in lamiera di circa 24 mq., un piccolo ricovero per animali da cortile in muratura di 4 mq. Tutte le strutture sopra elencate non sono corredate di concessione/autorizzazione edilizia. Per le strutture sopra menzionate si rende necessaria una sanatoria edilizia (nel caso in cui l'acquirente abbia i requisiti di coltivatore diretto o I.A.P.), oppure la demolizione in mancanza dei suddetti titoli.
- uliveto di 14000 mq in cui sono presenti circa 400 piante aventi un'età di 20/25 anni. Dalle condizioni rilevate, emerge che la piantagione non viene accudita da diverso tempo.

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

Risposta: dalla verifica è emerso che la descrizione attuale del bene è conforme e consente la sua univoca identificazione. E' da precisare che il fabbricato descritto come in corso di costruzione è stato ultimato ed accatastato in categoria A/2 con variazione protocollo n. VT0078828 in atti dal 20/05/2010.

- 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 riguarda il terreno sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato. Pertanto la corrispondenza è da considerarsi parziale solo per quanto riguarda il terreno. Essendo stato costruito successivamente all'acquisto sull'atto di provenienza non vi è menzione del fabbricato. Dal sopralluogo eseguito sono state rilevate alcune difformità come rappresentato nell'elaborato grafico, eventualmente sanabili oppure oggetto di demolizione, 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. Tuttavia è inclusa all'interno della proprietà anche la particella 236 stesso foglio, confinante per tre lati a quella oggetto di pignoramento, non citata nell'atto suddetto. In caso di vendita degli immobili pignorati la suddetta rimarrebbe un fondo intercluso, ovvero inaccessibile se non tramite costituenda servitù di passaggio gravante sulla particella 802 (ex part. 27), a favore della particella 236, con un costo pari a circa €. 5000,00.

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

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

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

Risposta: non 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 abitativa in quanto l'edificio ricade in Zona E "Agricola" – sottozona E4 "Agricola normale";

- 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 state reperite la Concessione Edilizia n° 7293 del 20/04/2001 e il Permesso di Costruire n° P024/05 del 07/02/2005 in variante. Dall'esame della documentazione ad essa allegata sono emerse le seguenti difformità rispetto lo stato realizzato:

- PIANO S1: si rilevano difformità sul prospetto ovest costituite dall'assenza di tamponature e aperture riportate in progetto. Tali difformità potranno essere sanate tramite la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per il completamento delle opere mancanti. Il muro di contenimento rappresentato sul lato sud non risulta realizzato;
- PIANO TERRA: il magazzino agricolo rilevabile sull'elaborato grafico è stato trasformato in locale soggiorno e messo in comunicazione con il resto dell'abitazione mediante un'apertura nel tramezzo divisorio. Tale difformità potrà essere sanata tramite la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria e solo nel caso in cui l'acquirente abbia i requisiti di coltivatore diretto o I.A.P. In caso contrario la destinazione dovrà restare magazzino agricolo. Sul prospetto ovest è stata rilevata una difformità sulla posizione di una porta finestra. Tale difformità potrà essere sanata tramite la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per modifiche esterne;

- PIANO PRIMO: è stata rilevata l'esistenza di un piccolo vano ad uso ripostiglio ricavato nel sottotetto di altezza media pari a ml. 1,50 e di superficie pari a 8,00 mq, al quale si accede per mezzo di un'apertura non autorizzata. Tale spazio non presenta i requisiti minimi dimensionali previsti per legge sia per quanto riguarda le altezze che i rapporti aeroilluminante, pertanto non può essere sanato. Dovrà essere pertanto tamponata l'apertura dalla quale vi si accede. Sul prospetto nord è presente una finestra anch'essa non concessionata all'interno di una camera da letto. Tali difformità potranno essere sanate tramite la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per modifiche esterne;
 - In generale si rilevano piccole differenze sulla posizione e sulle dimensioni delle aperture esterne e delle tramezzature nell'ordine dei 15-20 cm. Tali difformità potranno essere sanate tramite la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per modifiche interne ed esterne;
 - Sul terreno oggetto di pignoramento è stata rilevata la realizzazione in mancanza di titolo edilizio di un locale seminterrato ad uso cantina, con struttura portante in muratura di blocchi di tufo e solaio di copertura piano in laterocemento, per una superficie calpestabile pari a mq. 29, oltre ad una baracca in lamiera di circa 24 mq. e un piccolo ricovero per animali realizzato in muratura di tufo e solaio di copertura in legno e tavolato di 4 mq. calpestabili. Tali difformità potranno essere sanate tramite la presentazione di una pratica in Sanatoria e solo nel caso in cui l'acquirente abbia i requisiti di coltivatore diretto o I.A.P. In caso contrario dovranno essere oggetto di demolizione;
 - Per tutte le difformità rilevate sopra descritte non risulta presentata alcuna sanatoria;
 - Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.
- 15) **Quesito 15:** *verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
- Risposta:** non sono presenti agli atti richieste di Condono Edilizio.
- 16) **Quesito 16:** *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*
- Risposta:** è stata ottenuta dal Comune di Viterbo la certificazione di presenza di Demanio di Uso civico registro ufficiale.u. 0073817 del 30/07/2021 (allegato 11), in cui si attesta che non è presente uso civico.
- Dall'atto di provenienza si evince che il diritto sul bene pignorato è di piena proprietà.
- 17) **Quesito 17:** *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- Risposta:** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è quello medio per un'abitazione con caratteristiche simili e può essere quantificato in una cifra pari a €. 5000,00 annui, variabili in dipendenza dell'utilizzazione.

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

Risposta: è presente un atto di vincolo (Notaio Luciano D'Alessandro in data 13/04/1994, rep. 220773) in cui è previsto l'asservimento dell'area pari a mq. 28930 alla realizzazione del fabbricato. Per tale ragione il sottoscritto esclude la possibilità di poter vendere il bene 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: il terreno distinto al C.T. al foglio 129, part. 802 (ex part. 27), il fabbricato distinto al C.F. al foglio 129, particella 803 (ex part. 27) e l'area di sedime del fabbricato distinta al C.T. al foglio 129, part. 803 (ente urbano) risultano essere pignorati nella loro interezza e non divisibili in natura (anche per le motivazioni illustrate al punto precedente).

20) **Quesito 20:** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Risposta: l'immobile è libero e non abitato dalla proprietaria. E' stato acquisito il titolo legittimante il possesso costituito dall'atto di acquisto (allegato 6-7) ed accertato che lo stesso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. E' stato certificato dal competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate che non sono in essere contratti di locazione che riguardano l'immobile in questione con comunicazione in data 10/03/2022 (allegato 4).

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

Risposta: il valore locativo del bene pignorato può essere quantificato in una cifra pari a €. 600/mese.

22) **Quesito 22:** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non

opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

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

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

Risposta: il bene pignorato non è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali o usi civici.

- 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:

FABBRICATO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superf. mq.	Coeff. Ragg.	Superf. Raggiugliata
Abitazione piano terra e primo	170,00	1,00	170,00
Magazzino agricolo piano terra	52,00	0,80	41,60
Terrazzi e portico	157,00	0,33	51,81
Magazzino piano sottostrada	278,00	0,50	139,00
Cantina	36,79	0,30	11,04
		totale mq.	413,45

CALCOLO DEL VALORE AL LORDO DELLE CORREZIONI

Valore attribuito per metro quadrato	800,00 €
Valore del fabbricato	330.757,60 €

In lettere euro trecentotrentamilasettecentocinquantesette/60.

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. 22, co. 1, lettera c) L.R. 11/08/2008 n° 15: €. 1.000,00

Spese tecniche e generali (compresa la S.C. per l'Agibilità): €. 7.000,00

SPESE PER COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO

Indennità e spese notarili €. 5000,00

CALCOLO VALORE EFFETTIVO

€. (330.757,60-1.000,00-7.000,00-5.000) = €. 317.757,60

In lettere euro trecentodiciassettemilasettecentocinquantesette/60.

Tale valutazione è da intendersi valida se l'immobile venisse acquistato da un soggetto con qualifica I.A.P. o coltivatore diretto, con possibilità di sanatoria della realizzazione del locale cantina e della variazione della destinazione d'uso da magazzino agricolo ad abitazione della porzione al piano terra.

Nel caso in cui ciò non si verificasse la cifra dovrà essere decurtata del valore della cantina e dei relativi oneri di demolizione come di seguito illustrato:

Valore effettivo					317.757,60 €
Valore locale cantina				-	8.829,60 €
		metri cubi	€/mc.		
Spese per demolizione		155	11,05 €	-	1.712,75 €
		tonnellate	€/t		
Oneri discarica		68	13,00 €	-	884,00 €
Totale					306.331,25 €

In lettere euro trecentoseimilatrecentotrentuno/25.

TERRENO
CALCOLO SUPERFICI E VALORI

	Superf. mq.	Prezzo €/mq.	Totale
Part. 802 ex part. 27 (parte incolta)	11859,00	1,00	11.859,00 €
Part. 802 ex part. 27 (parte uliveto)	14000,00	1,30	18.200,00 €
totale mq.	25859,00		30.059,00 €

In lettere euro trentamilaacinquantanove/00.

VALORE DEFINITIVO DEL LOTTO UNICO

€. 330.757,60-(1.000,00-7.000,00-5.000-11.426,35) + €. 30.059,00 = €.
336.390,25

In lettere euro trecentotrentaseimilatrecentonovanta/25

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

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

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

Risposta: considerato il periodo per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare, l'ubicazione in zona decentrata rispetto al centro abitato, le cattive condizioni della viabilità di accesso, le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato sono, a giudizio del sottoscritto, discrete.

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta: il sottoscritto interverrà all'udienza fissata per il giorno 05/05/2022, al fine di rendere eventuali chiarimenti riguardo al proprio incarico.

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

Risposta: è stato predisposto un estratto dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi.

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

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

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

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

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

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

Risposta:

Si allega alla relazione:

- 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);
- Dichiarazione di inesistenza di contratto di locazione (allegato 4);
- Visura ipotecaria aggiornata (allegato 5);
- Copia atto di provenienza (allegato 6);
- Copia atti provenienza oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (allegato 7);
- Quadro sinottico in triplice copia (allegato 8);
- Documentazione fotografica (allegato 9);

- Certificazioni anagrafiche (allegato 10);
- Certificazione del Comune sull'esistenza di usi civici (allegato 11).

Acquapendente, lì 01 Aprile 2022

Il C.T.U.
Geometra Luca Sorbelli