

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO



Esecuzione Immobiliare n°32/2021 ad istanza della

CREDITO FONDIARIO SPA

ASTE GIUDIZIARIE contro
[REDACTED]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA



per l'udienza del 12 Giugno 2025



Premesso :

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare promosso dalla Credito Fondiario Spa 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) **verific**hi, 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



STUDIO TECNICO GEOM. MIRKO IANNONI Via Alberto Cencelli n.26/28 01034 Fabrica di Roma (VT)
tel. 0761/568387-cell. 339/2118188 e-mail mirko_iannoni@hotmail.it PEC mirko.iannoni@geopec.it



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 soggettoistante 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) **alleggi** 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) **alleggi** 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' (Dal ventennio ad oggi)

- foglio 115 p.lla 45 e 46 -

a) Dal 21/09/1984 F.115 p.lla 45 e 46 intestate a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 21/09/1984 Pubblico Ufficiale G. COLALELLI Repertorio n. 78283 Registrazione Volume N. 48264 in atti dal 20/01/1989. Fino al 30/12/2009.

b) Dal 30/12/2009 F.115 p.lla 45 e 46 intestate a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 30/12/2009 Pubblico Ufficiale D'Alessandro Luciano Repertorio n. 483531 Conferimento in società in atti dal 13/01/2010. Fino alla notifica di pignoramento.

- foglio 110 p.lla 14-67-89-11-12-157(ex 13)-37-38-68-69-70-71-72-73-75-83 e foglio 115 p.lla 96-112(ex 88)-123(ex 88) -

a) Dal 15/12/1995 intestate a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 15/12/1995 Pubblico Ufficiale PERNA L. Repertorio n. 6823 Registrazione Voltura N. 439.1/1996 in atti dal 06/10/1997. Fino al 30/12/2009.

b) Dal 30/12/2009 intestate a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 30/12/2009 Pubblico Ufficiale D'Alessandro Luciano Repertorio n. 483531 Conferimento in società in atti dal 13/01/2010. Fino alla notifica di pignoramento.

- foglio 110 p.lla 127-130-132-40-84-24 -

a) Dal 05/09/1981 intestate a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 05/09/1981 Pubblico Ufficiale Annibaldi L. Repertorio n. 4751 Registrazione N. 7548 registrato in data 25/09/1981. Fino al 30/12/2009.

b) Dal 30/12/2009 intestate a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 30/12/2009 Pubblico Ufficiale D'Alessandro Luciano Repertorio n. 483531 Conferimento in società in atti dal 13/01/2010. Fino alla notifica di pignoramento.

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

a) ISCRIZIONE del 09/01/2004 - Registro Particolare 41 Registro Generale 360 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 422265/27733 del 20/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

b) ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 3075 Registro Generale 18609 Pubblico ufficiale D'Alessandro Luciano Repertorio 439536/29630 del 04/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

c) ISCRIZIONE del 18/10/2017 - Registro Particolare 2072 Registro Generale 14705 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 1783/12517 del 16/10/2017 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

g) TRASCRIZIONE del 16/03/2021 - Registro Particolare 3202 Registro Generale 3986 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 203 del 11/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Per una visione più completa e dettagliata si rimanda alla documentazione allegata.

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 la camera di commercio di Viterbo (VT) risulta che la società debitrice esecutata ha iniziato l'attività il

29/01/2010 e ad oggi è ancora attiva con Amministratori i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]. Per maggiori dettagli allego copia della visura camerale.

7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Tuscania (VT) Localita' Carcarella, Intestato

[REDACTED] Proprietà per 1/1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza MQ/VANI	Rendita
115	123	2	A/3	2	8 vani	867,65
115	123	3	D/1	3	/	8198,00
110	11	/	SEMINATIVO	03	28.410,00	190,74
110	12	/	SEMINATIVO	03	133.010,00	893,02
110	14	/	SEMINATIVO	03	9.340,00	62,71
110	24	/	SEMINATIVO	03	2.300,00	15,44
110	37	/	SEMINATIVO	03	22.140,00	148,65
110	38	/	SEMINATIVO	03	22.530,00	151,27
110	40	/	SEMINATIVO	04	52.920,00	177,65
110	67	/	SEMINATIVO	03	10.700,00	71,84
110	68	/	SEMINATIVO	03	150,00	1,01
110	69	/	SEMINATIVO	03	130,00	0,87
110	70	/	SEMINATIVO	03	7.800,00	52,37
110	71	/	SEMINATIVO	03	18.800,00	126,22
110	72	/	SEMINATIVO	03	21.920,00	147,17
110	73	/	SEMINATIVO	03	2.320,00	15,58
110	75	/	PASCOLO	01	960,00	0,99

110	83	/	SEMINATIVO	03	25.578,00	171,73
110	84	/	SEMINATIVO	03	39.820,00	267,35
110	89	/	SEMINATIVO	03	23.640,00	158,72
110	127	/	SEMINATIVO	02	7.683,00	75,39
110	130	/	SEMINATIVO	04	106.356,00	357,03
110	132	/	SEMINATIVO	03	4.182,00	28,08
115	45	/	SEMINATIVO	03	35.000,00	234,99
115	46	/	BOSCO MISTO	01	6.240,00	9,67
115	96	/	SEMINATIVO	03	2.810,00	18,87
			BOSCO MISTO	01	17.490,00	27,10
110	157	/	SEMINATIVO	03	76.564,00	514,05
			ULIVETO	02	6.606,00	25,59
115	122	/	SEMINATIVO	02	55.174,00	541,40

Trattasi di un'azienda agricola composta da terreni, capannoni agricoli, tettoia, un'abitazione e un locale adibito ad Agriturismo con destinazione Catastale D/1 sita nel comune di Tuscania (VT) in Loc.tà Carcarella , ubicata in zona agricola del paese.

- Abitazione -

Unità immobiliare ricadente all'interno dell'azienda agricola posta al piano terra-primi per una superficie totale utile interna di circa mq 180,00 per un'altezza media utile interna di ml 3,00. L'unità è accessibile da un'un'area di corte la quale è collegata alla strada privata (servitù costituita) tramite un cancello carrabile. All'interno dell'abitazione è presente al piano terra soggiorno, un disimpegno, una cucina e un bagno nel sottoscala, mentre al piano primo sono presenti quattro camere da letto e un w.c. con un disimpegno centrale. 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 modesta fattura e qualità.

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

L'unità nel suo complesso si trova in uno buono stato di conservazione e manutenzione.

- Agriturismo -

Unità immobiliare ricadente all'interno dell'azienda agricola posta al piano terra per una superficie totale utile interna di circa mq 170,00 per un'altezza media utile interna di ml 3,88. L'unità è accessibile da un un'area di corte la quale è collegata alla strada privata (servitù costituita) tramite un cancello carrabile. All'interno dell'agriturismo è presente un vano principale adibito a ristorazione, un disimpegno/ingresso, una cucina, quattro bagni e un ripostiglio. Tutti i vani usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre tranne per i w.c. ed il ripostiglio. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato e maioliche per i bagni e cucina, che risultano rivestiti sino ad un'altezza di ml 2.00; i materiali risultano di una buona fattura e qualità.

L'unità nel suo complesso si trova in uno buono stato di conservazione e manutenzione.

- Capannoni Agricoli e Tettoie -

Unità immobiliari ricadenti all'interno dell'azienda agricola poste tutte al piano terra e composte da :

- Tre magazzini agricoli di una superficie totale utile interna rispettivamente di circa mq 470,00 per un'altezza media utile interna di ml 6,25 e circa mq 242,00 per un'altezza utile interna di ml 5,50 con annessa una tettoia di mq 191,00 e circa 39 mq per un'altezza utile interna di ml 3,00.

- Due locali tecnici della superficie utile interna rispettivamente di circa mq 20,00 e mq 8,40 (adibito a pesa).

- Due tettoie della superficie totale utile interna rispettivamente di mq 430,00 e mq 1.000,00.

Le unità sono accessibili da un un'area di corte la quale è collegata alla strada privata (servitù costituita) tramite un cancello carrabile.

Le unità nel loro complesso si trovano in uno buono stato di conservazione e manutenzione.

- Terreni Agricoli -

Terreni agricoli adibiti principalmente a seminativo, della superficie complessiva di circa 74 ha 05 are 73 ca (mq 740.573,00), i quali risultano accessibili da un'area di corte la quale è collegata alla strada privata (servitù costituita) tramite un cancello carrabile.

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 catastali e più specificatamente:

- Riguardo al complesso di capannoni e tettoie agricole risulta presente anche un piccolo fabbricato adibito a vano tecnico con al suo interno l'impianto di riscaldamento relativo all'agriturismo. Inoltre la tettoia contrassegnata sulla planimetria con la lettera D, in realtà risulta chiusa con tamponature in cls.

- Riguardo l'abitazione, al piano terra risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni riguardante il bagno nel sottoscala e l'apertura di una piccolissima luce sul muro perimetrale.

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

14) SITUAZIONE URBANISTICA

-Gli immobili sono situati nel Comune di Tuscania (VT) in Loc.tà Carcarella , ubicati in zona agricola del paese , con inquadramento urbanistico da P.R.G. in vigore, in zona E3 ,agricola vincolata.

Le unità pignorate risultano essere state edificate in forza dei seguenti atti amministrativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA N° prot. n° 1077 del 30/05/1979 rilasciata il 15/02/1980 E SUCCESSIVA VARIANTE (D.I.A. prot. n°1735 del 12/02/2007)
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 940 del 13/06/1984
- CONCESSIONE EDILIZIA N°103 del 07/11/1998
- CONCESSIONE EDILIZIA N°82/2001
- CONCESSIONE EDILIZIA N°1642 del 12/03/1990

Riguardo ai fabbricati distinti al Catasto al foglio 115 p.la. 123 sub.3 con la lettera A , B , C , D e G non sono presenti difformità. Gli immobili E, H ed F non risultano corrispondenti al progetto presentato con la CONCESSIONE EDILIZIA prot. n° 1077 del 30/05/1979.

Riguardo al vano tecnico con al suo interno l'impianto di riscaldamento relativo all'agriturismo, lo stesso risulta difforme in quanto non risultano presenti concessioni presso gli archivi comunali.

Relativamente agli immobili difformi risulterebbero sanabili tramite P.C. in sanatoria art.36 Dpr 380/2001 e L.R. n. 38 del 22/12/1999.

I relativi costi sono riportati nel quesito 24.

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

16) Da tentate verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Tuscania (VT), lo stesso non ha rilasciato alcuna certificazione, ed il sottoscritto, limitatamente ai propri mezzi e competenze, ha effettuato le possibili indagini nelle quali il compendio pignorato risulterebbe privo di ogni vincolo 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 proprietà per 1/1 su tutto il compendio pignorato.

20) L'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dal debitore e pertanto non può essere locato.

21) L'immobile essendo occupato dal 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) Da tentate verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Tuscania (VT), lo stesso non ha rilasciato alcuna certificazione, ed il sottoscritto, limitatamente ai propri mezzi e competenze, ha effettuato le possibili indagini nelle quali il compendio pignorato risulterebbe privo di ogni vincolo da censo, livello ed 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).

- ABITAZIONE -

- Prezzo al mq commerciale: € 900,00 /mqc
- Calcolo superficie commerciale:
 - a) Vani Principali: 212,00 mq (lordi) x 1,00 (coeff.) = 212,00 mqc
 - Totale mq commerciali = 212,00 mqc
- Calcolo del valore di mercato:
212,00 mqc x 900,00 €/mqc = € 190.800,00

- TERRENI -

- Prezzo al mq terreno: € 1,50 /mq
- Calcolo superficie terreno:
Superficie terreno: 740.573,00mq
- Calcolo del valore di mercato:
740.573,00 mq x 1,50 €/mq = € 1.110.859,50

- AGRITURISMO -

- Prezzo al mq commerciale: € 1.000,00 /mqc
- Calcolo superficie commerciale:
 - a) Vani Principali: 209,00 mq (lordi) x 1,00 (coeff.) = 209,00 mqc
 - b) Vano tecnico: 25,76 mq (lordi) x 0.40 (coeff.) = 10,30 mqc
 - c) Vano rip/forno: 40,04 mq (lordi) x 0.40 (coeff.) = 16,02 mqc
 - Totale mq commerciali = 235,32 mqc

- Calcolo del valore di mercato:

$$235,32 \text{ mqc} \times 1.000,00 \text{ €/mqc} = \text{€ } 235.320,00$$

- CAPANNONI AGRICOLI -

- Prezzo al mq commerciale: € 400,00 /mqc

- Calcolo superficie commerciale:

a) Capannone 1: $488,43 \text{ mq (lordi)} \times 1,00 \text{ (coeff.)} = 488,43 \text{ mqc}$

b) Capannone 2: $274,27 \text{ mq (lordi)} \times 1,00 \text{ (coeff.)} = 274,27 \text{ mqc}$

c) Tettoia cap. 2: $191,52 \text{ mq (lordi)} \times 0,20 \text{ (coeff.)} = 38,30 \text{ mqc}$

d) Locale Rip.: $12,29 \text{ mq (lordi)} \times 0,40 \text{ (coeff.)} = 4,92 \text{ mqc}$

Totale mq commerciali = 805,92 mqc

- Calcolo del valore di mercato:

$$805,92 \text{ mqc} \times 400,00 \text{ €/mqc} = \text{€ } 322.368,00$$

- TETTOIE AGRICOLE -

- Prezzo al mq commerciale: € 250,00 /mqc

- Calcolo superficie commerciale:

a) Tettoia 1: $480,00 \text{ mq (lordi)} \times 1,00 \text{ (coeff.)} = 480,00 \text{ mqc}$

b) Tettoia 2: $1.150,00 \text{ mq (lordi)} \times 1,00 \text{ (coeff.)} = 1.150,00 \text{ mqc}$

Totale mq commerciali = 1.630,00 mqc

- Calcolo del valore di mercato:

$$1.630,00 \text{ mqc} \times 250,00 \text{ €/mqc} = \text{€ } 407.500,00$$

- Valore di mercato dell'intero lotto = € 2.266.847,50

- SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

- a) Redazione e presentazione P.C. in sanatoria Art. 36 dpr 380/2001 e

L.R. 38/99 al netto degli oneri concessori € 3.000,00

- b) Redazione e presentazione P.U.A. € 2.000,00

Restano..... € 2.261.847,50

Valore stimato a corpo Euro 2.261.800,00
(duemilioniduecentosessantunomilaottocento/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 ◀

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' (Dal ventennio ad oggi)

- foglio 37 p.lla 236 sub. 2-4 -

a) Dal 15/12/1995 F.MU p.lla 1059 sub. 2-4 intestate a [REDACTED] nuda proprietà 1/1 e [REDACTED] Usufrutto 1/1; Dati derivati da: Atto del 15/12/1995 Pubblico Ufficiale L. PERNA Repertorio n. 6829 Registrazione Volume N.845.1/1996 in atti dal 14/08/1998. Fino al 20/08/1997.

b) Dal 15/12/1995 F.MU p.lla 1059 sub. 2-4 intestate a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Riunione di usufrutto del 20/08/1997 in atti dal 11/07/2001. Fino al 14/06/2005.

c) Dal 14/06/2005 F. 37 p.lla 236 sub. 2-4 intestate a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Allineamento mappe del 14/06/2005. Fino alla notifica del pignoramento.

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

1. ISCRIZIONE del 09/01/2004 - Registro Particolare 41 Registro Generale 360 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 422265/27733 del 20/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

2. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 3075 Registro Generale 18609 Pubblico ufficiale D'Alessandro Luciano Repertorio 439536/29630 del 04/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

3. ANNOTAZIONE del 10/01/2012 - Registro Particolare 78 Registro Generale 455 Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 19094/11622 del 22/12/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2263 del 2001

4. ANNOTAZIONE del 10/01/2012 - Registro Particolare 79 Registro Generale 456 Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 19095/11623 del 22/12/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1572 del 2002

5. ISCRIZIONE del 15/09/2015 - Registro Particolare 1576 Registro Generale 11319 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 575/12515 del 14/09/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

6. TRASCRIZIONE del 11/03/2022 - Registro Particolare 3003 Registro Generale 3748 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 6233/2017 del 10/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

7. ISCRIZIONE del 30/11/2023 - Registro Particolare 1634 Registro Generale 18567 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 422265 del 20/12/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

8. TRASCRIZIONE del 31/05/2024 - Registro Particolare 7185 Registro Generale 8697 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1443 del 09/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. ISCRIZIONE del 24/09/2024 - Registro Particolare 1351 Registro Generale 14766 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 439536 del 04/11/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3075 del 2004

Per una visione più completa e dettagliata si rimanda alla documentazione allegata.

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 del comune di Tuscania (VT) risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio il 18/08/1984.

7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Tuscania (VT) Via Tirrenia, 6, Intestato [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
37	236	4	A/2	1	MQ/VANI 6,5 vani	604,25
37	236	2	C/6	6	83 mq	124,31

Unità immobiliare posta al piano terra da un locale ad uso garage della superficie complessiva di mq 82,05 più un soppalco di mq 17,60 ed al piano primo da un'abitazione per una superficie totale utile interna di circa mq 110,59 per un'altezza media utile interna di ml 3,00. L'unità è accessibile

direttamente dalla strada comunale tramite una scala interna. All'interno dell'abitazione è presente un soggiorno, un disimpegno, una cucina, un bagno e due camere da letto e un ripostiglio. Tutti i vani usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre. I pavimenti dell'abitazione 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 modesta fattura e qualità.

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

L'unità nel suo complesso si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

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

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 catastali e più specificatamente:

-Al piano terra è presente un vano tecnico ricadente sull'area esterna, diversa distribuzione spazi interni, presenza di un soppalco nel garage ed aperture di due porte interne a confine con il vano scala.

-Al piano primo una diversa distribuzione ambienti interni, e una riduzione del balcone.

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

14) SITUAZIONE URBANISTICA

-Gli immobili sono situati nel Comune di Tuscania (VT), ubicati in zona semi-centrale del paese , con inquadramento urbanistico da P.R.G. in vigore, in zona Residenziale.

Le unità pignorate risultano essere state edificate in epoca anteriore al 1967 ed inoltre da indagini effettuate presso il comune non risulterebbero presenti titoli edilizi.

Pertanto si fa riferimento alle difformità catastali.

Relativamente agli immobili difformi risulterebbero sanabili tramite P.C. in sanatoria art.36 Dpr 380/2001.

I relativi costi sono riportati nel quesito 24.

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

16) Da tentate verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Tuscania (VT), lo stesso non ha rilasciato alcuna certificazione, ed il sottoscritto, limitatamente ai propri mezzi e competenze, ha effettuato le possibili indagini nelle quali il compendio pignorato risulterebbe privo di ogni vincolo 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 proprietà per 1/1 su tutto il compendio pignorato.

20) L'immobile oggetto di pignoramento, risulta libero.

21) L'immobile essendo libero il suo valore locativo ammonterebbe ad € 400,00 .

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

23) Da tentate verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Tuscania (VT), lo stesso non ha rilasciato alcuna certificazione, ed il

sottoscritto, limitatamente ai propri mezzi e competenze, ha effettuato le possibili indagini nelle quali il compendio pignorato risulterebbe privo di ogni vincolo da censo, livello ed 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).

- ABITAZIONE + GARAGE -

- Prezzo al mq commerciale: € 700,00 /mqc
- Calcolo superficie commerciale:
 - a) Vani Principali: 132,00 mq (lordi) x 1,00 (coeff.) = 132,00 mqc
 - b) Vani Accessori: 156,00 mq (lordi) x 0,40 (coeff.) = 62,40 mqc

Totale mq commerciali = 194,40 mqc

- Calcolo del valore di mercato:
 $194,40 \text{ mqc} \times 700,00 \text{ €/mqc} = \text{€ } 136.080,00$
- Valore di mercato dell'intero lotto = € 136.080,00

➤ SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

a) Redazione e presentazione P.C. in sanatoria Art. 36 dpr 380/2001

al netto degli oneri concessori € 3.000,00

b) Redazione e presentazione Agg. Catastale..... € 600,00

Restano.....€ 132.480,50

Valore stimato a corpo Euro 132.500,00

(centotrentaduemilacinquecento/00)

25) CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni esecutati, 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:

- Visure Ipotecarie;
- Visure catastali storiche e planimetrie catastali
- Estratto atto di nascita;
- Quadro sinottico aggiornato;

Il Consulente Tecnico di Ufficio con la presente relazione tecnica che si compone di un fascicolo di n°24 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 li 12/04/2025

IL C T U

GEOM. MIRKO IANNONI

A circular professional stamp of the Geometric Surveyor's Chamber of Fabriano (C.A.A. FABRIANO) is overlaid with a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text: "C.A.A. FABRIANO", "ALBO N° 1554", and "CANTONE FABRIANO".