

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°142/2021 ad istanza della

RED SEA SRL

contro

██

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del **04/07/2024**

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare promosso dalla RED SEA SRL contro

██;

- 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) **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;

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) **verifici** 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 luogo, 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'

-FOGLIO 8 PARTICELLA 752

a) Dal 19/01/1976 F.8 p.IIa 174, Proprietà per 1/3 sig. [REDACTED]; Proprietà per 1/3 sig.ra [REDACTED]; Proprietà per 1/3 sig.ra [REDACTED]; dati derivati da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/01/1976-UR Sede VITERBO (VT) Registrazione volume 532 n.69 registrato in data 23/06/1976-SUCCESSIONE DI ALESSANDRINI ORLANDO Voltura n.89222.1/2000-Pratica in atti dal 31/10/2000.Fino al 26/03/2001.

b) Dal 26/03/2001 F.8 p.IIa 174, Proprietà per 2/3 sig. [REDACTED]; Proprietà per 1/3 sig.ra [REDACTED]; dati derivati da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/03/2001- US Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 1157 n.90 registrato in data 09/11/2001 - SUCC.TEST. [REDACTED] Voltura n. 208547.1/2001-Pratica n.212443 in atti dal 14/12/2001. Fino al 20/07/2006.

c) Dal 20/07/2006 F.8 p.IIa 752; Proprietà per 2/3 sig. [REDACTED]; Proprietà per 1/3 sig.ra [REDACTED]; dati derivati da FRAZIONAMENTO del 20/07/2006 Pratica n. VT0082950 in atti dal 20/07/2006 (n.82950.1/2006). Fino al 24/10/2006.

d) Dal 24/10/2006 F.8 p.lla 752; Proprietà per 1/1 sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]; dati derivati dall'Atto del 24/10/2006
Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Sede ROMA (RM) Repertorio
n.6816-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n.14782.1/2006 Reparto PI di VITERBO in atti dal 09/11/2006. Fino alla
notifica di pignoramento.

- FOGLIO 8 PARTICELLA 83 SUB.2 CAT. A/3

a) Dal 11/10/1990 F.8 p.lla 83 sub.2 , Proprietà per 1/1 sig.ra. [REDACTED]
[REDACTED] , dati derivati da COSTITUZIONE in atti
dal 11/10/1990. Fino al 26/03/2001.

b) Dal 26/03/2001 F.8 p.lla 83 sub.2 ; Proprietà per 1/1 sig. [REDACTED]
[REDACTED] , dati derivati dalla DENUNZIA (NEI
PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/03/2001-UR Sede VITERBO
(VT) Registrazione Volume 1157 n.90 registrato in data 09/11/2001-SUCC.
DI [REDACTED] Voltura n.208553.1/2001-Pratica n.216697 in atti
dal 22/12/2001.Fino al 24/10/2006.

c) Dal 24/10/2006 F.8 p.lla 83 sub.2 ; Proprietà 1/1 sig.ra. [REDACTED]
[REDACTED] , dati derivati dall'Atto del 24/10/2006
Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Sede ROMA (RM) Repertorio
n.6816-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n.14781.1/2006 Reparto PI di VITERBO in atti dal 09/11/2006. Fino alla
notifica di pignoramento.

-FOGLIO 8 PARTICELLA 757

a) Dal 10/10/2006 F.8 p.lla 757 , Proprietà 1/1 sig. [REDACTED]
[REDACTED] , dati derivati dalla COSTITUZIONE del 10/10/2006
Pratica n. VT0104992 in atti dal 10/10/2006 COSTITUZIONE
(n.2234.1/2006). Fino al 24/10/2006

b) Dal 24/10/2006 F.8 p.lla 757 , Proprietà 1/1 sig.ra. [REDACTED]
[REDACTED] dati derivati dall'atto del 24/10/2006 Pubblico
ufficiale GIUSTO FRANCESCA Sede ROMA (RM) Repertorio n.6816-
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.14781.1/2006
Reparto PI di VITERBO in atti dal 09/11/2006.

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

a) ISCRIZIONE del 08/11/2006 - Registro Particolare 3380 Registro Generale 21395 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Repertorio 6817/2916 del 24/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

b) TRASCRIZIONE del 20/07/2021 - Registro Particolare 9713 Registro Generale 12116 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 943/2021 del 08/06/2021 ATTO ESEC. 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 i vari uffici di stato civile dei Comuni in cui è stata residente la debitrice esecutata, non risulta presente alcun vincolo coniugale trascritto in Italia.

7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Civita Castellana (VT) Via Terni 99, piano T, Intestato a [REDACTED] proprietà 1/1.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	83	2	A/3	1	5 Vani	Euro 426,08
8	757	-	F/1	-	16 mq	-
8	752	-	SEM/ARB	2	21 mq	Euro 0.16

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione abitativa sito nel Comune di Civita Castellana (VT) , ubicato in una zona residenziale del paese, in particolare loc. Sassacci , facente parte di un fabbricato plurifamiliare, composta da un abitazione al piano terra , una tettoia insistente su un piccolo appezzamento di terreno e un area urbana adiacente all'abitazione.

-ABITAZIONE

Abitazione posta al piano terra per una superficie totale utile interna di mq 67.20 per un'altezza media utile interna di ml 3.10 .

L'abitazione è accessibile da un terreno di altra proprietà la quale risulterebbe avere il diritto di passaggio in quanto nell'atto del 2006 risulta essere stata costituita una servitù di passaggio a favore dell'unità pignorata. All'interno dell'abitazione è presente un soggiorno, una cucina, due camere, un disimpegno ed un w.c.

Tutti i vani usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in graniglia di marmo e maioliche per i bagni, che risultano rivestiti sino ad un'altezza di ml 2.00; i materiali risultano di bassa 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 ed è necessaria una grande manutenzione ordinaria.

-TERRENO P.LLA 752

Terreno di mq.21.00 sul quale insiste una tettoia, per una superficie totale di mq.18.00 per un'altezza media utile di ml 3.42 , apparentemente abusiva.

Il terreno e la suddetta tettoia sono accessibili da un terreno di altra proprietà, la quale risulterebbe avere un diritto di passaggio in quanto nell'atto del 2006 risulta essere stata costituita una servitù di passaggio a favore dell'unità pignorata.

La tettoia è composta da una struttura realizzata con canne innocenti in ferro , da una tamponatura in lamiera e una copertura in lastre ondulate di eternit.

-AREA URBANA P.LLA 757

Area urbana caratterizzata da un piccolo piazzale di mq.16 ,adiacente all'abitazione non precisamente identificabile sul posto poiché non sono materialmente identificabili i confini con l'altra proprietà, e risulterebbe anch'essa accessibile da un terreno di altra proprietà, la quale risulterebbe avere un diritto di passaggio in quanto nell'atto del 2006 risulta essere stata costituita una servitù di passaggio a favore dell'unità pignorata

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, è stata riscontrata solamente una difformità rispetto alla planimetria catastale, riguardante il terreno alla p.lla 752 nel quale insiste una tettoia con copertura presumibilmente in cemento-amianto, la quale non risulta accatastata.

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

14) SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulterebbe edificato in epoca anteriore al 1967, pertanto si fa riferimento alla situazione catastale. Le predette difformità non risulterebbero sanabili.

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

16) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Civita Castellana (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 libero e non risulta registrato nessun tipo di contratto di locazione.

21) L'immobile essendo libero, e considerando le proprie caratteristiche, si reputa di riconoscere congruo un canone mensile di locazione pari a € 350,00.

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 Civita Castellana (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).

-ABITAZIONE + AREA URBANA 757-

- Prezzo al mq commerciale: € 350,00 /mqc
- Calcolo superficie commerciale:
 - a) Vani Principali: 80,23 mq (lordi) x 1,00 (coeff.) = 80,23 mqc
 - c) Area Esterna (p.lla 757): 20.53 mq (lordi) x 0.10 (coeff.) = 2,05 mqc

Totale mq commerciali = 82,05 mqc
- Calcolo del valore di mercato:

82,05 mqc x 350,00 €/mqc = € 28.717,50

-TERRENO P.LLA 752

- Prezzo al mq terreno: € 50,00 /mq
- Calcolo superficie terreno:

Superficie terreno: 21,00mq
- Calcolo del valore di mercato:

21,00 mq x 50,00 €/mq = € 1050,00
- Valore di mercato complessivo (ABITAZIONE E TERRENI)

€ 28.717,50 + € 1.050,00 = € 29.767,50

➤ SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

a) Demolizione tettoia abusiva	€	2.500,00
b) Costruzione muretto divisorio area urbana.....	€	3.000,00
Restano.....	€	24.267,50

Valore stimato a corpo Euro 24.200,00
(ventiquattromiladuecento/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, 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 18/05/2023

IL C.T.U.

GEOM. MIRKO IANNONI