

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°197/2022 ad istanza della

GROGU SPV SRL

contro

████████████████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 19/11/2025

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare promosso dalla GROGU SPV 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 soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n°47 ovvero dall' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante dal alcuno dei suddetti titoli;

17) **Indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e ,proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940,n. 1078;

20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21marzo1978,n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare,**indichi il valore locativo del bene pignorato**;si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e,nel caso in cui sia occupato dal debitore,laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di

trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico degli acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) **determini** il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

26) **Indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto di**

questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

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

29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la recessione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui **note contenenti osservazione al suo elaborato;**

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea,** nonchè preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT.

A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonchè gli allegati di seguito indicati;

31) **intervenga in ogni caso** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

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

Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008),ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) **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 2 PARTICELLA 274 CAT. A/7

a) Dal 12/06/1972 F.2 p.Ila 49 intestata a [REDACTED] di proprietà 1/4 Ciascuno; Dati derivati da: Denuncia di successione n. 83 volume 230 del 12/06/1972 Registrata a Civita Castellana il 05/12/1972. Fino al 10/05/1975. Risulta presentata accettazione tacita dell'eredità in data 24/10/2024 ai nn. 16467/13308.

b) Dal 10/05/1975 F.2 p.Ila 49 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 10/05/1975 Pubblico ufficiale Bartoli G. Repertorio n.25839 Registrazione n.3531 Voltura .775 in atti dal 19/02/1976. Fino al 19/08/1997.

c) Dal 15/09/1997 F.2 p.Ila 274 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Costituzione del 15/09/1997 in atti dal 15/09/1997 (n.B01915.1/1997)

-FOGLIO 2 PARTICELLA 273 CAT. C/6

a) Dal 12/06/1972 F.2 p.Ila 49 intestata a [REDACTED] di proprietà 1/4 Ciascuno; Dati derivati da: Denuncia di successione n. 83 volume 230 del 12/06/1972 Registrata a Civita Castellana il 05/12/1972. Fino al 10/05/1975. Risulta presentata accettazione tacita dell'eredità in data 24/10/2024 ai nn. 16467/13308.

b) Dal 10/05/1975 F.2 p.lla 49 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1;
Dati derivati da: Atto del 10/05/1975 Pubblico ufficiale Bartoli G. Repertorio n.25839 Registrazione n.3531 Voltura .775 in atti dal 19/02/1976. Fino al 19/08/1997.

c) Dal 15/09/1997 F.2 p.lla 273 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1;
Dati derivati da: Costituzione del 15/09/1997 in atti dal 15/09/1997 (n.B01914.1/1997)

-FOGLIO 2 PARTICELLA 423

a) Dal 12/06/1972 F.2 p.lla 49 intestata a [REDACTED]
[REDACTED] di proprietà 1/4
Ciascuno; Dati derivati da: Denuncia di successione n. 83 volume 230 del 12/06/1972 Registrata a Civita Castellana il 05/12/1972. Fino al 10/05/1975. Risulta presentata accettazione tacita dell'eredità in data 24/10/2024 ai nn. 16467/13308.

b) Dal 10/05/1975 F.2 p.lla 49 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1;
Dati derivati da: Atto del 10/05/1975 Pubblico ufficiale Bartoli G. Repertorio n.25839 Registrazione n.3531 Voltura .775 in atti dal 19/02/1976. Fino al 19/08/1997.

c) Dal 19/08/1997 F.2 p.lla 272 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1;
Dati derivati da: Tipo Mappale del 19/08/1997 in atti dal 20/08/1997 (n.2479.1/1997). Fino al 25/07/2018.

d) Dal 25/07/2018 F.2 p.lla 407 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da : Frazionamento del 25/07/2018 Pratica n. VT0051520 in atti dal 25/07/2018 presentato il 25/07/2018 (n.51520.1/2018). Fino al 25/08/2020.

e) Dal 25/08/2020 F.2 p.lla 423 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Frazionamento del 25/08/2020 Pratica n. VT0036679 in atti dal 25/08/2020 presentato il 25/08/2020 (n.36679.1/2020). Fino alla notifica di pignoramento.

-FOGLIO 2 PARTICELLA 422

a) Dal 12/06/1972 F.2 p.lla 49 intestata a [REDACTED]
[REDACTED] di proprietà 1/4
Ciascuno; Dati derivati da: Denuncia di successione n. 83 volume 230 del 12/06/1972 Registrata a Civita Castellana il 05/12/1972. Fino al 10/05/1975.

Risulta presentata accettazione tacita dell'eredità in data 24/10/2024 ai nn. 16467/13308.

b) Dal 10/05/1975 F.2 p.lla 49 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 10/05/1975 Pubblico ufficiale Bartoli G. Repertorio n.25839 Registrazione n.3531 Voltura .775 in atti dal 19/02/1976. Fino al 19/08/1997.

c) Dal 19/07/1997 F.2 p.lla 272 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Tipo Mappale del 19/08/1997 in atti dal 20/08/1997 (n.2479.1/1997). Fino al 25/07/2018.

d) Dal 25/07/2018 F.2 p.lla 407 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Frazionamento del 25/07/2018 Pratica n. VT0051520 in atti dal 25/07/2018 presentato il 25/07/2018 (n.51520.1/2018). Fino al 25/08/2020.

e) Dal 25/08/2020 F.2 p.lla 422 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Frazionamento del 25/08/2020 Pratica n. VT0036679 in atti dal 25/08/2020 presentato il 25/08/2020 (n.36679.1/2020). Fino alla notifica di pignoramento.

- FOGLIO 2 PARTICELLA 421

a) Dal 12/06/1972 F.2 p.lla 49 intestata a [REDACTED] di proprietà 1/4 Ciascuno; Dati derivati da: Denuncia di successione n. 83 volume 230 del 12/06/1972 Registrata a Civita Castellana il 05/12/1972. Fino al 10/05/1975. Risulta presentata accettazione tacita dell'eredità in data 24/10/2024 ai nn. 16467/13308.

b) Dal 10/05/1975 F.2 p.lla 49 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 10/05/1975 Pubblico ufficiale Bartoli G. Repertorio n.25839 Registrazione n.3531 Voltura .775 in atti dal 19/02/1976. Fino al 19/08/1997.

c) Dal 19/07/1997 F.2 p.lla 272 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Tipo Mappale del 19/08/1997 in atti dal 20/08/1997 (n.2479.1/1997). Fino al 25/07/2018.

d) Dal 25/07/2018 F.2 p.lla 406 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Frazionamento del 25/07/2018 Pratica n. VT0051520 in atti dal 25/07/2018 presentato il 25/07/2018 (n.51520.1/2018). Fino al 25/08/2020.

e) Dal 25/08/2020 F.2 p.lla 421 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Frazionamento del 25/08/2020 Pratica n. VT0036679 in atti dal 25/08/2020 presentato il 25/08/2020 (n.36679.1/2020). Fino alla notifica di pignoramento.

-FOGLIO 2 PARTICELLA 410

a) Dal 12/06/1972 F.2 p.lla 49 intestata a [REDACTED] di proprietà 1/4 Ciascuno; Dati derivati da: Denuncia di successione n. 83 volume 230 del 12/06/1972 Registrata a Civita Castellana il 05/12/1972. Fino al 10/05/1975. Risulta presentata accettazione tacita dell'eredità in data 24/10/2024 ai nn. 16467/13308.

b) Dal 10/05/1975 F.2 p.lla 49 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 10/05/1975 Pubblico ufficiale Bartoli G. Repertorio n.25839 Registrazione n.3531 Voltura .775 in atti dal 19/02/1976. Fino al 19/08/1997.

c) Dal 19/07/1997 F.2 p.lla 272 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Tipo Mappale del 19/08/1997 in atti dal 20/08/1997 (n.2479.1/1997). Fino al 25/07/2018.

d) Dal 25/07/2018 F.2 p.lla 410 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Frazionamento del 25/07/2018 Pratica n. VT0051520 in atti dal 25/07/2018 presentato il 25/07/2020 (n.51520.1/2018). Fino alla notifica di pignoramento.

-FOGLIO 2 PARTICELLA 420

a) Dal 12/06/1972 F.2 p.lla 49 intestata a [REDACTED] di proprietà 1/4 Ciascuno; Dati derivati da: Denuncia di successione n. 83 volume 230 del 12/06/1972 Registrata a Civita Castellana il 05/12/1972. Fino al 10/05/1975. Risulta presentata accettazione tacita dell'eredità in data 24/10/2024 ai nn. 16467/13308.

b) Dal 10/05/1975 F.2 p.lla 49 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 10/05/1975 Pubblico ufficiale Bartoli G. Repertorio n.25839 Registrazione n.3531 Voltura .775 in atti dal 19/02/1976. Fino al 19/08/1997.

c) Dal 19/07/1997 F.2 p.lla 272 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Tipo Mappale del 19/08/1997 in atti dal 20/08/1997 (n.2479.1/1997). Fino al 25/07/2018.

d) Dal 25/07/2018 F.2 p.lla 406 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Frazionamento del 25/07/2018 Pratica n. VT0051520 in atti dal 25/07/2018 presentato il 25/07/2020 (n.51520.1/2018). Fino al 25/08/2020.

e) Dal 25/08/2020 F.2 p.lla 420 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Frazionamento del 25/08/2020 Pratica n. VT0036679 in atti dal 25/08/2020 presentato il 25/08/2020 (n.36679.1/2020). Fino alla notifica di pignoramento.

-FOGLIO 2 PARTICELLA 409

a) Dal 12/06/1972 F.2 p.lla 49 intestata a [REDACTED] di proprietà 1/4 Ciascuno; Dati derivati da: Denuncia di successione n. 83 volume 230 del 12/06/1972 Registrata a Civita Castellana il 05/12/1972. Fino al 10/05/1975. Risulta presentata accettazione tacita dell'eredità in data 24/10/2024 ai nn. 16467/13308.

b) Dal 10/05/1975 F.2 p.lla 49 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 10/05/1975 Pubblico ufficiale Bartoli G. Repertorio n.25839 Registrazione n.3531 Voltura .775 in atti dal 19/02/1976. Fino al 19/08/1997.

c) Dal 19/07/1997 F.2 p.lla 272 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Tipo Mappale del 19/08/1997 in atti dal 20/08/1997 (n.2479.1/1997). Fino al 25/07/2018.

d) Dal 25/07/2018 F.2 p.lla 409 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Frazionamento del 25/07/2018 Pratica n. VT0051520 in atti dal 25/07/2018 presentato il 25/07/2020 (n.51520.1/2018). Fino alla notifica di pignoramento.

-FOGLIO 2 PARTICELLA 426

a) Dal 12/06/1972 F.2 p.lla 44 intestata a [REDACTED] di proprietà 1/4 Ciascuno; Dati derivati da: Denuncia di successione n. 83 volume 230 del 12/06/1972 Registrata a Civita Castellana il 05/12/1972. Fino al 10/05/1975.

Risulta presentata accettazione tacita dell'eredità in data 24/10/2024 ai nn. 16467/13308.

b) Dal 10/05/1975 F.2 p.lla 44 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 10/05/1975 Pubblico ufficiale Bartoli G. Repertorio n.25839 Registrazione n.3531 Voltura .775 in atti dal 19/02/1976. Fino al 25/07/2018.

c) Dal 25/07/2018 F.2 p.lla 413 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Frazionamento del 25/07/2018 Pratica n. VT0051520 in atti dal 25/07/2018 presentato il 25/07/2020 (n.51520.1/2018). Fino al 25/08/2020.

d) Dal 25/08/2020 F.2 p.lla 426 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Frazionamento del 25/08/2020 Pratica n. VT0036679 in atti dal 25/08/2020 presentato il 25/08/2020 (n.36679.1/2020). Fino alla notifica di pignoramento.

- FOGLIO 2 PARTICELLA 427

a) Dal 12/06/1972 F.2 p.lla 44 instestata a [REDACTED] di proprietà 1/4 Ciascuno; Dati derivati da: Denuncia di successione n. 83 volume 230 del 12/06/1972 Registrata a Civita Castellana il 05/12/1972. Fino al 10/05/1975. Risulta presentata accettazione tacita dell'eredità in data 24/10/2024 ai nn. 16467/13308.

b) Dal 10/05/1975 F.2 p.lla 44 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 10/05/1975 Pubblico ufficiale Bartoli G. Repertorio n.25839 Registrazione n.3531 Voltura .775 in atti dal 19/02/1976. Fino al 25/07/2018.

c) Dal 25/07/2018 F.2 p.lla 413 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Frazionamento del 25/07/2018 Pratica n. VT0051520 in atti dal 25/07/2018 presentato il 25/07/2020 (n.51520.1/2018). Fino al 25/08/2020.

d) Dal 25/08/2020 F.2 p.lla 427 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Frazionamento del 25/08/2020 Pratica n. VT0036679 in atti dal 25/08/2020 presentato il 25/08/2020 (n.36679.1/2020). Fino alla notifica di pignoramento.

- FOGLIO 2 PARTICELLA 425

a) Dal 12/06/1972 F.2 p.IIa 44 intestata a [REDACTED] di proprietà 1/4 Ciascuno; Dati derivati da: Denuncia di successione n. 83 volume 230 del 12/06/1972 Registrata a Civita Castellana il 05/12/1972. Fino al 10/05/1975. Risulta presentata accettazione tacita dell'eredità in data 24/10/2024 ai nn. 16467/13308.

b) Dal 10/05/1975 F.2 p.IIa 44 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 10/05/1975 Pubblico ufficiale Bartoli G. Repertorio n.25839 Registrazione n.3531 Voltura .775 in atti dal 19/02/1976. Fino al 25/07/2018.

c) Dal 25/07/2018 F.2 p.IIa 411 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Frazionamento del 25/07/2018 Pratica n. VT0051520 in atti dal 25/07/2018 presentato il 25/07/2020 (n.51520.1/2018). Fino al 02/07/2020.

d) Dal 02/07/2020 F.2 p.IIa 411 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 02/07/2020 Pubblico ufficiale Sioni Luca Repertorio numero 52956-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.6551.1/2020 Reparto PI di Viterbo in atti dal 20/07/2020. Fino al 25/08/2020

e) Dal 25/08/2020 F.2 p.IIa 425 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 02/07/2020 Pubblico ufficiale Sioni Luca Repertorio n.52956-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.6551.1/2020 Reparto PI di Viterbo in atti dal 20/07/2020. Fino al 10/05/2021

f) Dal 10/05/2021 F.2 p.IIa 425 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 10/05/2021 Pubblico ufficiale Sioni Luca Repertorio n.54398-UU Registrazione n.8651 registrato in data 25/05/2021 - RISOLUZIONE DI ATTO DI COMPRAVENDITA Voltura n.4326.1/2021 Pratica n. VT0044827 in atti dal 17/09/2021. Fino alla notifica di pignoramento.

-FOGLIO 2 PARTICELLA 424

a) Dal 12/06/1972 F.2 p.IIa 44 intestata a [REDACTED] di proprietà 1/4 Ciascuno; Dati derivati da: Denuncia di successione n. 83 volume 230 del 12/06/1972 Registrata a Civita Castellana il 05/12/1972. Fino al 10/05/1975.

Risulta presentata accettazione tacita dell'eredità in data 24/10/2024 ai nn. 16467/13308.

b) Dal 10/05/1975 F.2 p.lla 44 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 10/05/1975 Pubblico ufficiale Bartoli G. Repertorio n.25839 Registrazione n.3531 Voltura .775 in atti dal 19/02/1976. Fino al 25/07/2018.

c) Dal 25/07/2018 F.2 p.lla 411 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Frazionamento del 25/07/2018 Pratica n. VT0051520 in atti dal 25/07/2018 presentato il 25/07/2020 (n.51520.1/2018). Fino al 02/07/2020.

d) Dal 02/07/2020 F.2 p.lla 411 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 02/07/2020 Pubblico ufficiale Sioni Luca Repertorio numero 52956-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.6551.1/2020 Reparto PI di Viterbo in atti dal 20/07/2020. Fino al 25/08/2020

e) Dal 25/08/2020 F.2 p.lla 424 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 02/07/2020 Pubblico ufficiale Sioni Luca Repertorio n.52956-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.6551.1/2020 Reparto PI di Viterbo in atti dal 20/07/2020. Fino al 10/05/2021

f) Dal 10/05/2021 F.2 p.lla 424 intestata a [REDACTED] proprietà 1/1; Dati derivati da: Atto del 10/05/2021 Pubblico ufficiale Sioni Luca Repertorio n.54398-UU Registrazione n.8651 registrato in data 25/05/2021 - RISOLUZIONE DI ATTO DI COMPRAVENDITA Voltura n.4326.1/2021 Pratica n. VT0044827 in atti dal 17/09/2021. Fino alla notifica di pignoramento.

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

a) ISCRIZIONE del 04/05/1998- Registro Particolare 841 Registro Generale 4693 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 15281 del 29/04/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Annotazione n.23 del 25/01/1999 (ERGOGAZIONE A SALDO). Annotazione n.1534 del 01/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

b) ISCRIZIONE del 30/01/2007- Registro Particolare 262 Registro Generale 1588 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 470040/34507 del 29/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Annotazione n.2030 del 20/12/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

c) TRASCRIZIONE del 13/12/2022- Registro Particolare 16334 Registro Generale 20357 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1725 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

6) Dalla consultazione dei registri effettuata presso l'ufficio di stato civile del Comune di Corchiano (VT) il debitore esecutato risulta privo di ogni vincolo di matrimonio.

7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Corchiano (VT) LOCALITA' ALIANO n. SNC
Intestato a [REDACTED] proprietà 1/1.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	274	-	A/7	U	15.5 Vani	Euro 1681.07
2	273	-	C/6	4	53 mq	Euro 82.12
2	423	-	NOCCIOLETO	3	15.81 mq	Euro 106.15
2	422	-	NOCCIOLETO	3	727 mq	Euro 4.88
2	421	-	NOCCIOLETO	3	2501 mq	Euro 16.79
2	410	-	NOCCIOLETO	3	8 mq	Euro 0.05
2	420	-	NOCCIOLETO	3	21204 mq	Euro 142.36

2	409	-	NOCCIOLETO	3	19 mq	Euro 0.13
2	426	-	VIGNETO	2	1696 mq	Euro 10.95
2	427	-	VIGNETO	2	338 mq	Euro 2.18
2	425	-	VIGNETO	2	6820 mq	Euro 44.03
2	424	-	SEMINATIVO	4	20000 mq	Euro 41.32

Trattasi di un'abitazione , un magazzino e terreni siti nel Comune di Corchiano (VT) , ubicati in una zona agricola del paese, in particolare loc. Aliano. Confini: p.lle 180,190,47,193,404,408,412,191,312, strada vicinale, salvo altri.

-ABITAZIONE F.2 p.lla 274

Unità immobiliare posta al piano terra-primmo per una superficie totale utile interna di circa mq 360,00 per un'altezza media utile interna di ml 3,15. L'unità è accessibile da un area di corte la quale è collegata alla strada privata tramite un cancello carrabile. All'interno dell'abitazione è presente al piano terra soggiorno , sala da pranzo , una cucina , un bagno , un ripostiglio nel sottoscala , un ripostiglio , un disimpegno e una camera da letto ; al piano primo sono presenti quattro camere da letto , un bagno con disimpegno centrale , un soggiorno , un w.c. , e una cucina. Tutti i vani usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato e maioliche per 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.

All'esterno sono presenti tre portici di varie metrature.

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

All'interno della corte , intorno al fabbricato sono presenti dei manufatti presumibilmente abusivi , quali un gazebo in legno , una casetta per

ricovero attrezzi in legno , una piscina di mq. 120,00 e locali tecnici usufruiti da quest'ultima.

-MAGAZZINO E TETTOIA F.2 p.IIa 273

Unità immobiliare (presumibilmente abusiva) posta al piano seminterrato e composta da:

-Magazzino agricolo di una superficie totale utile interna di circa mq 54,25 per un'altezza media utile interna di ml 3,50. All'interno del magazzino sono presenti due ripostigli e un w.c.

-Tettoia della superficie totale utile interna di circa mq 103,95 per un'altezza utile media di ml 3,10

È presente inoltre un locale cantina, presumibilmente abusivo, di superficie totale utile interna di circa mq 40,56 per un'altezza utile interna media di ml 3,18.

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

Le unità nel loro complesso si trovano in uno stato di degrado e richiedono un intervento di manutenzione

-TERRENI F.2 p.IIe 425, 410, 426, 422, 423

Terreni agricoli adibiti principalmente a nocciolo, della superficie complessiva di circa 2 ha 50 are 61 ca (mq 25061,00), i quali risultano accessibili da un'area di corte la quale è collegata alla strada privata tramite un cancello carrabile. Sulla p.IIa 422, inoltre , insiste una tettoia , per una superficie totale di mq 32,17 per un altezza utile media di ml 2.50, apparentemente abusiva. La suddetta tettoia è composta da una struttura realizzata con canne innocenti in ferro, da una tamponatura in lamiera e una copertura in lastre ondulate in ferro.

-TERRENI F.2 p.IIe 421, 424

Terreni agricoli adibiti principalmente a seminativo , della superficie complessiva di circa 2 ha 25 are 01 ca (mq 22501,00) i quali risultano accessibili da un area di corte la quale è collegata alla strada privata tramite un cancello carrabile.

-TERRENI F.2 p.IIe 409, 427, 420

Terreno agricoli adibiti principalmente a bosco, della superficie complessiva di circa 2 ha 15 are 61 ca (mq 21561,00) i quali risultano accessibili da un'area di corte la quale è collegata alla strada privata tramite un cancello

carrabile. Sulla p.lla 420, inoltre, insiste un pollaio di circa mq. 22,44 per un'altezza media utile di ml 2,40.

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

Nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state riscontrate delle difformità catastali, in particolare:

-Riguardo l'abitazione, al piano terra risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni, riguardante la chiusura, tramite tramezzo, dello studio in una camera da letto e un vano scala ; al piano primo, in ugual modo, risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni, in particolare una camera da letto risulta essere un soggiorno e il terrazzo risulta essere chiuso tramite tamponature in laterizio e adibito a cucina.

-È presente inoltre un locale cantina, apparentemente abusivo di mq. 40,56.

- All'interno dell'area di corte sono presenti dei manufatti presumibilmente abusivi quali una piscina di mq.120,00 con annessi locali tecnici, un gazebo in legno e una casetta per ricovero attrezzi in legno.

-Sulla p.lla 420 insiste una struttura, presumibilmente abusiva , quale un pollaio; sulla p.lla 422 insiste una tettoia , anch'essa apparentemente abusiva realizzata con canne innocenti in ferro e una tamponatura in lamiera e copertura in lastre ondulate.

-Riguardo i terreni le p.lle 409, 420 agli atti catastali risultano come qualità di coltura nocciolo , mentre possono essere classificate come bosco; le p.lle 425, 426 agli atti catastali risultano avere una qualità di coltura di vigneto, mentre possono essere classificate come nocciolo; la p.lla 427

agli atti catastali risulta come qualità di coltura vigneto, mentre può essere classificata come bosco; la p.lla 421 agli atti catastali risulta come qualità di coltura nocciolo, mentre può essere classificata come seminativo.

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

14) SITUAZIONE URBANISTICA

Risulta presentato una richiesta di Permesso di costruire prot. N. 4155 del 2021 il quale alla data odierna (data dell'accesso agli atti) risulta carente di documentazione richiesta in integrazione da parte dell'ufficio comunale, pertanto la pratica è soggetta al silenzio diniego e di conseguenza non è stata rilasciata ma è stata archiviata e non valida a fini della regolarità urbanistica.

L'immobile risulterebbe legittimato in parte con domanda di condono e relativo Permesso di costruire in Sanatoria rilasciato con il n. 204 del 30/12/1997. Rispetto alla suddetta sanatoria risulterebbero le seguenti difformità:

1- Riguardo l'abitazione, al piano terra risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni, riguardante la chiusura, tramite tramezzo, dello studio in una camera da letto e un vano scala ; al piano primo, in ugual modo, risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni, in particolare una camera da letto risulta essere un soggiorno e il terrazzo risulta essere chiuso tramite tamponature in laterizio e adibito a cucina.

2 - Locale magazzino e tettoia con relativo locale cantina posti al piano S1.

3 - All'interno dell'area di corte sono presenti dei manufatti presumibilmente abusivi quali una piscina di mq.120,00 con annessi locali tecnici, un gazebo in legno.

4- Sulla p.lla 420 insiste una struttura, quale un magazzino/ricovero animali e sulla p.lla 422 insiste una tettoia , realizzata con canne innocenti in ferro e una tamponatura in lamiera e copertura in lastre ondulate.

Gli immobili, oggetto di pignoramento, ricadono in zona agricola E , stante gli strumenti urbanistici del comune di Corchiano (VT) di cui ne fanno parte.

- Regolarizzazione -

Per quanto riguarda le opere interne all'abitazione comprensive della diversa struttura della scala identificate con il punto 1, risulterebbero

sanabili con S.C.I.A. in sanatoria Art. 37 DPR 380/2001 correlata all'accertamento di conformità sismica della scala, indagini strumentali, progetto strutturale, e sanzione calcolata con l'importo massimo di 5.164,00€

- Demolizioni -

Mentre le opere abusive ai punti 2-3-4, non risulterebbero attualmente sanabili e pertanto verrà calcolato il costo per il ripristino allo stato dei luoghi calcolando la demolizione tramite mezzi meccanici specializzati, trasporto a discarica, oneri discarica, rinterramento e livellamento (solo per le opere interrato) e riempimento con materiale inerte per la sola tombatura della cantina esistente. Il tutto corredato da relativa pratica edilizia e piano di sicurezza.

15) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Corchiano (VT) risultano presentate istanze di condono, ma le stesse risultano essere state rilasciate.

16) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Corchiano (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 risultano locati e più specificatamente:

- Per il terreno censito al F. 2 p.lla 424 risulta registrato un contratto di locazione al n.4157 serie 3T il 10/05/2021 con decorezza dal 11/05/2021 al 10/05/2041 con un canone annuo di € 1.000,00, ;

- Per gli altri terreni ed il Magazzino risulta registrato un contratto di locazione al n. 8775/1 il 18/09/2008 e rettificato nel 01/02/2017

posticipando la durata al 31/08/2026 con un canone di affitto annuo di € 3.800,00.

21) L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua badante.

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 Corchiano (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 -

➤ Prezzo al mq commerciale: € 500,00 /mqc

➤ Calcolo superficie commerciale:

a) Vani Principali: 433,72 mq (lordi) x 1,00 (coeff.) = 433,72 mqc

b) Terrazzi e portici: 117.62 mq (lordi) x 0.25 (coeff.) = 29,40 mqc

Totale mq commerciali = 463,12 mqc

➤ Calcolo del valore di mercato:

463,12 mqc x 500,00 €/mqc = € 231.560,00

-TERRENI -

➤ Prezzo al mq terreno: € 2,00 /mq

➤ Calcolo superficie terreno:

Superficie terreno: 69.123,00 mq

➤ Calcolo del valore di mercato:

69.123,00 mq x 2,00 €/mq = € 138.246,00

➤ Valore di mercato complessivo (ABITAZIONE E TERRENI)

€ 231.560,00 + € 138.246,00 = € 369.806,00

-SPESE DI REGOLARIZZAZIONE/DEMOLIZIONI DELLE DIFFORMITA' -

A) REGOLARIZZAZIONE IN SANATORIA	
Redazione e presentazione S.C.I.A. in sanatoria art. 37 dpr 380/2001	€ 3.000,00
Accertamento conformità sismica scala (indagini strumentali e progetto strutturale)	€ 3.000,00
Sanzione S.C.I.A. in sanatoria (cautelativamente viene applicata la massima)	€ 5.164,00
B) DEMOLIZIONI E RIPRISTINO ALLO STATO DEI LUOGHI	
Demolizione tamponatura, finestre, rivestimenti, copertura e impianti della terrazza al p.1 (a corpo)	€ 6.000,00
Demolizione totale magazzino e relativa tettoia al piano S1 con relativo ripristino dell'andamento naturale del terreno e trasporto a discarica dei materiali di risulta e Tombatura cantina tramite riempimento con materiale inerte al fine di garantire la sicurezza (a corpo)	€ 25.000,00
Demolizione totale magazzino / ricovero animali ricadente nella particella 420 con relativo ripristino dell'andamento naturale del terreno e trasporto a discarica dei materiali di risulta (a corpo)	€ 8.000,00
Demolizione Tettoia ricadente sulla particella 422 e trasporto a discarica dei materiali di risulta (a corpo)	€ 1.000,00
Demolizione Gazebo in legno (a corpo)	€ 500,00
Demolizione totale della piscina in cemento armato e relativi locali tecnici con l'ausilio di mezzi specializzati, ripristino dell'andamento naturale del terreno e trasporto a discarica dei materiali di risulta (a corpo)	€ 38.000,00
Redazione S.C.I.A. e direzione lavori relativamente all'autorizzazione per le demolizioni	€ 5.000,00
TOTALE SPESE A+ B	€ 94.664,00
VALORE IMMOBILE DETRATTE LE SPESE (369.806,00 – 94.664,00)	€ 275.142,00

Valore stimato a corpo Euro 275.000,00

(duecentosettantacinquemila/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 planimetrie immobili, concessioni edilizie, contratti d'affitto, atti di provenienza, estratto di matrimonio, certificato usi civici;

-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°25 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 01/07/2025

IL C.T.U.

GEOM. MIRKO IANNONI