

Esecuzione Immobiliare n°194/2023 ad istanza della

Carletti Alessandro

ASTE
GIUDIZIARIE® contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

per l'udienza del 07/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premesso :

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare promosso da Carletti Alessandro contro

[REDACTED];

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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** :

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 da 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, tranne per la relazione notarile la quale non riporta gli estremi dell'atto anteriore al ventennio.

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'

-FOGLIO 11 Particella 712 Sub.10

a) Dal 02/06/1967 F.11 p.lla 712 intestata a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 02/06/1967 Pubblico ufficiale BARONI G. Sede BAGNOREGIO (VT) Repertorio n.2300-UR Sede MONTEFIASCONE (VT) Registrazione Volume 96 n.668 registrato in data 20/06/1967 – Voltura n.3376 in atti dal 02/03/1976. Fino al 07/07/1975

b) Dal 07/07/1975 F.11 p.lla 712 intestata a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: TIPO MAPPALE del 07/07/1975 in atti dal 05/10/1995 TM.177/75 (n.177.1/1975). Fino al 27/07/2011.

c) Dal 27/07/2011 F.11 p.lla 712 sub.6 intestata a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati a: VARIAZIONE del 27/07/2011 Pratica n.VT0127930 in atti dal 27/07/2011 FUSIONE E CAMBIO D'USO (n.12392.1/2011). Fino al 15/04/2013.

d) Dal 15/04/2013 F.11 p.lla 712 sub.6 intestata a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: DENUNZIA (NEI

PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/04/2013 -UU Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 9990 n.3142 registrato in data 01/12/2015 – SUCC. DI [REDACTED] Voltura n.12264.1/2015-Pratica n.VT0084658 in atti dal 22/12/2015. Fino al 15/02/2017.

e) Dal 15/02/2017 F.11 p.lla 712 sub.10 intestata a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: VARIAZIONE del 15/02/2017 Pratica n. VT0010759 in atti dal 16/02/2017 FRAZ E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n.2536.1/2017). Fino alla data di pignoramento.

-FOGLIO 11 Particella 712 Sub.5

a) Dal 02/06/1967 F.11 p.lla 712 intestata a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 02/06/1967 Pubblico ufficiale BARONI G. Sede BAGNOREGIO (VT) Repertorio n.2300-UR Sede MONTEFIASCONE (VT) Registrazione Volume 96 n.668 registrato in data 20/06/1967 – Voltura n.3376 in atti dal 02/03/1976. Fino al 07/07/1975

b) Dal 07/07/1975 F.11 p.lla 712 intestata a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: TIPO MAPPALE del 07/07/1975 in atti dal 05/10/1995 TM.177/75 (n.177.1/1975). Fino al 15/04/2013

d) Dal 15/04/2013 F.11 p.lla 712 sub.5 intestata a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/04/2013 -UU Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 9990 n.3142 registrato in data 01/12/2015 - SUCC. DI P [REDACTED] Voltura n.12264.1/2015-Pratica n.VT0084658 in atti dal 22/12/2015. Fino alla data di pignoramento.

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

1. ISCRIZIONE del 07/05/2009 - Registro Particolare 1514 Registro Generale 8181 Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 24919/12938 del 04/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 972 del 20/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 434 del 16/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 08/04/2019 - Registro Particolare 3720 Registro Generale 4857 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. VT Repertorio 329/2019 del 02/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. TRASCRIZIONE del 16/07/2019 - Registro Particolare 7909 Registro Generale 10287 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1027 del 02/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 09/10/2023 - Registro Particolare 12392 Registro Generale 15404 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1951 del 02/09/2023 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 il debitore esecutato risulta di stato libero.

7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Nepi (VT) Via Etruria, 7 piano S1-T, Intestato
[REDACTED] Proprietà 1/1 .

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
11	712	10	A/2	3	5 Vani	Euro 581.01
11	712	5	C/2	4	68 mq	Euro 119.40

Trattasi di piena proprietà su unità immobiliare a destinazione Abitazione con un magazzino di pertinenza sita nel Comune di Nepi (VT), ubicata nella zona centrale del paese, posta al piano terra e seminterrato per il magazzino, per una superficie totale utile interna di circa mq 86.65 abitativa e mq 74.32 di magazzino per un'altezza media utile interna di ml 3.10. L'abitazione è accessibile tramite un piazzale condominiale il quale confina direttamente con la via pubblica, mentre il magazzino/garage è accessibile da un altro piazzale condominiale che anch'esso confina direttamente con

la via pubblica. All'interno dell'abitazione è presente un soggiorno/pranzo, una cucina, un disimpegno, un bagno, e due camere da letto e un balconcino. Il magazzino/garage è caratterizzato da un unico vano dotato di accesso carrabile.

Tutti i vani usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato e maioliche per i bagni, che risultano rivestiti sino ad un'altezza di ml 2.00; i materiali risultano di una pessima fattura e qualità.

Tutti i soffitti e la pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per quelle maiolicate.

L'immobile nel suo complesso si trova in un pessimo 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 posizione della finestra in camera da letto,
- Diversa dimensione della finestra in cucina.

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

14) SITUAZIONE URBANISTICA

L'unità pignorata, dopo un'indagine presso gli uffici comunali, risulta essere stata edificata con C.E del 09/06/1969 e successivamente presentata una

C.E. n. 16 del 22/03/1971 e una CILA prot. n. 24231 del 28/11/2016, privo di certificato di agibilità/abitabilità.

Sono state reperite tutte le concessioni tranne la n.16 del 1971 in quanto menzionata nell'elaborato della CILA del 2016 ma non presente negli archivi comunali . Pertanto la verifica della regolarità si baserà soltanto su quanto reperito, e di conseguenza, secondo quanto riportato sull'ultimo titolo edilizio (C.I.L.A. del 2016), l'immobile risulterebbe regolare urbanisticamente ad eccezione delle piccole difformità consistenti in:

- Diversa posizione della finestra in camera da letto,
- Diversa dimensione della finestra in cucina.

Le seguenti difformità risulterebbero sanabili tramite la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria art.37 D.P.R. 380/2001.

Inoltre si precisa che non si è potuto attestare le regolarità/irregolarità del piano seminterrato in quanto non riportato nei titoli edilizi in possesso e non avendo a disposizione la concessione edilizia intermedia del 1971 non vi è possibile verificarlo.

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

16) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Nepi (VT) il bene pignorato non risulta gravante da uso civico.

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 occupato dal nucleo familiare dell'esecutato.

21) L'immobile essendo occupato, non verrà indicato nessun valore locativo.

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

23) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Nepi (VT) il bene pignorato non risulta gravante da uso civico.

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: € 500,00 /mqc
- Calcolo superficie commerciale:
 - a) Vani Principali: 105.59 mq (lordi) x 1,00 (coeff.)= 105.59 mqc
 - b) Vani Accessori: 98,12 mq (lordi) x 0,40 (coeff.)= 39,25 mqc
 - c) Balcone : 5.64 mq (lordi) x 0.25 (coeff.) = 1,41 mqc

Totale mq commerciali = 146,25 mqc

- Calcolo del valore di mercato:

146,25 mqc x 500,00 €/mqc = € 73.125,00

- Valore di mercato complessivo dell' immobile Euro 73.125,00

- SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

a) Redazione e presentazione S.C.I.A. in sanatoria.....	€	2.000,00
b) Sanzione S.C.I.A. in sanatoria.....	€	1.000,00
c) Accertamento conformità sismica spostamento finestra (indagini strumentali e progetto strutturale).....	€	3.000,00
Restano.....	€	67.125,00

Valore stimato a corpo Euro 67.100,00
(sessantasettemilacento /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 discrete
prospettive di vendita e di un discreto inserimento nel mercato immobiliare.

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

Si allega:

-Allegato **A**, contenente planimetria dell' immobile, dichiarazione usi civici,
Estratto certificato di stato civile, atti di provenienza;

-Allegato **B**, contenente 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°15 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.

Fabrica di Roma lì 05/03/2025

IL C.T.U.
GEOM. MIRKO IANNONI