

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°189/2022 ad istanza della

APORTI S.R.L.

ASTE GIUDIZIARIE contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 27 Novembre 2024

Premesso :

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare promosso dalla APORTI S.R.L. contro

[REDACTED];

- che il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto **Mirko Iannoni, geometra, con studio in Via Alberto Cencelli n° 26/28 Fabrica di Roma (VT)**, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta affidandogli i seguenti **quesiti** :

1) **verificchi**, 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;

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, interno caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze,accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi,soffitti comuni,locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

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 rispondendo 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* (tompagnatura 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 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 modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

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 dal alcuno dei suddetti titoli;

17) **Indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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; allegghi, 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 in 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. 21marzo1978,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 nove 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 degli 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 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 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;

28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;**

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 recessione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o 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'articolo 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 osservazione al suo elaborato;**

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. 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,** nonchè preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT.

A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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, nonchè gli allegati di seguito indicati;

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;

32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma 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 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;

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);

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 dichiarazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) **allegghi** alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la 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 + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza,
- g. quadro sinottico triplice copia,
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

RISPOSTA AI QUESITI

1) Prima di procedere all'inizio delle operazioni peritali il sottoscritto ha preso atto della documentazione agli atti del fascicolo ed ha accertato che la stessa copre i venti anni antecedenti la data di pignoramento.

2) Dopo un esame dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso l'Ufficio del Territorio competente, dei documenti presso l'ufficio tecnico del Comune competente ed eseguite le opportune indagini a completamento, il C.T.U. sottoscritto ha potuto accertare la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

3) PASSAGGI PROPRIETA'

a) Dal 02/03/1988 F.15 p.lla 206 sub.2 intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà 1/2 ; Dati derivati da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/03/1988 Registrazione n.1669 registrato in data 01/09/1988 – Voltura n.9844.1/1988 in atti dal 02/05/1991. Fino al 28/12/1989.

b) Dal 28/12/1989 F.15 p.lla 206 sub.2 intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 28/12/1989 Pubblico ufficiale GIULIANI PIETRO L. Sede VITERBO (VT) Repertorio n.16590-UR Sede VITERBO (VT) Registrazione n.381 registrato in data 15/01/1990- DONAZIONE Voltura n.1258.1/1990 – Pratica n.88569 in atti dal 24/10/2000. Fino al 08/04/2004.

c) Dal 08/04/2004 F.15 p.lla 206 sub.2 intestata a [REDACTED] sede in Gallese(VT) [REDACTED] proprietà 1/1 ; Dati derivati da: Atto del 08/04/2004 Pubblico ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Sede TUSCANIA (VT) Repertorio n.9908-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.4432.1/2004 Reparto PI di Viterbo in atti dal 22/04/2004. Fino al 14/02/2005.

d) Dal 14/02/2005 F.15 p.lla 850 sub.2 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1 ; Dati derivati da: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO-ALLINEAMENTO MAPPE (n.7365.2/2005). Fino al 21/03/2006.

e) Dal 21/03/2006 F.15 p.lla 850 sub.2 intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà 1/1 ; Dati derivati da: Atto del 21/03/2006 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Sede TERNI (TR) Repertorio n.48799-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.3846.1/2006 Reparto PI di Viterbo in atti dal 05/04/2006. Fino alla notifica di pignoramento.

4) ELENCO delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati:

a) ISCRIZIONE del 21/04/2004 - Registro Particolare 1031 Registro Generale 6325 Pubblico ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Repertorio 9909 del 08/04/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 990 del 06/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

b) ISCRIZIONE del 04/04/2006 - Registro Particolare 1046 Registro Generale 6070 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 48926/7942 del 30/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 376 del 18/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/12/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 19/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

c) ISCRIZIONE del 29/11/2007 - Registro Particolare 4335 Registro Generale 22841 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 32845/10045 del 28/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 991 del 06/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

d) ISCRIZIONE del 17/09/2014 - Registro Particolare 1156 Registro Generale 11396 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 160/12514 del 04/09/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 992 del 06/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

e) TRASCRIZIONE del 31/03/2016 - Registro Particolare 3351 Registro Generale 4439 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 542 del 18/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 993 del 06/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

f) TRASCRIZIONE del 21/11/2022 - Registro Particolare 15206 Registro Generale 18957 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1683 del 13/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5) Il sottoscritto ha acquisito la mappa censuaria in cui è inserito il bene pignorato individuando l'esatta posizione del fabbricato ove sono inserite le unità immobiliari oggetto di pignoramento, verificando la loro corrispondenza alla posizione reale con una corretta identificazione dei beni.

6) Dalla consultazione dei registri effettuata presso l'ufficio di stato civile del Comune di Magliano Sabina (RI) il debitore esecutato risulta di stato libero.

7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Gallese (VT) Via Camillo Cavour n.3°piano 1.,
Intestato [REDACTED]. Proprietà per 1/1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	850	2	A/5	2	2 vani	Euro 64.04

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione Abitazione sita nel Comune di Gallese (VT) , ubicata nel centro storico del paese , facente parte di un fabbricato plurifamiliare , posta al piano secondo-terzo , per una superficie totale utile interna di mq 73,25 per un'altezza media utile interna di ml 3.11.

L'abitazione è accessibile da un androne e un vano scala condominiale , il quale è accessibile al piano terra direttamente dalla strada pubblica.

All'interno dell'abitazione è presente un soggiorno, una cucina, una soffitta accessibile da una scala interna e una sottotetto non accessibile.

L'unità risulta in un evidente stato di abbandono e pertanto caratterizzato da una scarsa conservazione e manutenzione ed è necessaria una ristrutturazione generale.

Ai fini della determinazione della consistenza e una migliore descrizione dei beni si allegano le planimetrie relative agli immobili (all. A) oltre alla documentazione fotografica (all. B).

8) Accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento e non si evidenzia o segnala alcuna inesattezza.

9) Da verifica effettuata non si evidenzia o segnala alcuna inesattezza.

10) Da verifica effettuata non si evidenzia o segnala alcuna inesattezza.

11) L'immobile oggetto di pignoramento, non risulta essere stato oggetto di frazionamento rispetto alla sua consistenza originaria, che non riguarda cessioni di porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata da pignoramento.

12) SITUAZIONE CATASTALE

Nell'unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono state riscontrate delle difformità, e più precisamente consistenti in:

- L'accesso all'immobile non risulta dall'esterno come da planimetria catastale ma direttamente dalla scala condominiale tramite un portone realizzato su muro portante,
- Il portone che prima permetteva l'accesso all'immobile dalla Via Cavour, in fase di sopralluogo risulta una finestra a parapetto.
- La porta di accesso al vano cucina ha una diversa posizione, precisamente alla parte opposta del muro,
- Nel vano cucina sono presenti due finestre non rappresentate in planimetria,

- Sempre nel vano cucina risulta essere stata realizzata una scala che permette l'accesso al vano superiore (lo stesso non rappresentato in catasto) identificato come soffitta praticabile.

13) In base allo strumento urbanistico del Comune di Gallese (VT) l'immobile esecutato risulta avere destinazione Abitazione.

14) SITUAZIONE URBANISTICA

L'unità pignorata risulta essere stata edificata in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Inoltre presso l'archivio del comune di Gallese è presente una successiva concessione del 27/12/1991 pratica n. 39/91. Non è presente certificato di Agibilità/Abitabilità.

In riferimento alla pratica sopra citata risultano essere state rilevate le seguenti difformità:

- Al piano secondo diversa distribuzione ambienti interni, spostamento della porta interna, non è presente la scala nel vano soggiorno ma risulta spostata nel vano cucina, il terrazzo risulta essere stato chiuso e quindi ampliato il locale soggiorno.

- Al piano terzo la parte sopra al soggiorno non risultava accessibile per la fatiscenza del solaio e del controsoffitto e pertanto non si è potuto constatare con precisione le eventuali irregolarità, mentre nella porzione sopra la cucina è presente una diversa distribuzione ambienti interni.

Le suddette irregolarità risulterebbero sanabili in base alla Legge 724/1994 ovvero dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

15) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Gallese (VT) non risultano presentate istanze di condono.

16) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Gallese (VT) il bene pignorato non risulta gravante da censo, livello o uso civico come da certificazione pervenuta dal comune.

17) Da indagini effettuate non risultano emerse spese fisse condominiali di gestione o manutenzione; e di conseguenza non sono state rilevate spese condominiali non pagate.

18) POSSIBILITA' DI VENDERE IN PIU' LOTTI

Date le caratteristiche proprie dell' immobile, non si ravvisa la possibilità e l'opportunità di suddividere lo stesso in più lotti separati.

19) QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATI

La quota spettante all'esecutato è di proprietà per 1/1 su tutto il compendio pignorato.

20) L'immobile oggetto di pignoramento, risulta nella detenzione del debitore.

21) L'immobile essendo nella detenzione del debitore e risultando allo stato rustico non viene indicato il suo valore locativo.

22) L'immobile non risulta essere occupato dall' ex coniuge o dal coniuge separato del debitore esecutato.

23) Il bene pignorato risulta privo di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, privo di diritti demaniali o usi civici.

24) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo superficie commerciale (calcolata al lordo delle pareti esterne, di metà delle pareti confinanti con altra u.i.u. e dei tramezzi interni).

➤ Prezzo al mq commerciale: € 350,00 /mqc

➤ Calcolo superficie commerciale:

a) Vani Principali: 88,72 mq (lordi) x 1,00 (coeff.)= 88,72 mqc

b) Vani Accessori: 45,39 mq (lordi) x 0,40 (coeff.)= 18,16 mqc

c) Area Esterna: 0.00 mq (lordi) x 0.10 (coeff.) = 0,00 mqc

Totale mqc commerciali = 106,88 mqc

➤ Calcolo del valore di mercato:

➤ 106,88 mqc x 350,00 €/mqc = € 37.408,00

➤ Valore di mercato complessivo dell' immobile Euro 37.408,00

➤ SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

a) Redazione e presentazione progetto in sanatoria..... € 3.000,00

b) Oneri concessori + oblazione per 14,57 mq..... € 1.812,68

c) Oneri condono man. straordinaria (una tantum)..... € 1.032,91

d) Diritti di segreteria comunali € 100,00

e) Aggiornamento catastale..... € 500,00

Restano..... € 30.962,41

Valore stimato Piena proprietà € 31.000,00
(trentunomila /00)

25) CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni eseguiti, riferito all'attualità ed in considerazione anche dell'attuale particolare situazione economica generale, lo scrivente ritiene per la sua valutazione applicare il criterio di stima sintetico, derivante da: - indagini di mercato con la consultazione di agenzie immobiliari per la stessa tipologia di bene, consultazione banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate; tenuto conto dello stato di fatto, dello stato di conservazione, della sua consistenza.

26) A giudizio dello scrivente il bene pignorato risulta avere buone prospettive di vendita e di un buon inserimento nel mercato immobiliare.

27) Non si ravvede la possibilità di analizzare il contratto di locazione, in quanto non presente.

► LOTTO 2 (F.15 P.LLA 850 SUB. 1) ◀

RISPOSTA AI QUESITI

1) Prima di procedere all'inizio delle operazioni peritali il sottoscritto ha preso atto della documentazione agli atti del fascicolo ed ha accertato che la stessa copre i venti anni antecedenti la data di pignoramento.

2) Dopo un esame dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso l'Ufficio del Territorio competente, dei documenti presso l'ufficio tecnico del Comune competente ed eseguite le opportune indagini a completamento, il C.T.U. sottoscritto ha potuto accertare la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

3) PASSAGGI PROPRIETA'

a) Dal 01/12/1991 F.15 p.lla 206 sub.1 intestata a		CF
	proprietà 3/18,	CF
	proprietà 3/18,	CF
	proprietà 2/18,	CF
	proprietà 2/18,	CF
	proprietà 6/18,	CF

[REDACTED] ; Dati derivati da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA MORTE) del 01/12/1991-US Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 870 n.36 registrato in data 29/05/1992- DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGGITTIMA Voltura n.1179.1/2003-Pratica n.VT0142252 in atti dal 03/11/2003. Fino al 11/06/2003.

b) Dal 11/06/2003 F.15 p.lla 206 sub.1 intestata a [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà 3/18, [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà 3/18, [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà 2/18, [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà 2/18, [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà 2/18, [REDACTED] CF

[REDACTED] proprietà 3/18, [REDACTED] CF

[REDACTED] ; Dati derivati da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/06/2003-US Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 1221 n.26 registrato in data 10/12/2003- DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n.1333.2/2003 – Pratica n.VT0164376 in atti dal 19/12/2003. Fino al 08/4/2004

c) Dal 08/04/2004 F.15 p.lla 206 sub.1 intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 08/04/2004 Pubblico ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Sede TUSCANIA (VT) Repertorio n.9908-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.4433.1/2004 Reparto PI di VITERBO in atti dal 22/04/2004. Fino al 14/02/2005.

d) Dal 14/02/2005 F.15 p.lla 850 sub.1 intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO-ALLINEAMENTO MAPPE (n.7364.1/2005). Fino al 21/03/2006.

e) Dal 21/03/2006 intestata a [REDACTED] CF

[REDACTED] ; Dati derivati da: Atto del 21/03/2006 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Sede TERNI (TR) Repertorio n.48799-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.3846.1/2006 Reparto PI di VITERBO in atti dal 05/04/2006. Fino alla notifica di pignoramento.

4) ELENCO delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati:

a) ISCRIZIONE del 21/04/2004 - Registro Particolare 1031 Registro Generale 6325 Pubblico ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Repertorio 9909 del 08/04/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 990 del 06/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

b) ISCRIZIONE del 04/04/2006 - Registro Particolare 1046 Registro Generale 6070 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 48926/7942 del 30/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 376 del 18/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/12/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 19/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

c) ISCRIZIONE del 29/11/2007 - Registro Particolare 4335 Registro Generale 22841 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 32845/10045 del 28/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 991 del 06/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

d) ISCRIZIONE del 17/09/2014 - Registro Particolare 1156 Registro Generale 11396 Pubblico ufficiale EQUITANIA SUD S.P.A. Repertorio 160/12514 del 04/09/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 992 del 06/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

e) TRASCRIZIONE del 31/03/2016 - Registro Particolare 3351 Registro Generale 4439 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 993 del 06/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

f) TRASCRIZIONE del 21/11/2022 - Registro Particolare 15206 Registro Generale 18957 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1683 del 13/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5) Il sottoscritto ha acquisito la mappa censuaria in cui è inserito il bene pignorato individuando l'esatta posizione del fabbricato ove sono inserite le unità immobiliari oggetto di pignoramento, verificando la loro corrispondenza alla posizione reale con una corretta identificazione dei beni.

6) Dalla consultazione dei registri effettuata presso l'ufficio di stato civile del Comune di Magliano Sabina (RI) il debitore esecutato risulta di stato libero.

7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Gallese (VT) Via Camillo Cavour n.3, Intestato

superficie per 1/1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	850	1	C/1	2	49 mq	Euro 432.74

Unità immobiliare posta al piano terra e al piano seminterrato composta da:

Locale commerciale di superficie totale utile di mq 53.75 per un'altezza utile interna media di 3.55 m con annessa cantina posta al piano S1 e S2 per una superficie totale utile di mq 45.17.

Il locale è accessibile direttamente dalla strada comunale. Al piano terra è presente un w.c. e un vano ad uso commerciale (attualmente usato come magazzino) e un magazzino mentre al piano seminterrato è presente un locale cantina. I vani a piano terra usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre. Tutti i soffitti e le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate fatta eccezione per quelle maiolicate e della cantina. I materiali risultano di scarsa fattura e qualità.

L'immobile nel suo complesso si trova in uno stato abbandono e di scarsa manutenzione.

Ai fini della determinazione della consistenza e una migliore descrizione dei beni si allegano le planimetrie relative agli immobili (all. A) oltre alla documentazione fotografica (all. B).

8) Accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento e non si evidenzia o segnala alcuna inesattezza.

9) Da verifica effettuata non si evidenzia o segnala alcuna inesattezza.

10) Da verifica effettuata non si evidenzia o segnala alcuna inesattezza.

11) L'immobile oggetto di pignoramento, non risulta essere stato oggetto di frazionamento rispetto alla sua consistenza originaria, che non riguarda cessioni di porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata da pignoramento.

12) SITUAZIONE CATASTALE

Nell'unità immobiliari oggetto di pignoramento, non sono state riscontrate delle lievi difformità rispetto alla planimetria catastale consistenti in una diversa conformazione della scala e due piccole nicchie ricavate nei muri perimetrali.

13) In base allo strumento urbanistico del Comune di Viterbo (VT) l'immobile esecutato risulta avere destinazione Commerciale.

14) SITUAZIONE URBANISTICA

L'unità pignorata risulta essere stata edificata in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e presso il comune di Gallese non risulta essere presente alcun titolo edilizio e inoltre l'unità risulta priva di certificato di Abitabilità/Agibilità. Pertanto si farà riferimento alla situazione catastale la quale presenta delle piccole difformità, e pertanto risulterebbero sanabili con una S.C.I.A. Art. 37 dpr 380/2001.

15) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Gallese (VT) non risultano presentate istanze di condono.

16) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Gallese (VT) il bene pignorato non risulta gravante da censo, livello o uso civico come da certificazione pervenuta dal comune.

17) Da indagini effettuate non risultano emerse spese fisse condominiali di gestione o manutenzione; e di conseguenza non sono state rilevate spese condominiali non pagate.

18) POSSIBILITA' DI VENDERE IN PIU' LOTTI

Date le caratteristiche proprie dell' immobile, non si ravvisa la possibilità e l'opportunità di suddividere lo stesso in più lotti separati.

19) QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATI

La quota spettante all'esecutato è di diritto proprietà per 1/1 su tutto il compendio pignorato.

20) L'immobile oggetto di pignoramento, risulta nella detenzione del debitore.

21) L'immobile essendo nella detenzione del debitore non viene indicato il suo valore locativo.

22) L'immobile non risulta essere occupato dall' ex coniuge o dal coniuge separato del debitore esecutato.

23) Il bene pignorato risulta privo di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, privo di diritti demaniali o usi civici.

24) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo superficie commerciale (calcolata al lordo delle pareti esterne, di metà delle pareti confinanti con altra u.i.u. e dei tramezzi interni).

➤ Prezzo al mq commerciale: € 300,00 /mqc

➤ Calcolo superficie commerciale:

a) Vani Principali: 62,20 mq (lordi) x 1,00 (coeff.)= 62,20 mqc

b) Vani Accessori: 46,20 mq (lordi) x 0,40 (coeff.)= 18,48 mqc

c) Area Esterna: 0,00 mq (lordi) x 0,10 (coeff.) = 0,00 mqc

Totale mq commerciali = 80,68 mqc

➤ Calcolo del valore di mercato:

80,68 mqc x 300,00 €/mqc = € 24.204,00

➤ Valore di mercato complessivo dell' immobile Euro 24.204,00

➤ **SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'**

a) Redazione e presentazione S.C.I.A. comprensiva di

oneri concessori e diritti di segreteria (standard) € 3.500,00

b) Aggiornamento catastale.....€ 600,00

Restano.....€ 20.104,00

Valore stimato Piena proprietà' € 20.100,00
(ventimilacento /00)

25) CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni eseguiti, riferito all'attualità ed in considerazione anche dell'attuale particolare situazione economica generale, lo scrivente ritiene per la sua valutazione applicare il criterio di stima sintetico, derivante da: - indagini di mercato con la consultazione di agenzie immobiliari per la stessa tipologia di bene, consultazione banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate; tenuto conto dello stato di fatto, dello stato di conservazione, della sua consistenza.

26) A giudizio dello scrivente il bene pignorato risulta avere buone prospettive di vendita e di un buon inserimento nel mercato immobiliare.

27) Non si ravvede la possibilità di analizzare il contratto di locazione, in quanto non presente.

► LOTTO 3 (F.15 P.LLA 950 SUB. 2) ◀

RISPOSTA AI QUESITI

1) Prima di procedere all'inizio delle operazioni peritali il sottoscritto ha preso atto della documentazione agli atti del fascicolo ed ha accertato che la stessa copre i venti anni antecedenti la data di pignoramento.

2) Dopo un esame dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso l'Ufficio del Territorio competente, dei documenti presso l'ufficio tecnico del Comune competente ed eseguite le opportune indagini a completamento, il C.T.U. sottoscritto ha potuto accertare la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

3) PASSAGGI PROPRIETA'

a) Dal 16/03/1980 F.15 p.lla 319 sub.2 intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/03/1980-UR Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 607 n.1 registrato in data 16/09/1980-SUCCESSIONE Voltura n.6979.1/1998 in atti dal 26/10/1998. Fino al 16/03/1980.

b) Dal 08/04/2004 F.15 p.lla 206 sub.2 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1 ; Dati derivati da: Atto del 08/04/2004 Pubblico ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Sede TUSCANIA (VT) Repertorio n.9908-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.4432.1/2004 Reparto PI di Viterbo in atti dal 22/04/2004. Fino al 14/02/2005

c) Dal 15/02/2005 F.15 p.lla 850 sub.2 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1 ; Dati derivati da: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO-ALLINEAMENTO MAPPE (n.7732.2/2005). Fino al 21/03/2006.

e) Dal 21/03/2006 F.15 p.lla 850 sub.2 intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà 1/1 ; Dati derivati da: Atto del 21/03/2006 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Sede TERNI (TR) Repertorio n.48799-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.3846.1/2006 Reparto PI di Viterbo in atti dal 05/04/2006. Fino alla notifica di pignoramento.

4) ELENCO delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati:

a) ISCRIZIONE del 21/04/2004 - Registro Particolare 1031 Registro Generale 6325 Pubblico ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Repertorio 9909 del 08/04/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

3. Annotazione n. 990 del 06/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

b) ISCRIZIONE del 29/11/2007 - Registro Particolare 4335 Registro Generale 22841 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 32845/10045

del 28/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

3. Annotazione n. 991 del 06/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

c) ISCRIZIONE del 17/09/2014 - Registro Particolare 1156 Registro Generale 11396 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 160/12514 del 04/09/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Documenti successivi correlati:

3. Annotazione n. 992 del 06/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

d) TRASCRIZIONE del 31/03/2016 - Registro Particolare 3351 Registro Generale 4439 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 542 del 18/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

3. Annotazione n. 993 del 06/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

e) TRASCRIZIONE del 21/11/2022 - Registro Particolare 15206 Registro Generale 18957 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1683 del 13/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5) Il sottoscritto ha acquisito la mappa censuaria in cui è inserito il bene pignorato individuando l'esatta posizione del fabbricato ove sono inserite le unità immobiliari oggetto di pignoramento, verificando la loro corrispondenza alla posizione reale con una corretta identificazione dei beni.

6) Dalla consultazione dei registri effettuata presso l'ufficio di stato civile del Comune di Magliano Sabina (RI) il debitore esecutato risulta di stato libero.

7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Gallese (VT) Via Giuseppe Garibaldi n.22 , intestata a [REDACTED] proprietà 1/1.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	950	2	A/5	3	6 vani	Euro 226.21

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione Abitazione sita nel Comune di Gallese (VT), ubicata nel centro storico del paese, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, posta al piano primo-secondo-terzo, per una superficie totale utile interna di mq 124,58 per un'altezza media utile interna di ml 2.68.

L'abitazione è accessibile da una scala esterna servita direttamente dalla strada pubblica.

L'abitazione è composta da stanze n.3 attualmente utilizzate come locali ricreativi.

Tutti i vani usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in cotto; i materiali risultano di una modesta fattura e qualità.

Tutti i soffitti sono in legno e la pareti interne risultano intonacate e tinteggiate.

L'immobile nel suo complesso si trova in un modesto stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini della determinazione della consistenza e una migliore descrizione dei beni si allegano le planimetrie relative agli immobili (all. A) oltre alla documentazione fotografica (all. B).

8) Accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento e non si evidenzia o segnala alcuna inesattezza.

9) Da verifica effettuata non si evidenzia o segnala alcuna inesattezza.

10) Da verifica effettuata non si evidenzia o segnala alcuna inesattezza.

11) L'immobile oggetto di pignoramento, non risulta essere stato oggetto di frazionamento rispetto alla sua consistenza originaria, che non riguarda cessioni di porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata da pignoramento.

12) SITUAZIONE CATASTALE

Nell'unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale, consistenti in:

- Diversa distribuzione ambienti interni;
- Realizzazione di un ascensore interno;
- Realizzazione di una finestra al piano secondo in corrispondenza del balcone;
- Ampliamento della soffitta al piano terzo e realizzazione di un terrazzo.

13) In base allo strumento urbanistico del Comune di Viterbo (VT) l'immobile esecutato risulta avere destinazione Residenziale.

14) SITUAZIONE URBANISTICA

L'unità pignorata risulta essere stata edificata in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e presso il comune di Vetralla risulta presente una Concessione Edilizia n. 62 del 1987 di ristrutturazione di parte dell'immobile esecutato e inoltre l'unità risulta priva di certificato di Abitabilità/Agibilità.

Le difformità riscontrate sono di seguito riportate:

- Diversa distribuzione ambienti interni;
- Realizzazione di un ascensore interno;
- Ampliamento della soffitta al piano terzo e realizzazione di un terrazzo.

Le suddette irregolarità risulterebbero sanabili in base alla Legge 724/1994 ovvero dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Inoltre si precisa che l'ascensore interno dovrà essere interrotto al piano primo e di conseguenza escludendo il piano terra, in quanto quest'ultimo è caratterizzato da un'unità separata e non pignorata.

15) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Gallese (VT) non risultano presentate istanze di condono.

16) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Gallese (VT) il bene pignorato non risulta gravante da censo, livello o uso civico come da certificazione pervenuta dal comune.

17) Da indagini effettuate non risultano emerse spese fisse condominiali di gestione o manutenzione; e di conseguenza non sono state rilevate spese condominiali non pagate.

18) POSSIBILITA' DI VENDERE IN PIU' LOTTI

Date le caratteristiche proprie dell'immobile, non si ravvisa la possibilità e l'opportunità di suddividere lo stesso in più lotti separati.

19) QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATI

La quota spettante all'esecutato è di diritto di proprietà per 1/1 su tutto il compendio pignorato.

20) L'immobile oggetto di pignoramento, risulta nella detenzione del debitore.

21) L'immobile essendo nella detenzione del debitore e risultando allo stato rustico non viene indicato il suo valore locativo.

22) L'immobile non risulta essere occupato dall' ex coniuge o dal coniuge separato del debitore esecutato.

23) Il bene pignorato risulta privo di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, privo di diritti demaniali o usi civici.

24) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo superficie commerciale (calcolata al lordo delle pareti esterne, di metà delle pareti confinanti con altra u.i.u. e dei tramezzi interni).

- Prezzo al mq commerciale: € 600,00 /mqc
- Calcolo superficie commerciale:
 - a) Vani Principali: 147,06 mq (lordi) x 1,00 (coeff.)= 147,06 mqc
 - b) Vani Accessori: 64,92 mq (lordi) x 0,40 (coeff.)= 25,97 mqc
 - c) Area Esterna: 16,67 mq (lordi) x 0,10 (coeff.) = 1,67 mqc

Totale mq commerciali = 174,70 mqc

- Calcolo del valore di mercato:
 $174,70 \text{ mqc} \times 600,00 \text{ €/mqc} = \text{€ } 104.820,00$
- Valore di mercato complessivo dell' immobile Euro 104.820,00

➤ SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

a) Redazione e presentazione progetto in sanatoria.....	€	3.000,00
b) Oneri concessori + oblazione per 30,16 mq.....	€	2.724,24
c) Oneri condono man. straordinaria (una tantum).....	€	1.032,91
d) Diritti di segreteria comunali	€	100,00
e) Aggiornamento catastale.....	€	500,00
Restano.....	€	97.462,85

Valore stimato Piena proprietà' € 97.500,00

(novantesettemilacinquecento /00)

25) CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni eseguiti, riferito all'attualità ed in considerazione anche dell'attuale particolare situazione economica generale, lo scrivente ritiene per la sua valutazione applicare il criterio di stima sintetico, derivante da: - indagini di mercato con la consultazione di agenzie immobiliari per la stessa tipologia di bene, consultazione banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate; tenuto conto dello stato di fatto, dello stato di conservazione, della sua consistenza.

26) A giudizio dello scrivente il bene pignorato risulta avere buone prospettive di vendita e di un buon inserimento nel mercato immobiliare.

27) Non si ravvede la possibilità di analizzare il contratto di locazione, in quanto non presente.

Si allega:

-Allegato **A**: planimetrie degli immobili, dichiarazione usi civici, estratto atto di nascita, concessioni edilizie, atti di provenienza;

-Allegato **B**: documentazione fotografica;

-Allegato **C**: planimetrie catastali, visure catastali storiche, visure ipotecarie;

-Allegato **D**: Quadro sinottico;

Il Consulente Tecnico di Ufficio con la presente relazione tecnica che si compone di un fascicolo di n°27 pagine dattiloscritte, n°4 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice della Esecuzione per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

Fabrizia di Roma lì 10/10/2024

IL C.T.U.
GEOM. MIRKO IANNONI

