

STUDIO TECNICO
GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n.28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel/fax 0761/568387-cell [REDACTED]
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°121/2012 ad istanza della Confidi Finance

Soc. Consortile per azioni

contro

[REDACTED]

INTGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 10 Ottobre 2019

Premesso :

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare promosso dalla Confidi Finance Soc. Consortile per azioni contro [REDACTED]

- che il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto **Germano Iannoni, geometra, con studio in Via Alberto Cencelli n° 28/30 Fabrica di Roma (VT), Consulente Tecnico di Ufficio** nella procedura predetta affidandogli i seguenti quesiti :

1) **verificare**, 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. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. [REDACTED]

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.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) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove 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; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) **descrivere, 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.);



STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. [REDACTED]

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

3) **accertare** 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;

4) **procedere**, 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;

5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **indicare** 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, N. 47;



STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. [REDACTED]

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, 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;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** 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. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L. 18



STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. [REDACTED]

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** 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); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di iscrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di



STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. [REDACTED]

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13) **referire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 **quarantacinque** 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 di osservazione al proprio elaborato;

15) **intervenire** 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;

16) **depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su



STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. [REDACTED]

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

oltre 1 copia uso ufficio;

17) **allegare** alla relazione la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, 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, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta dichiarazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;



STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. [REDACTED]

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

OPERAZIONI PRELIMINARI

Prima di procedere all'inizio delle operazioni peritali il sottoscritto ha preso atto della documentazione ipo-catastale agli atti del fascicolo ed ha accertato che la stessa copre i venti anni antecedenti la data di pignoramento.

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.

ELENCO delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile pignorato:

- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2011 –Registro Particolare 942
Registro Generale 7433 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Repertorio 3063 del 21/03/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CANEPINA (VT),GALLESE (VT)
SOGGETTO DEBITORE.

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. [REDACTED]

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopcc.it

- 2) ISCRIZIONE CONTRO del 26/08/2011 –Registro Particolare 1860
Registro Generale 14351 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO
Repertorio 369 del 20/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CANEPINA (VT),GALLESE (VT)
SOGGETTO DEBITORE.
- 3) ISCRIZIONE CONTRO del 02/09/2011 –Registro Particolare 1880
Registro Generale 14552 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO
Repertorio 441/2011 del 11/08/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CANEPINA (VT),GALLESE (VT)
SOGGETTO DEBITORE.
- 4) TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2012 –Registro Particolare 4758
Registro Generale 6086 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio 283 del 03/04/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CANEPINA
(VT),GALLESE (VT).

Per maggior controllo si rimanda alla documentazione ipotecaria allegata al
fascicolo di Ufficio.

ELENCO IMMOBILI (come da Atto di pignoramento)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio ed in particolare da atto di pignoramento depositato in cancelleria il 04/04/2012, risulta che è stato sottoposto a pegno ed esecuzione forzata i seguenti beni immobili:

- 1) abitazione di tipo economico A/3, sita nel Comune di Canepina (VT) Loc. Cornacchiola snc -distinta al Catasto Fabbricati Sez.Urbana, al fg. 10 p.IIa 734 sub. 3; quota : 1/1 per diritto di proprietà.
- 2) Fabbricato -EU- Ente Urbano, sito nel Comune di Canepina (VT) Loc. Cornacchiola snc -distinto al Catasto Fabbricati Sez.Urbana, al fg. 10 p.IIa 734 sub. 4; quota : 1/1 per diritto di proprietà.
- 3) Fabbricato D/8, sito nel Comune di Canepina (VT) Loc. Cornacchiola snc -distinto al Catasto Fabbricati Sez.Urbana, al fg. 10 p.IIa 734 sub. 5; quota : 1/1 per diritto di proprietà.
- 4) Fabbricato C/6, sito nel Comune di Canepina (VT) Viale Mazzini n.6/8 -distinto al Catasto Fabbricati Sez.Urbana, al fg. 9 p.IIa 235; quota : 1/1 per diritto di proprietà.
- 5) Terreni, siti in Gallese (VT) distinti al Catasto Terreni, al fg. 1 p.IIa 23 - 39 are 60 centiare; quota : 1/1 per diritto di proprietà.
- 6) Terreni, siti in Gallese (VT) distinti al Catasto Terreni, al fg. 1 p.IIa 79 - 41 are; quota : 1/1 per diritto di proprietà.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE (in atti antecedentemente al deposito in cancelleria dell'atto di pignoramento - 04/04/2012-).

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

-N.C.E.U.- Comune di Canepina, Loc. Cornacchiola snc- Intestato a :

1) [redacted] con sede in [redacted] Proprietà per 1/1;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	734	3	A/3	2	5,5 vani	Euro 227,24

-Catasto Terreni.-Comune di Canepina, Loc. Cornacchiola snc -Intestato a:

2) [redacted] con sede in [redacted] Proprietà per 1/1;

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
10	734		Ente Urbano	25 70		

-N.C.E.U.- Comune di Canepina, Loc. Cornacchiola snc - Intestato a :

3) [REDACTED]

sede in [REDACTED] Proprietà per 1/1;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	734	5	D/8			Euro 10.956,00

-N.C.E.U.- Comune di Canepina, Viale Mazzini n.6/8 - Intestato a :

4) [REDACTED]

sede in [REDACTED] Proprietà per 1/1;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	235		C/6	4	51mq	Euro 89,55

-Catasto Terreni.-Comune di Gallese Loc. Punta delle Monache-Intestato a:

5) [REDACTED]

sede in [REDACTED] Proprietà per 1/1;

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Reddito	Reddito
				Ha are ca	Dominicale	Agrario
1	23		Seminativo 4	39 60	Euro 10,23	Euro 7,16



STUDIO TECNICO
GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n. 28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761-568387/cell. 3 [REDACTED]
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

-Catasto Terreni.-Comune di Gallese Loc. Punta delle Monache-Intestato a:

6) [REDACTED] .com

sede in [REDACTED] proprietà per 1/1;

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Reddito	Reddito
				Ha are ca	Dominicale	Agrario
1	79		Uliveto 2	41 00	Euro 9,53	Euro 5,29

PROVENIENZA

I beni di cui all'oggetto risultano essere pervenuti ai debitori eseguiti, come segue:

1) Abitazione di tipo economico A/3, sita nel Comune di Canepina (VT) Loc. Cornacchiola snc

-Atto Pubblico Notaio De Corato Riccardo con sede a Roma (RM), in data 22/12/2008 rep. 87267, in atti dal 07/01/2009, con nota Modello Unico. n° 140.1/2009. **CONFINI:**

-Stessa proprietà sub.5; salvo altri.

2) Fabbricato e area Ente Urbano, sito nel Comune di Canepina (VT) Loc. Cornacchiola snc

-Atto Pubblico Notaio De Corato Riccardo con sede a Roma (RM), in data 22/12/2008 rep. 87267, in atti dal 07/01/2009, con nota Modello Unico. n° 140.1/2009. **CONFINI:**

-Stessa proprietà sub.3-5; Strada Comunale, [REDACTED]
[REDACTED]

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n. 28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761-568387/cell. [REDACTED]

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

3) Fabbricato D/8, sito nel Comune di Canepina (VT) Loc. Cornacchiola snc

-Atto Pubblico Notaio De Corato Riccardo con sede a Roma (RM), in data 22/12/2008 rep. 87267, in atti dal 07/01/2009, con nota Modello Unico. n°

140.1/2009. **CONFINI:**

-Stessa proprietà sub.3-4;.

4) Fabbricato C/6, sito nel Comune di Canepina (VT) Viale Mazzini n.6/8

-Atto Pubblico Notaio De Corato Riccardo con sede a Roma (RM), in data 22/12/2008 rep. 87267, in atti dal 07/01/2009, con nota Modello Unico. n°

140.1/2009. **CONFINI:**

-Strada Comunale Viale Mazzini, [REDACTED] salvo altri.

5) Terreni, siti in Gallese al Foglio n.1 p.lla 23 (VT)

-Atto Pubblico Notaio De Corato Riccardo con sede a Roma (RM), in data 22/12/2008 rep. 87267, in atti dal 07/01/2009, con nota Modello Unico. n°

140.1/2009. **CONFINI:**

-Strada privata, Stessa proprietà p.lla 79, [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri.

6) Terreni, siti in Gallese al Foglio n.1 p.lla 79 (VT)

-Atto Pubblico Notaio De Corato Riccardo con sede a Roma (RM), in data 22/12/2008 rep. 87267, in atti dal 07/01/2009, con nota Modello Unico. n°

140.1/2009. **CONFINI:**

-Fosso delle Monache, [REDACTED] Stessa proprietà p.lla 23, [REDACTED] salvo altri.

SOPRALLUOGHI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

-Il sottoscritto in data 19 Aprile 2013, effettuava il sopralluogo negli immobili pignorati alla presenza dell'esecutato [REDACTED] (rappresentante legale società), custode giudiziario (Avv. Graziani Alessandro), [REDACTED]

[REDACTED] e redigeva apposito verbale che si allega alla presente (all.A).

-Il sottoscritto in data 27 Novembre 2017, effettuava il sopralluogo negli immobili pignorati alla presenza del sig. [REDACTED]

Descrizione dei beni oggetto di perizia:

-Immobili siti nel Comune di Canepina, Loc. Cornacchiola snc-

1) Trattasi di un Fabbricato ad uso Opificio Commerciale, con due piani di livello, sito nel Comune di Canepina (VT), in Loc.tà Valle Faiano snc (diversamente da quanto indicato nell'atto di pignoramento); posto ai piani terra-primo, con inserita una unità abitativa al piano primo.

La struttura portante del fabbricato è del tipo prefabbricato industriale, composta da elementi prefabbricati in cemento-armato, con solaio di copertura piana.

La superficie utile interna dell'opificio al piano terra è di circa mq 664.00, con un'altezza interna di ml 4.65, mentre al piano primo di circa mq 395.00

STUDIO TECNICO
GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n. 28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761-568387/cell. [REDACTED]
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

e un'altezza media interna di ml 3.25. Al piano primo dell'opificio sono collocati gli uffici con i relativi servizi con una superficie utile interna complessiva di circa mq 180.00 e un'altezza interna di ml 3.00; sempre al piano primo è inserito un appartamento della superficie utile interna di mq 89.00 e un'altezza interna di ml 2.85, e un ampio terrazzo della superficie utile di circa mq 211.50; lo stabile è circondato da tettoie per una superficie complessiva di circa mq 670.00.

Il fabbricato è provvisto di un area di pertinenza recintata di circa mq 1.140.00, in cui sono presenti un locale ad uso centrale termica della superficie di circa mq 17.45 con un'altezza interna di ml 3.00; e una tettoia della superficie di circa mq 30.60.

L'opificio è ubicato nella zona artigianale del Comune di Canepina (VT) Loc.tà Valle Faiano snc, raggiungibile direttamente dalla strada Provinciale 25.

Si compone al piano terra da un unico vano in cui è inserito un ufficio provvisto di un w.c. con anti-bagno e ripostiglio, all'esterno nella parete nord tramite due porte carrabili si accede ad una tettoia, i restanti tre lati esterni del fabbricato risultano coperti da pensiline a tettoia.

Dall'interno del vano a piano terra tramite una porta si accede ad una scala con vano ascensore privo dell'impianto di sollevamento, che permette il collegamento con il piano primo. All'esterno del fabbricato al piano terra sono presenti due corpi di fabbrica separati dallo stabile costituiti da una tettoia che protegge una vasca per il trattamento dei prodotti e un piccolo

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n. 28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761-568387/cell. [REDACTED]

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

fabbricato in muratura adibito a centrale termica. Tramite una scala interna accessibile dal vano al piano terra si accede al piano primo dell'opificio, in cui è presente un ampio locale da cui tramite un disimpegno si accede alla zona servizi, composta da n.4 w.c. di cui uno provvisto di spogliatoio; tramite un disimpegno si accede alla zona uffici, composta da una sala riunioni e n.3 uffici, con un w.c.

Al piano primo dal locale principale si accede ad una abitazione, composta da soggiorno-pranzo, avente un vano adibito ad angolo cottura e un w.c.; dal soggiorno tramite un disimpegno si accede alla zona notte, composta da due camere da letto.

Dal locale principale al piano primo si accede ad un ampio terrazzo.

Tutti gli ambienti usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre.

La pavimentazione del locale al piano terra, della tettoia e dell'area esterna al fabbricato risultano essere state realizzate con una pavimentazione cementizia industriale lisciata con giunti fresati.

La pavimentazione del locale al piano primo, dell'unità abitativa e degli uffici è costituita da mattoni in gres porcellanato, mentre per il w.c. in gres ceramico e rivestito con maioliche; i materiali risultano di ottima fattura e qualità. I w.c. sono dotati di sanitari e rubinetteria.

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



STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n. 28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761-568387/cell. [REDACTED]

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

Tutti i locali al piano primo, compresa l'abitazione, sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo a pompa di calore con, climatizzazione e con caldaia con produzione di acqua calda sanitaria alimentata a gas.

L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico, idrico e di smaltimento.

Gli infissi interni sono in legno ed esterni in alluminio verniciato, con finestre semplici, mentre le quattro porte carrabili sono in ferro verniciato.

L'abitazione è provvista di un camino con canna fumaria esterna che sfocia direttamente sul tetto.

L'area esterna risulta recintata con muri di sostegno e confine in cemento-armato, con sovrastante recinzione metallica, e cancello carrabile d'ingresso del tipo scorrevole automatizzato.

Gli immobili nel suo complesso si trovano in ottimo stato di conservazione.

Si rileva che sono presenti all'interno dell'immobile beni mobili di proprietà di terzi, oggetto di sequestro penale.

-Immobile sito nel Comune di Canepina, Viale Mazzini n.6/8-

2) Trattasi di un locale Rimessa, con grotta sito nel Comune di Canepina (VT), in Viale Mazzini n.41 (diversamente da quanto indicato nell'atto di pignoramento); posto al piano terra.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in muratura e solaio in legno; con una superficie utile interna di circa mq 65.00, con un'altezza interna di ml 3.70, per la rimessa e ml 2.60 per la grotta.



STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n. 28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761-568387/cell. [REDACTED]

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

Il locale è ubicato nella zona centrale del Comune di Canepina (VT) in Viale Mazzini n.41, raggiungibile direttamente dalla predetta Via.

Si compone da un unico vano di ingresso adibito a rimessa, collegato con un locale interrato ricavato dallo scavo su roccia compatta.

L'accesso al locale è garantito da una porta carrabile in ferro con finestra.

La pavimentazione risulta essere stata effettuata con battuto di cemento liscio; è presente allaccio alla rete elettrica. L'immobile versa in uno scarso stato di conservazione.

-Terreno sito nel Comune di Gallese (VT), Loc. Punta delle Monache.

3) Trattasi di un appezzamento di terreno raggiungibile attraverso la strada provinciale Gallesana, da cui si accede ad una strada privata interna che porta sino al terreno. Il fondo risulta essere destinato a seminativo, con la presenza varie piante di ulivo, in una condizione semipianeggiante che degrada verso il fosso, per una superficie complessiva di mq 8.060,00.

Il terreno risulta non essere delimitato ne recintato, nel suo complesso sia il suolo che le alberature versano in uno stato di abbandono e di degrado.

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

STUDIO TECNICO
GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n. 28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761-568387/cell. [REDACTED]
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

SITUAZIONE URBANISTICA

-Immobili siti nel Comune di Canepina, Loc. Cornacchiola snc-

-Le unità immobiliari sono situate all'interno della zona Artigianale del Comune di Canepina (VT), e ricade nella zona urbanistica denominata D, zona PIP ,priva di vincoli.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità pignorate risultano essere state realizzate con Permesso di Costruire n. 23 del 26/05/2006, rilasciato a nome di : [REDACTED] successiva Variante in corso d'opera con Permesso di Costruire n.04 del 16/01/2008 a nome di [REDACTED]

Il fabbricato è provvisto della certificazione di collaudo statico, ai sensi dell'art. 67 comma 7 del T.U. n.380 del 06/05/2001.

Le unità Immobiliari eseguite risultano prive del certificato di agibilità.

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile oggetto di esecuzione, non si sono riscontrate rilevanti difformità urbanistiche rispetto al Permesso di Costruire n. 23 del 26/05/2006, e successiva Variante in corso d'opera con Permesso di Costruire n.04 del 16/01/2008.

SITUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento riguardante l'opificio ed in particolare il sub.5 ,in seguito alle difformità riscontrate e in mancanza di una idonea planimetria, alla data odierna risulta priva di aggiornamento catastale, si rende quindi necessario procedere ad una variazione catastale.

STUDIO TECNICO
GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n. 28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761-568387/cell. [REDACTED]
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

A tal fine il sottoscritto presentava al Sig. G.E. istanza in data 28.05.2013, per l'autorizzazione alla sottoscrizione degli atti Catastali ai fini della loro regolarizzazione; il G.E. in data 29.05.2013 autorizzava il sottoscritto C.T.U. Il sottoscritto presentava denuncia di variazione in data 21/06/2013 prot. VT0060612 (all. b) e pertanto ad oggi il bene risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Canepina :

3) -Opificio-

-Foglio 10 numero 734 sub.5 Loc. Cornacchiola snc Categoria D/8

Rendita € 10.956,00 intestato alla ditta: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1.

ESISTENZA DI DIRITTI REALI O PERSONALI DI GODIMENTO

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano occupati dalla [REDACTED]

POSSIBILITA' DI VENDERE IN PIU' LOTTI

Date le caratteristiche proprie degli immobili, si ravvisa la possibilità e l'opportunità di suddividere gli stessi in tre lotti separati.

QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

La quota spettante all' esecutato è di Piena proprietà per l'intero su tutto il compendio pignorato.

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni esecutati, riferito all'attualità ed in considerazione anche dell'attuale particolare

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n. 28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761-568387/cell. [REDACTED]

e-mail geom.iannoni@alice.ite-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

situazione economica generale, lo scrivente ritiene per la sua valutazione applicare il criterio di stima sintetico, derivante dalla comparazione dei valori unitari, scaturiti dalle più recenti compravendite effettuate sul mercato locale per immobili simili, tenuto conto dello stato di fatto, dello stato di conservazione, della sua consistenza.

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

-FORMAZIONE DEI LOTTI- Lotto n.1 - Opificio e Abitazione sito in Canepina (VT) in Loc.tà Valle Faiano snc -

Destinazione	superficie	Valore €/mq.	Totale Euro
Opificio p.T	Mq 664.00	€ 1.200,00	€ 796.800,00
Tettoie	Mq 700.60	€ 300,00	€ 210.180,00
Scala-v.ascenz.	Mq 18.00	€ 600,00	€ 10.800,00
Abitazione p.1	Mq 89.00	€ 1.500,00	€ 133.500,00
Uffici p.1+servizi	Mq 180.00	€ 1.200,00	€ 216.000,00
Opificio p.1	Mq 395.00	€ 1.200,00	€ 474.000,00
Terrazzo p.1	Mq 211.50	€ 300,00	€ 63.450,00
Centrale T. P.T.	Mq 17.45	€ 600,00	€ 10.470,00
Area Esterna Lib.	Mq 400.00	€ 25,00	€ 10.000,00

Totale € 1.925.200,00

Valore stimato a corpo Euro 1.925.200,00 (diconsi euro unmilionenovecentoventicinquemiladuecento/00)



STUDIO TECNICO
GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n. 28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761-568387/cell. 339-4731023
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

Lotto n.2 - Locale rimessa sito in Canepina (VT) Viale Mazzini n.41 -

Destinazione	superficie	Valore €/mq.	Totale Euro
Rimessa	Mq 51.00	€ 500,00	€ 25.500,00
Grotta	Mq 14.00	€ 120,00	€ 1.680,00
Totale €			27.180,00

Valore stimato a corpo Euro 27.180,00

(dicono euro ventisettemilacentottanta/00)

Lotto n.3 - Terreno sito in Gallese (VT) Loc.tà Punta delle Monache -

Dati Catastali	superficie	Valore €/mq.	Totale Euro
F.1 p.lla 23	Mq 3.960,00	€ 3,00	€ 11.880,00
F.1 p.lla 79	Mq 4.100,00	€ 3,00	€ 12.300,00
Totale €			24.180,00

Valore stimato a corpo Euro 24.180,00

(dicono euro ventiquattromilacentottanta/00)

-Il sottoscritto in data 27 Novembre 2017, in seguito al provvedimento emesso dal G.E. nell'udienza del 11 maggio 2017, dopo accordi presi con il custode giudiziario, ha effettuato un sopralluogo negli immobili pignorati alla presenza del [REDACTED] (to).

In riferimento all'immobile del lotto n.1, nella verifica delle condizioni sullo stato conservativo, è stata rilevata la presenza di varie zone di deterioramento delle strutture e delle rifiniture interne ed esterne, che vado di seguito a descrivere:

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n. 28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761-568387/cell. 339-4731023

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

- L'abitazione e gli uffici al piano primo, in varie stanze il controsoffitto risulta essere danneggiato in zone localizzate.

- Il locale commerciale al piano primo, presenta delle zone interessate da infiltrazioni di acqua che sono localizzate nell'intradosso del solaio di copertura a tetto, che si espandono lungo la trave portante di bordo, fino ad arrivare nella zona adibita ad uffici, causando l'insorgenza di muffe ed escrescenze. Il terrazzo al piano primo risulta avere il pavimento e lo zoccolino in avanzato stato di deterioramento, con mattoni distaccati dal sottostante massetto.

In seguito all'insorgenza di vizi dell'opera il sottoscritto ha determinato in maniera sintetica i costi necessari al risanamento delle strutture, che andranno a deprezzare il valore dell'immobile interessato, per costo valutato a corpo pari ad Euro 35.000,00.

(Aggiornamento di valore) Lotto n.1 - Opificio e Abitazione sito in Canepina (VT) in Loc.tà Valle Faiano snc -

Valore stimato a corpo Euro 1.925.200,00 - 35.000,00 = **Euro 1.890.200,00.**

Il Consulente Tecnico di Ufficio con la presente relazione tecnica che si compone di un fascicolo di n°24 pagine dattiloscritte, 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 06/03/2019

IL C.T.U.

GEOM. GERMANO IANNONI

