

STUDIO TECNICO

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

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°243/2018 riunita con la procedura n°46/2019

ad istanza della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

contro

██████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 26 Settembre 2019

Premesso :

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare promosso dalla BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA 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

STUDIO TECNICO

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

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;

STUDIO TECNICO

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

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 (calpestable) 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;

STUDIO TECNICO

GEOM. MIRKO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.26/28

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. 339/2118188

e-mail mirko_iannoni@hotmail.it

e-mail PEC mirko.iannoni@geopec.it

8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non rispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del 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;

STUDIO TECNICO

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

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

STUDIO TECNICO

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

normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15) **Verificchi** 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, verificchi - 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) **verificchi** 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

STUDIO TECNICO

GEOM. MIRKO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.26/28

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. 339/2118188

e-mail mirko_iannoni@hotmail.it

e-mail PEC mirko.iannoni@geopec.it

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

STUDIO TECNICO

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

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 acquirenti, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al

STUDIO TECNICO

GEOM. MIRKO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.26/28

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. 339/2118188

e-mail mirko_iannoni@hotmail.it

e-mail PEC mirko.iannoni@geopec.it

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

STUDIO TECNICO

GEOM. MIRKO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.26/28

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. 339/2118188

e-mail mirko_iannoni@hotmail.it

e-mail PEC mirko.iannoni@geopec.it

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;**

STUDIO TECNICO

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

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

STUDIO TECNICO

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

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,

STUDIO TECNICO

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

- 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI

- 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) Previo 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 poteva acquisire ogni utile elemento necessario sia per poter rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione che per poter adempire agli obblighi oggetto dell'incarico ex art. 569 c.p.c.

STUDIO TECNICO

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

3) PASSAGGI PROPRIETA'

- TERRENO PRIMA DELLA COSTITUZIONE -

a) Dal 31/01/1977, F.21 p.lla 157, di proprietà superficiaria per 1/1 della [REDACTED] e proprietà per l'area per 1/1 del COMUNE DI VETRALLA ; Istrumento (atto pubblico) del 31/01/1977 trascrizione in atti dal 15/02/1977 rogante SEGRETARIO COMUNALE sede: VETRALLA Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE PROPRIETA' SUPERFICIARIA, fino al 08/07/2008;

b) Dal 13/09/1983 F.21 p.lla 622 derivata da Frazionamento n. 24283/1977;

c) In data 08/01/1988 F.21 p.lla 622 Frazionamento n. 900801/1983;

d) In data 12/01/1989 F.21 p.lla 622 Frazionamento n. 2586/1986;

e) In data 05/10/1990 F.21 p.lla 622 Frazionamento n. 900510/1984;

f) Dal 28/11/1992 F.21 p.lla 901 derivata da Frazionamento n. 58.3/1992;

- ABITAZIONE F. 21 P.LLA 901 SUB. 18 -

a) Dal 10/12/1985 (costituzione) in atti dal 1999 F.21 p.lla 901 sub. 18 di proprietà superficiaria della [REDACTED] [REDACTED] fino al 08/07/2008 e proprietà per l'area del COMUNE DI VETRALLA fino al 06/06/2013;

b) Dal 08/07/2008, F.21 p.lla 901 sub. 18, di proprietà superficiaria per 1/1 del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e proprietà per l'area per 1/1 del COMUNE DI VETRALLA; Istrumento (atto pubblico) del 08/07/2008 nota presentata con modello unico in atti dal 25/07/2008 rep. n. 54201 rogante IMPARATO GIORGIO sede: VETRALLA Registrazione:

STUDIO TECNICO

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

Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (n. 9374.1/2008) , fino al 06/06/2013;

c) Dal 06/06/2013 F.21 p.lla 901 sub. 18, di proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]; Istrumento (atto pubblico) del 06/06/2013 trascrizione in atti dal 01/07/2013 rep. n. 4862 rogante GAETANI STEFANIA ANNA MAR. sede: VETRALLA Registrazione: sede: CONVENZIONE PER TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' AREA PEEP IN LOCALITA' SELVARELLA (n. 6712.1/2013) , fino alla notifica di pignoramento.

- GARAGE F. 21 P.LLA 901 SUB. 11 -

a) Dal 10/12/1985 (costituzione) F.21 p.lla 901 sub. 11 di proprietà superficaria della [REDACTED] fino al 08/07/2008 e proprietà per l'area del COMUNE DI VETRALLA fino al 06/06/2013;

b) Dal 08/07/2008, F.21 p.lla 901 sub. 11, di proprietà superficaria per 1/1 del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]; Istrumento (atto pubblico) del 08/07/2008 nota presentata con modello unico in atti dal 25/07/2008 rep. n. 54201 rogante IMPARATO GIORGIO sede: VETRALLA Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (n. 9374.1/2008) , fino al 06/06/2013;

c) Dal 06/06/2013 F.21 p.lla 901 sub. 11, di proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED] nato [REDACTED]; Istrumento (atto pubblico) del 06/06/2013 trascrizione in atti dal 01/07/2013 rep. n. 4862 rogante

STUDIO TECNICO

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

GAETANI STEFANIA ANNA MAR. sede: VETRALLA Registrazione: sede:
CONVENZIONE PER TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' AREA PEEP IN
LOCALITA' SELVARELLA (n. 6712.1/2013) , fino alla notifica di
pignoramento.

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

- ABITAZIONE F.21 P.LLA 901 SUB.18 E GARAGE F.21 P.LLA 901 SUB.11-

a) ISCRIZIONE del 01/10/2009 - Registro Particolare 3084 Registro
Generale 16018 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio
55815/22414 del 29/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

b) ISCRIZIONE del 05/06/2013 - Registro Particolare 745 Registro
Generale 7406 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 795/2013
del 29/05/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO.

c) ISCRIZIONE del 28/04/2016 - Registro Particolare 771 Registro
Generale 5910 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio
855/12516 del 28/04/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/
RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO.

d) TRASCRIZIONE del 27/09/2018 - Registro Particolare 9727 Registro
Generale 13061 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO

STUDIO TECNICO

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

Repertorio 1214/2018 del 27/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

e) TRASCRIZIONE del 25/02/2019 - Registro Particolare 1795 Registro
Generale 2395 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO
Repertorio 51/2019 del 24/01/2019 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 Vetralla (VT) è stato acquisito il certificato di stato libero, perciò il debitore risulta celibe.

7) SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il C.T.U., con avvisi spediti a mezzo raccomandata e pec, convocava la parte debitrice, il custode giudiziario e le parti creditrici per eseguire l'accesso ai beni pignorati.

-Il sottoscritto in data 05 Aprile 2019 alle ore 10.00, effettuava il sopralluogo negli immobili pignorati alla presenza dell' Avv. Claudia Ferroni (custode giudiziario), del sig. ██████████ (debitore esecutato) e ██████████ ██████████ (collaboratore CTU) e redigeva apposito verbale che si allega alla presente (all.A) .

STUDIO TECNICO

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

Descrizione dei beni oggetto di perizia:

Trattasi di due unità immobiliari una a destinazione abitazione e l'altra a garage, inserite all'interno di un complesso immobiliare a schiera costituito da abitazioni e garages, site nel Comune di Vetralla (VT) in Via Salvo D'Acquisto n°33, ubicate in zona periferica del paese.

a) Abitazione

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione catastale abitazione, posta al piano terra-primi per una superficie totale utile interna di mq 100,86 per un'altezza media utile interna di ml 2,92, è provvista anche di una veranda della superficie di mq 3,07, di due balconi della superficie complessiva di mq 18,50, un'area esterna al piano terra di una superficie complessiva di mq 54,55 dove è presente anche una tettoia di mq 21,45, e un'area di corte al piano seminterrato di mq 21,55.

L'abitazione è accessibile da un portone d'ingresso posto sul balcone raggiungibile direttamente dalla strada comunale tramite delle scale esterne poste sull'area di corte. All'interno è presente un vano ingresso, un w.c. nel sottoscala, una cucina collegata alla veranda e un soggiorno il quale permette l'accesso tramite una porta finestra al secondo balcone e all'area esterna dove è presente anche una tettoia in legno.

Dal vano ingresso, tramite delle scale si accede al piano primo dove sono presenti tre camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio.

Tutti gli ambienti usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre tranne il w.c. nel sottoscala e il ripostiglio al piano primo.

STUDIO TECNICO

GEOM. MIRKO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.26/28

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. 339/2118188

e-mail mirko_iannoni@hotmail.it

e-mail PEC mirko.iannoni@geopec.it

I pavimenti sono costituiti da mattoni in monocottura e maioliche per i bagni, che risultano rivestiti sino ad un'altezza di ml 2.00; i materiali risultano di media fattura e qualità.

Il bagno è dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca mentre il w.c. nel sottoscala è dotato solamente di tazza, bidet e lavabo.

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

L'impianto di riscaldamento è assente, risulta soltanto presente una stufa a legna di pessima fattura, e per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler di accumulo elettrico.

Inoltre l'impianto elettrico risulta privo di certificazione e non eseguito a norma di legge.

Gli infissi interni sono in legno, mentre esterni costituiti da finestre in pvc con persiane.

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

b) Garage

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione catastale garage posta al piano seminterrato per una superficie totale utile interna di mq 46,32 comprensivo di un piccolo w.c., è provvista anche di un locale tecnico della superficie utile interna di mq 6,10 e un piccolo ripostiglio della superficie utile interna di mq 3,74; per un'altezza media utile interna di ml 2,70.

STUDIO TECNICO

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

Detta unità immobiliare risulta attualmente avere destinazione d'uso taverna e non più garage.

L'immobile è accessibile direttamente da un piazzale comune.

I pavimenti sono costituiti da mattoni in monocottura, che risultano di media fattura e qualità.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

Gli infissi esterni sono composti da una luce, e una porta in ferro e vetri.

L'unità Immobiliare nel suo complesso si trova in un discreto stato di conservazione.

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) ELENCO IMMOBILI (come da Atto di pignoramento)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio ed in particolare dall'ultimo atto di pignoramento depositato in cancelleria (R.g. 46/19), risulta che è stato sottoposto a pignoramento immobiliare i seguenti beni di pertinenza di XXXXXXXXXX:

- 1) Diritto della piena proprietà (pari a 1/1) della casa di abitazione sita in Vetralla (VT) riportato nel N.C.E.U. al Foglio 21, mappale numero 901 sub 18, categoria A/2, classe 2, vani 6;
- 2) Diritto della piena proprietà (pari a 1/1) del locale garage sito in Vetralla (VT) riportato nel N.C.E.U. al Foglio 21, mappale numero 901 sub 11, categoria C/6, classe 9, mq. 51.

STUDIO TECNICO

GEOM. MIRKO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.26/28

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. 339/2118188

e-mail mirko_iannoni@hotmail.it

e-mail PEC mirko.iannoni@geopec.it

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE (in atti antecedentemente al deposito in cancelleria dell'atto di pignoramento).

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio del Territorio è emerso che i beni oggetto di pignoramento risultano così distinti:

1) -N.C.E.U.- Comune di Vetralla (VT) Via Salvo D'Acquisto n°33 piano T-1,
Intestato [REDACTED] proprietà per 1/1;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	901	18	A/2	2	6 vani 126 m2-117 m2	Euro 542,28

2) -N.C.E.U.- Comune di Vetralla (VT) Via Salvo D'Acquisto n°33 piano S1,
Intestato [REDACTED] proprietà per 1/1;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	901	11	C/6	9	51 m2 Sup.cat. 60m2	Euro 65,85

PROVENIENZA

I beni di cui all'oggetto risultano essere pervenuti al debitore esecutato, come segue:

- Istrumento (atto pubblico) del 06/06/2013 trascrizione in atti dal 01/07/2013 rep. n. 4862 rogante GAETANI STEFANIA ANNA MAR. sede: VETRALLA Registrazione: sede: CONVENZIONE PER TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' AREA PEEP IN LOCALITA' SELVARELLA (n. 6712.1/2013)

STUDIO TECNICO

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

CONFINI:

Via Salvo D'Acquisto, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri;

9) In seguito alla verifica effettuata dal titolo di provenienza dei beni pignorati è stata accertata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo e quella desunta sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonchè tra la stessa e l'attuale stato dei luoghi.

10) Da verifica effettuata sull'identificativo catastale non sono state riscontrate porzioni aliene non pignorate.

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

12) SITUAZIONE CATASTALE

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

- Nell'Abitazione al piano terra: presenza di una veranda collegata con la cucina, diversa distribuzione interna, presenza di una Tettoia e delle scale poste nell'area di corte;
- Nel garage al piano seminterrato: la scala esterna risulta modificata e di conseguenza creato un ripostiglio, all'interno del vano garage è presente un w.c. e risulta spostata una finestra e inoltre risulta un cambio di destinazione d'uso da garage a taverna.

STUDIO TECNICO

GEOM. MIRKO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.26/28

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. 339/2118188

e-mail mirko_iannoni@hotmail.it

e-mail PEC mirko.iannoni@geopec.it

Non è possibile effettuare gli aggiornamenti catastali in quanto le difformità necessitano di titoli abilitativi edilizi.

13) In base allo strumento urbanistico del Comune di Vetralla (VT) gli immobili eseguiti risultano avere destinazione abitativa e garage.

14) SITUAZIONE URBANISTICA

-Gli immobili sono situati nella zona semi-periferica del Comune di Vetralla (VT) Via Salvo D'Acquisto n°33, con inquadramento urbanistico da P.R.G. in vigore, in zona B1.

Le unità pignorate risultano essere state edificate con Concessioni Edilizie n°443/699 del 25/02/1976, e successiva variante del 23/09/1976 n°551/3065, e risulta anche essere stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria del 03/12/2004 n°708. Da indagini effettuate presso il comune non sono state trovate le due Concessioni Edilizie del 1976 ma soltanto l'ultima concessione in sanatoria del 2004 e inoltre le unità risultano prive di certificato di Abitabilità/Agibilità. Si rileva rispetto agli elaborati progettuali della concessione in sanatoria le seguenti difformità:

- Nell'Abitazione al piano terra: presenza di una veranda collegata con la cucina, diversa distribuzione interna, presenza di una Tettoia e presenza delle scale poste nell'area di corte;

- Nel garage al piano seminterrato: la scala esterna risulta modificata e di conseguenza creato un ripostiglio, all'interno del vano garage è presente un w.c. e risulta spostata una finestra e inoltre risulta un cambio di destinazione d'uso da garage a taverna.

STUDIO TECNICO

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

Il cambio di destinazione d'uso, la veranda e la tettoia risulterebbero non sanabili, mentre le altre difformità risulterebbero invece sanabili con una S.C.I.A. in sanatoria art. 37.

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

16) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Vetralla (VT) il bene pignorato non risulta gravante da censo, livello o 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 degli immobili, non si ravvisa la possibilità e l'opportunità di suddividere lo stesso in più lotti separati.

19) QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

La quota spettante all'esecutato è di proprietà per 1/1 su tutto il compendio pignorato, e non risulta possibile dividerlo in natura.

20) ESISTENZA DI DIRITTI REALI O PERSONALI DI GODIMENTO

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dal debitore e quindi non risulta registrato nessun tipo di contratto di locazione.

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.

STUDIO TECNICO

GEOM. MIRKO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.26/28

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. 339/2118188

e-mail mirko_iannoni@hotmail.it

e-mail PEC mirko.iannoni@geopec.it

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

24) VALORE DELL'IMMOBILE

A seguito di tali considerazioni il sottoscritto C.T.U. ha determinato il più probabile valore degli immobili eseguiti, prendendo a riferimento i seguenti valori al mq:

- Abitazione sita in Vetralla (VT) Via Salvo D'Acquisto n°33

Destinazione	superficie	Valore €/mq.	Totale Euro
Abitazione	Mq 100,86	€ 800,00	€ 80.688,00
Area esterna	Mq 54,55	€ 60,00	€ 3.273,00
balconi	Mq 18,50	€ 200,00	€ 3.700,00
Totale			€ 87.661,00

- Garage sito in Vetralla (VT) Via Salvo D'Acquisto n°33

Destinazione	superficie	Valore €/mq.	Totale Euro
Garage	Mq 56,16	€ 450,00	€ 25.272,00
Area esterna	Mq 21,55	€ 60,00	€ 1.293,00
Totale			€ 26.565,00

Valore complessivo immobili Euro 114.226,00

STUDIO TECNICO

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

Detrazioni difformità urbanistiche e catastali e spese di ripristino opere abusive:

a) Redazione e presentazione S.C.I.A. (in sanatoria)	€	1.000,00
b) Oneri concessori e diritti di segreteria (standard)	€	1.050,00
c) Aggiornamento Catastale Docfa	€	1.000,00
d) Spese di ripristino della veranda a balcone	€	1.000,00
e) Spese di ripristino della taverna in garage	€	2.000,00
d) Demolizione tettoia	€	500,00

Restano € 107.676,00

Valore stimato a corpo Euro 107.000,00 (centosettemila/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, presso agenzie "Casa.it" e "Immobiliare.it", consultazione banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate; tenuto conto dello stato di fatto, dello stato di conservazione, della sua consistenza.

STUDIO TECNICO

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

26) A giudizio dello scrivente i beni pignorati risultano avere discrete prospettive di vendita e di 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 avvisi a mezzo raccomandata e pec, verbale di sopralluogo, planimetrie degli immobili, concessione edilizia, dichiarazione usi civici, certificato di stato libero, atti di provenienza con note di trascrizione;

-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°27 pagine (copertina esclusa) dattiloscritte, n°4 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice della Esecuzione per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

Tanto dovevasi in evasione all'incarico affidatomi.

Fabrica di Roma li 20/05/2019

IL C.T.U.

GEOM. MIRKO IANNONI