

TRIBUNALE DI VITERBO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Civile n° 137/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza Tecnica d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

giudice dell'esecuzione Dr. BONATO Federico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premesso

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione Immobiliare n. 137/2024, promossa da [REDACTED] c/o il Sig. [REDACTED];

- che il Giudice dell'Esecuzione, Dr. BONATO Federico, ha nominato il sottoscritto Geom. PESCIAROLI Guerrino, con studio in via Acquarenza n° 3 – 01030 Canepina (VT), regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia Viterbo al n° 1322, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
- che il CTU in data 28 aprile 2024 richiedeva proroga di 60 giorni, respinta dal G.E. e udienza fissata al 11/12/2025;
- che nell'Udienza del 08 ottobre 2024, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:

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;

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;

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 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;

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);

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'articolo 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;

6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di 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);

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, riscaldamento ecc.);

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;

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 del 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 di ripristino dello *status quo ante* (tamponatura o altro) all'uopo;

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;

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;

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 ;

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001,

n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

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'articolo 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;

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;

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;

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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 ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

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;

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)

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;

24) **determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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;**

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

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;

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;

Lo scrivente C.T.U. dichiarava di accettare l'incarico, chiedendo termine per riferire con relazione scritta.

- Che in data 24.11.2024 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile sito a Ischia di Castro (VT) Via del Pettinaro n° 3 in presenza del custode Dott.ssa FACCIOLINI Lucia, e del sig. CONTADINI Alessio, proprietario dell'immobile; in tale occasione è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare le operazioni di presa visione e documentazione fotografica.

RISPESTE AI QUESITI

R1. In atti risulta depositato l'atto di pignoramento, il quale riporta esattamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

R2. L'attuale situazione catastale, al N.C.U. rilevata dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, è la seguente (Allegato B):

Catasto Fabbricati: Immobile sito in Via del Pettinaro n. 3, nel Comune di Ischia di Castro, distinto al foglio 43, particella 136, sub. 2 - Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 124 mq - Rendita € 1.934,03

I dati riportati nell'atto di pignoramento in estensione risultano corretti.

R3. Dalla consultazione dei registri immobiliari e dal reperimento degli atti emerge quanto segue:

ATTUALE PROPRIETA'

[REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietario per 1/1;

PROVENIENZA

come da atto notarile (Dr. Notaio Paola Lanzillo)

Al sig. [REDACTED], l'immobile pignorato è pervenuto:
in piena proprietà atto notarile di compravendita, notaio [REDACTED], del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] raccolta [REDACTED]. (Allegato I)

Parte acquirente [REDACTED], proprietà 1/1, stato civile libero.

Parte venditrice [REDACTED] con sede a [REDACTED],
codice fiscale/Partita Iva [REDACTED], proprietà 1/1, bene personale.

TITOLO ULTRAVENTENNALE

come da atto notarile ([REDACTED])

Atto notarile di compravendita, notaio [REDACTED] repertorio [REDACTED]. (Allegato J)

Parte acquirente [REDACTED], nuda proprietà 1/1.

Parte venditrice [REDACTED], nuda proprietà per 1/1.

R4. Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni (Allegato E):

1. TRASCRIZIONE del 19/10/1987 - [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. TRASCRIZIONE del 19/10/1987 - [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

3. ISCRIZIONE del 10/04/1989 - Registro Particolare 540 Registro Generale 4835

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 11/03/1989

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 306 del 06/04/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 1338 del 07/04/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 3392 del 13/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 12/09/1989 - Registro Particolare 1280 Registro Generale 11013

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1828 del 08/09/1989

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 775 del 08/06/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 24/04/1990 - [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 24/04/1990 - [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. ISCRIZIONE del 09/04/1993 - Registro Particolare 441 Registro Generale 4622

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 464 del 29/03/1993

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1803 del 10/12/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. TRASCRIZIONE del 02/03/1996 - Registro Particolare 2899 Registro Generale 3534

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 192 del 07/03/1991

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 307 del 06/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- Annotazione n. 3817 del 19/12/2005 (CANCELLAZIONE)

9. TRASCRIZIONE del 11/07/2001 - Registro Particolare 6855 Registro Generale 9085

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 226 del 30/05/2001

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 33 del 10/01/2006 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/09/2006 - [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 15/09/2006 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

12. TRASCRIZIONE del 05/09/2024 - Registro Particolare 11398 Registro Generale 14028
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO - UNEP Repertorio 2444 del 17/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

R5. Estratto di mappa censuaria N.C.T. (Allegato C)

Il bene risulta correttamente identificato;

R6. Dalle ricerche presso l'ufficio anagrafe del comune di il sig. risulta attualmente residente nel Comune di e in Stato Libero. (Allegato H)

R7. Descrizione dell'immobile pignorato

Ubicazione

Comune: ISCHIA DI CASTRO (VT)
Indirizzo: Via Del Pettinaro, 3 / Via Aldo Moro, 58 - Cap 01010
Piano: Terra

Descrizione e confini

L'immobile confina a Nord con la prospiciente Via Aldo Moro, a Sud con la prospiciente Via del Pettinaro, a Est su distacco con fabbricato per abitazioni, a Ovest con locale ad uso commerciale.

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Ubicazione: Via Del Pettinaro, 3 / Via Aldo Moro, 58
Zona: Periferica/Espansione
Foglio: 43
Mappale: 136
Subalterno: 2
Categoria: C/1
Classe: 6
Consistenza: Superficie Utile netta 125,70 mq – Superficie Utile lorda 135,50
Rendita catastale: € 1.934,03
Valore catastale: € 82.853,85

| Tipologia Zona OMI | Stato conservativo | Valore mercato €/mq | | | Valore Locazione €/mq | | |
|--------------------|--------------------|---------------------|----------|------------|-----------------------|---------|------------|
| | | Minimo | Massimo | Superficie | Minimo | Massimo | Superficie |
| Negozi | NORMALE | 650,00 | 1.300,00 | Lorda | 3,50 | 6,60 | Netta |

Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile

L'immobile a destinazione commerciale è situato al piano terra e si sviluppa interamente su un unico livello. È dotato di due accessi: il principale da Via Aldo Moro n. 58 e il secondario da Via del Pettinaro n. 3.

Attualmente, nei locali viene svolta attività di bar. L'ingresso principale su Via Aldo Moro immette in una veranda chiusa, che conduce alla sala bar e alla sala giochi adiacente. Da quest'ultima si accede a un disimpegno, che conduce al servizio igienico per la clientela e a un ripostiglio privato.

Dal retro del bancone del bar si accede invece a un locale magazzino, comunicante con un disimpegno che porta al bagno riservato al personale e alla sala preparazione cibi. Da questa sala si accede a una piccola cucina, dotata di porta comunicante con la sala giochi, attualmente chiusa a chiave.

La sala di preparazione cibi dispone di un ulteriore accesso su Via del Pettinaro e di una scala interna che collega l'immobile a un locale deposito di proprietà della sig.ra Papini Maria Concetta, madre dell'esecutato.

L'immobile presenta anche due porte di collegamento con il vano scala condominiale, rispettivamente una nel ripostiglio adiacente alla sala giochi e una nella sala di preparazione cibi.

Dal punto di vista igienico-sanitario, i locali versano in condizioni scadenti, con presenza diffusa di sporcizia, una cuccia per cani sotto il bancone, una pedana in legno non lavabile né disinfettabile, e altre situazioni di degrado. Tuttavia, lo stato di manutenzione generale può considerarsi ordinario, con necessità prevalentemente di interventi di manutenzione ordinaria (come tinteggiatura e pulizia approfondita).

In merito allo scadente grado igienico-sanitario, si fa presente che il locale in data 15 aprile 2025 ha avuto l'ispezione dei N.A.S. di Viterbo. Si allega il verbale (Allegato F)

Stato di conservazione e manutenzione edificio

E' ubicato in zona semicentrale, appena fuori il centro storico, in un immobile di 4 piani fuori terra, composto da 9 unità immobiliari che presenta nel complesso uno scadente stato di manutenzione

Impianti tecnologici

Il locale è dotato dei più comuni impianti tecnologici quali impianto idrico ed elettrico, i quali risultavano funzionanti al momento del sopralluogo del perito estimatore.

Finiture

A eccezione delle condizioni igieniche non adeguate, l'immobile presenta finiture di livello medio. Le pareti e i soffitti risultano tinteggiati, il portoncino d'ingresso su Via del Pettinaro è in alluminio, così come la porta finestra di ingresso su Via Aldo Moro. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio nella veranda e in legno con tapparella nella sala di preparazione cibi. I pavimenti e i rivestimenti sono realizzati in gres ceramico.

R8. I dati riportati nel pignoramento risultano essere esatti per la corretta individuazione del bene, unica nota che non viene riportato l'ingresso su Via Aldo Moro al civico n° 58.

R9. Lo stato dei luoghi è perfettamente conforme all'ultimo permesso richiesto al comune di Ischia di Castro (SCIA Prot. 7153 del 07/12/2015) e alla planimetria catastale presente in atti all'Agenzia del Territorio presentata in data 10/12/2018 con protocollo VT0079057.

R10. L'attuale identificativo catastale (Fg. 43, p.lla 136, sub. 2) non include porzioni aliene o comuni non pignorate, e corrisponde all'identificativo trascritto sull'atto notarile di vendita.

R11. L'immobile non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

R12. Non occorrono aggiornamenti catastali.

R13. La destinazione dell'immobile è COMMERCIALE;

R14. L'immobile commerciale, sprovvisto del certificato di agibilità, è sito in un edificio in zona B "di completamento" del vigente P.R.G.; dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Ischia di Castro (VT) è emerso che l'edificio è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Licenza per Costruzione Edilizia n° 31 del 16/04/1968, con oggetto "Costruzione di fabbricato ad uso abitazione" (Allegato L)
- Permesso di Costruzione n. 5 del 23/04/1969, con oggetto "Variante al progetto per la costruzione di un fabbricato" (Allegato M)
- Concessione per le Esecuzione di Opere n. 26 del 06/11/1975, con oggetto "Costruzione di una veranda para-sole" (Allegato N)
- Concessione per le Esecuzione di Opere n. 11 del 06/08/1979, con oggetto "Restauro, ammodernamento e costruzione di una tettoia" (Allegato O)
- Concessione per le Esecuzione di Opere n. 23 del 11/11/1983, con oggetto "Ristrutturazione interna e variante d'uso già Ristorante da adibire a Banca" (Allegato P)
- Concessione in Sanatoria n. 42 del 24/11/1993, con oggetto "Condono Edilizio per la realizzazione di una veranda chiusa" (Allegato Q)
- D.I.A. del 29/03/2010 Protocollo 1891, con oggetto "Manutenzione straordinaria, opere interne e installazione di tenda esterna" (Allegato R)
- S.C.I.A. del 07/12/2015 Protocollo 7153, con oggetto "Cambio di utilizzo da dispensa-magazzino a locale preparazione alimenti" (Allegato S)

Per quanto sopra descritto l'immobile risulta urbanisticamente regolare

R15. Non sono emerse istanze di condono edilizio.

R16. Attualmente sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici.

R17. Non ci sono spese fisse di gestione e/o condominiali.

R18. Il bene è vendibile in un unico lotto.

R19. L'immobile risulta pignorato per l'intero.

R20. L'immobile al momento del sopralluogo non risulta essere locato, è utilizzato dal debitore dove svolge l'attività di Bar

R21. Non pertinente.

R22. Non pertinente.

R23. Non pertinente.

R24. Valutazione e stima dell'immobile

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

| Superfici coperte calpestabili | N° parti | Lunghezza | Larghezza | Totale Superficie |
|---|----------|-----------|------------------------|-------------------|
| Bar - Sala Giochi | 1 | --- | --- | 41,65 |
| Veranda | 1 | --- | --- | 29,05 |
| Sala retro bancone | 1 | --- | --- | 21,15 |
| Sala preparazione cibi | 1 | --- | --- | 22,45 |
| Bagni, disimpegno, ripostiglio e cucina | 1 | --- | --- | 11,40 |
| Superfici coperte calpestabili (100%) | | | Superficie lorda | 125,70 |
| | | | Superficie commerciale | 125,70 |

| | | |
|---|------------------------|-------------|
| Superfici pareti perimetrali esterne (100%) | Superficie lorda | 7,60 |
| | Superficie commerciale | 7,60 |

| | | |
|---------------------------------|------------------------|-------------|
| Superfici pareti interne (100%) | Superficie lorda | 9,80 |
| | Superficie commerciale | 9,80 |

| | | |
|-------------------------------------|------------------------|-------------|
| Superfici pareti in comunione (50%) | Superficie lorda | 11,25 |
| | Superficie commerciale | 5,62 |

| | |
|------------------------|---------------|
| Superficie utile netta | 125,70 |
| Superficie utile lorda | 135,50 |
| Superficie commerciale | 148,72 |

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

| N° | Descrizione | Comparabile 1 | Comparabile 2 | Subject |
|---|--|--|--|-----------------|
| 1 | Descrizione comparabile | Locale commerciale a Farnese, in Via San Magno 8 | Locale commerciale a Ischia di Castro, in Via Umberto I n. 6 | |
| Dati del contratto | | | | |
| 2 | Prezzo di vendita | 38.000,00 € | 169.000,00 € | |
| 3 | Data del contratto | 30/10/2025 | 30/10/2025 | 30/10/2025 |
| 4 | Differenziale [in mesi] | 0 | 0 | |
| 5 | Prezzo marginale | -31,67 € | -140,83 € | |
| 6 | Prezzo della caratteristica | 0,00 € | 0,00 € | |
| Superfici | | | | |
| 7 | Superficie commerciale [m ²] | 100,00 | 160,00 | 148,72 |
| 8 | Differenziale | 48,72 | -11,28 | |
| 9 | Prezzo al m ² Superficie | 380,00 € | 1.056,25 € | |
| 10 | Prezzo marginale Superficie | 380,00 € | 380,00 € | |
| 11 | Prezzo della caratteristica Superficie | 18.513,60 € | -4.286,40 € | |
| Livello di piano | | | | |
| 12 | Piano | Terra | Terra | Terra |
| 13 | Accessori piano | Senza ascensore | Senza ascensore | Senza ascensore |
| 14 | Valore numerico piano | 0 | 0 | 0 |
| 15 | Differenziale | 0,00 | 0,00 | |
| 16 | Rapporto mercantile | 0,000 | 0,000 | |
| 17 | Rapporto mercantile utente | 0,000 | 0,000 | |
| 18 | Prezzo marginale | 0,00 € | 0,00 € | |
| 19 | Prezzo della caratteristica | 0,00 € | 0,00 € | |
| Manutenzione interna [Prezzo al m²] | | | | |

| 20 | Livello di manutenzione interna | Scadente | Buono | Normale |
|------------------|--|--------------------|---------------------|---------|
| 21 | Valore numerico | 0 | 2 | 1 |
| 22 | Differenziale | 1,00 | -1,00 | |
| 23 | Prezzo marginale unitario | 180,00 € | 550,00 € | |
| 24 | Prezzo marginale | 18.000,00 € | 88.000,00 € | |
| 25 | Prezzo della caratteristica | 18.000,00 € | -88.000,00 € | |
| Risultati | | | | |
| 26 | Prezzo corretto | 74.513,60 € | 76.713,60 € | |
| 27 | Prezzo corretto unitario al m ² | 745,14 € | 479,46 € | |
| 28 | Prezzo corretto medio | 75.613,60 € | 75.613,60 € | |
| 29 | Scarto % | -1,45% | 1,45% | |
| 30 | Scarto assoluto | -1.100,00 € | 1.100,00 € | |

Divergenza: 2,95%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 75.613,60 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): **75.500,00 €**

Il valore totale dei beni pignorati è pari ad € 75.500,00.

R25. La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; le banche dati a cui si è fatto riferimento sono: Immobiliare.it, Casa.it; a tal proposito si precisa che, in considerazione dell'assenza di due comparabili idonei nel territorio comunale di Ischia di Castro, si è ritenuto necessario estendere l'indagine di mercato al comune limitrofo di Farnese, caratterizzato da un contesto immobiliare con valori e dinamiche pressoché analoghe.

R26. A giudizio dello scrivente, le prospettive di collocamento del bene sul mercato risultano discrete, considerata l'ubicazione nel comune di Ischia di Castro e la tipologia dell'immobile a destinazione commerciale.

L'immobile presenta un buon potenziale di utilizzo, pur necessitando di interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia interna, nonché di ripristini esterni dovuti allo stato di conservazione scarso delle finiture esterne.

Il contesto urbano, caratterizzato da un mercato immobiliare di limitata dinamicità ma con valori stabili, consente di ipotizzare una collocazione sul mercato non immediata, ma comunque realizzabile entro un arco temporale medio-lungo (circa 12–18 mesi).

R27. Non pertinente.

La presente è stata inviata a mezzo posta elettronica certificata alle seguenti parti:

Parte creditrice:

brunobiscotto@ordineavvocatiroma.org

cristinaiamartino@ordineavvocatiroma.org

Custode giudiziario –

lucia.facciolini@pec.it

La presente è stata inviata a mezzo raccomandata A/R alle seguenti parti:

Parte debitrice:

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, 30 Ottobre 2025

il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Pesciaroli Guerrino

Si allega alla presente:

- A) Copia verbale inizio operazioni peritali;
- B) Copia dell'Ispezione Catastale;
- C) Estratto di Mappa;
- D) Planimetria Catastale;
- E) Ispezioni Ipotecarie;
- F) Copia Verbale dei NAS;
- G) Richiesta Proroga;
- H) Certificato di Residenza e di Stato di Famiglia;
- I) Copia atto Compravendita notaio LANZILLO Paola repertorio 20111 del 13/09/2006;
- J) Copia atto Compravendita notaio LAURO Luigi repertorio 24344 del 21/04/1990;
- K) Documentazione Fotografica;
- L) Licenza per Costruzione Edilizia n° 31 del 16/04/1968;
- M) Permesso di Costruzione n. 5 del 23/04/1969;
- N) Concessione per le Esecuzione di Opere n. 26 del 06/11/1975;
- O) Concessione per le Esecuzione di Opere n. 11 del 06/08/1979;
- P) Concessione per le Esecuzione di Opere n. 23 del 11/11/1983;
- Q) Concessione in Sanatoria n. 42 del 24/11/1993;
- R) D.I.A. del 29/03/2010 Protocollo 1891;
- S) S.C.I.A. del 07/12/2015 Protocollo 7153;
- T) Raccomandata di invio all'esecutato.