



Studio Tecnico e Topografico Geometra Bonomini Giuseppe

Ischia di Castro(VT), Via Roma n. 52 cap 01010- E-mail giuseppeb84@virgilio.it,
cell. 347-8084404 Progettazione, Direzione lavori, Accatastamenti, Frazionamenti,
rilievi topografici, Successioni, Vulture, Stime, Piani di Sicurezza e
Coordinamento, Pos, millesimi, Attestati di Prestazione Energetica (ape)
Amministratore di condominio. Pec giuseppe.bonomini@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 19/2024

PERIZIA C.T.U. versione privacy

PRECETTO notificato il 22/12/2023 per il pagamento della somma di € 139'626,49 oltre spese di
notifica e interessi al tasso contrattuale

PIGNORAMENTO notificato il 31/01/2024

Io sottoscritto Geometra Bonomini Giuseppe nato a Pitigliano (GR) il 02.08.1984, con studio
tecnico nel Comune di Ischia di Castro(VT), via Roma n. 52, Codice Fiscale
BNMGPP84M02G716K, Partita Iva 01976790566, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri
Laureati della Provincia di Viterbo al n. 1405

AVENDO RICEVUTO

Richiesta di giuramento per la data del 24/09/2025 a mezzo Posta Elettronica Certificata

MI ATTENEVO

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di
esperto CTU

Gli immobili pignorati sono di seguito descritti:

DATI IMMOBILI PIGNORATI

Abitazione situata nel Comune di Ronciglione(VT) al piano secondo interno 5

Piccola area di pertinenza annessa all'abitazione di mq 30.00

RISPOSTA ai 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;

Dal controllo del fascicolo ex art. 567 c.p.c. è emersa la presenza della relazione notarile indicante estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento nonché le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari .

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;

Ho effettuato le visure aggiornate ed i dati indicati nel pignoramento sono corretti ed identificano esattamente i beni pignorati.

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;

ABITAZIONE

Con sentenza dell'autorità giudiziaria del 1973 pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo diventa proprietario :

Soggetto 1 - Proprietà da verificare fino al 23/11/1983

Con atto di compravendita del 2001 Notaio Dominici diventa proprietario dell'abitazione e del terreno :

Soggetto 2

TERRENO

Con sentenza dell'autorità giudiziaria del 1973 pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo diventa proprietario :

Soggetto 1 - Proprieta' da verificare fino al 23/11/1983

Con atto del 1982 Pubblico ufficiale BARONI GM Sede VETRALLA diventa proprietaria

Soggetto 3 - Proprieta' da verificare fino al 31/12/1981

Da segnalare che anche se l'atto del 1982 con cui acquista soggetto 3 è dopo il ventennio , il bene torna nuovamente a soggetto 1 senza atti di compravendita .

Con atto di compravendita del 2001 Notaio Dominici diventa proprietario dell'abitazione e del terreno :

Soggetto 2

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI DAL 2001 AL 2024

1. TRASCRIZIONE del 2001 - Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

A favore di soggetto 2 - contro soggetto 1

2. ISCRIZIONE del 2008 - Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

A favore di Banca - Contro soggetto 2

3. ISCRIZIONE del 2013

Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

A favore di Banca. - Contro soggetto 2

4. ISCRIZIONE del 2016

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

A favore di Equitalia - contro soggetto 2

5. ISCRIZIONE del 2019

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

A favore di Agenzia delle entrate – riscossione contro soggetto 2

6. TRASCRIZIONE 2024

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

A favore di Buonconsiglio 4 SRL - contro soggetto 2

VEDERE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI ALLEGATE ALLA RELAZIONE

I frazionamenti che si sono verificati sugli immobili sono:

Sull'abitazione

Inizialmente dall'impianto meccanografico l'abitazione era con qualità seminativo arborato di 1 ettaro e 3560 mq poi

Con FRAZIONAMENTO del 1973 in atti dal 1975 diventa di 1 ettaro e 3428 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1973 in atti dal 1975 diventa di 1 ettaro e 2298 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1967 in atti dal 1975 diventa di 1 ettaro e 0298 mq ;

Con VOLTURA D'UFFICIO del 1982 in atti dal 1981 diventa di 2506 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1972 in atti dal 1992 diventa di 2046 mq ,

Con FRAZIONAMENTO 1978 in atti dal 1979 diventa particella 675 di 643 mq ;

Con FRAZIONAMENTO in atti dal 1989 diventa di 623 mq ,

Con TIPO MAPPALE del 1982 in atti dal 2001 diventa ente urbano di 623 mq e viene costituito il fabbricato ;

Sul terreno p.lla 700

Inizialmente dall'impianto meccanografico l'abitazione era censita al foglio 17 particella 490 qualità seminativo arborato di 1 ettaro e 3560 mq poi

Con FRAZIONAMENTO del 1973 in atti dal 1975 diventa di 1 ettaro e 3428 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1973 in atti dal 1975 diventa di 1 ettaro e 2298 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1967 in atti dal 1975 diventa di 1 ettaro e 0298 mq ;

Con VOLTURA D'UFFICIO del 1982 in atti dal 1981 diventa di 2506 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1972 in atti dal 1992 diventa di 2046 mq ,

Con FRAZIONAMENTO del 1978 in atti dal 1979 diventa particella 673 di 1338 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1981 in atti dal 1982 diventa di 930 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1981 in atti dal 1991 diventa di 30 mq .

VEDERE VISURE CATASTALI ALLEGATI ALLA RELAZIONE .

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);

1. ISCRIZIONE del 2008

Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2. ISCRIZIONE del 2013

Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE del 22016

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE del 2019

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 2024

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

VEDERE VISURE ALLEGATE

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;

Le mappe acquisite rappresentano correttamente i beni pignorati.

CDU

- che rispetto al vigente P.R.G. gli immobili ricadono in zona in zona B – Completamento - Sottozona B1 - Zona totalmente edificata - disciplinata come da norme tecniche di attuazione (N.T.A.);
- che rispetto al P.T.P.R. Tav. 14/B approvato hanno le seguenti prescrizioni:
gli immobili distinti in catasto al foglio 17 p.lle 675 – 700 ricadono nei "Beni ricognitivi di piano" - Individuazione del patrimonio identitaria regionale art. 134 comma 1, lett. c) D.Lgs 42/2004: Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (art. 44 NTA);
gli immobili ricadono nelle aree urbanizzate del PTPR;
- che gli immobili non ricadono in zona sottoposta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e s.m.i.;;
- che gli immobili non risultano gravati da uso civico;
- che gli immobili non risultano come aree percorse dal fuoco ai sensi della legge n.353/2000.

ALLEGRO CDU

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);

Il debitore è residente a Ronciglione (VT) e risulta di stato libero .

Allego certificato di residenza , di stato libero e di nascita .

7)descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita

Abitazione situata nel Comune di Ronciglione .

Fa parte di un condominio con annessa area di pertinenza e scalata interna per accedere alle varie unità immobiliari .

L'abitazione arredata è di metri quadrati utili 75,46 escluso i sottotetti e ripostigli non abitabili di mq 23.15 circa, è all'ultimo piano con altezze medie inferiori a metri lineari 2,70 e divisa al suo interno in :ingresso/soggiorno , zona pranzo , cucina , camera , bagno e ripostiglio .

Si riscalda con stufa a pellet collegata ai termosifoni in alluminio presenti nelle stanze ,

i mattonati sono in parte in parquet ed in parte in piastrelle , gli infissi sono in alluminio con vetro singolo installati durante la costruzione dell'edificio .

Sono presenti sia gli intonaci che le tinteggiature e durante il sopralluogo avvenuto in data 28/11/2025 si sono apprezzate all'interno dell'abitazione segni di umidità nei solai mentre è da escludersi al momento la presenza di infiltrazioni sia nelle pareti che nei solai .

E' presente l'impianto idrico ed elettrico .

L'edificio è stato realizzato in blocchetti di tufo e solai in latero cemento .

Non è presente l'amministratore di condominio ed alla data del 28/11/2025 il debitore dichiara che non ha debiti condominiali .

Sul lato destro del condominio è presente una piccola area pavimentata non recintata , di proprietà e destinata al parcheggio delle autovetture di mq 30.00 circa .

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 corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I beni pignorati sono correttamente identificati nel pignoramento .

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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;

I manufatti pignorati non invadono aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

1)L'edificio è stato costruito con permesso di costruzione n. 568 / C del 1973

2)L'edificio è stato oggetto di variante con permesso di costruzione n. 591/C del 1974

3)Con richiesta protocollata in data 18/02/1980 si chiedeva al comune la variante per le modifiche da apportare ai prospetti nonché la realizzazione della scalata interna in sostituzione di quella esterna con copertura del terrazzo soprastante il vano scale unendo le due falde dei tetti laterali esistenti .Infine si chiedeva l'apertura di due finestre su ogni fianco delle palazzine nel piano sottotetto .

Con concessione edilizia n. 26 del 1980 il Sindaco autorizza quanto sopra richiesto purchè non sia adibito ad abitazione il sottotetto e le nuove finestre dovranno essere realizzate in simmetria a quelle già esistenti .

4) Il responsabile dell'ufficio tecnico vista la richiesta inoltrata tendente ad ottenere il condono edilizio (legge 47/85) relativo all'abuso eseguito sull'immobile consistente nel cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto da locale di deposito ad abitazione rilascia la concessione edilizia in sanatoria

5) Con autorizzazione n. 568/C/82 il Comune di Ronciglione autorizzava l'abitabilità e l'usabilità dei piani seminterrati rialzato e primo .

Visto il sopralluogo del 28/11/2025 ho riscontrato tra quanto presente in comune ed in catasto che sono presenti i seguenti abusi :

allargamento della porta tra la zona pranzo ed il soggiorno/ingresso

Realizzazione tramezzo per restringere la cucina e creare un ripostiglio .

Apertura piccole porte per accesso ai sottotetti .

Per quanto non specificato allego i titoli abilitativi inviati dal Comune al precedente CTU .

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;

Gli identificativi catastali degli immobili pignorati non includono porzioni aliene o non pignorate.

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;

I frazionamenti che si sono verificati sugli immobili sono:

Sull'abitazione

Inizialmente dall'impianto meccanografico l'abitazione era con qualità seminativo arborato di 1 ettaro e 3560 mq poi

Con FRAZIONAMENTO del 1973 in atti dal 1975 diventa di 1 ettaro e 3428 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1973 in atti dal 1975 diventa di 1 ettaro e 2298 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1967 in atti dal 1975 diventa di 1 ettaro e 0298 mq ;

Con VOLTURA D'UFFICIO del 1982 in atti dal 1981 diventa di 2506 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1972 in atti dal 1992 diventa di 2046 mq ,

Con FRAZIONAMENTO 1978 in atti dal 1979 diventa particella 675 di 643 mq ;

Con FRAZIONAMENTO in atti dal 1989 diventa di 623 mq ,

Con TIPO MAPPALE del 1982 in atti dal 2001 diventa ente urbano di 623 mq e viene costituito il fabbricato ;

Sul terreno p.lla 700

Inizialmente dall'impianto meccanografico l'abitazione era censita al foglio 17 particella 490 qualità seminativo arborato di 1 ettaro e 3560 mq poi

Con FRAZIONAMENTO del 1973 in atti dal 1975 diventa di 1 ettaro e 3428 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1973 in atti dal 1975 diventa di 1 ettaro e 2298 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1967 in atti dal 1975 diventa di 1 ettaro e 0298 mq ;

Con VOLTURA D'UFFICIO del 1982 in atti dal 1981 diventa di 2506 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1972 in atti dal 1992 diventa di 2046 mq ,

Con FRAZIONAMENTO del 1978 in atti dal 1979 diventa particella 673 di 1338 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1981 in atti dal 1982 diventa di 930 mq ;

Con FRAZIONAMENTO del 1981 in atti dal 1991 diventa di 30 mq .

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 all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Per sistemare gli abusi rilevati si necessita di titoli abilitativi ovvero pratiche edilizie in sanatoria.

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione degli immobili è abitativa .

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 o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

1)L'edificio è stato costruito con permesso di costruzione n. 568 / C del 1973

2)L'edificio è stato oggetto di variante con permesso di costruzione n. 591/C del 1974

3) Con richiesta protocollata in data 18/02/1980 si chiedeva al comune la variante per le modifiche da apportare ai prospetti nonché la realizzazione della scalata interna in sostituzione di quella esterna con copertura del terrazzo soprastante il vano scale unendo le due falde dei tetti laterali esistenti. Infine si chiedeva l'apertura di due finestre su ogni fianco delle palazzine nel piano sottotetto.

Con concessione edilizia n. 26 del 1980 il Sindaco autorizza quanto sopra richiesto purché non sia adibito ad abitazione il sottotetto e le nuove finestre dovranno essere realizzate in simmetria a quelle già esistenti.

4) Il responsabile dell'ufficio tecnico vista la richiesta inoltrata tendente ad ottenere il condono edilizio (legge 47/85) relativo all'abuso eseguito sull'immobile consistente nel cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto da locale di deposito ad abitazione rilascia la concessione edilizia in sanatoria

5) Con autorizzazione n. 568/C/82 il Comune di Ronciglione autorizzava l'abitabilità e l'usabilità dei piani seminterrati rialzato e primo.

Visto il sopralluogo del 28/11/2025 ho riscontrato tra quanto presente in comune ed in catasto che sono presenti i seguenti abusi:

allargamento della porta tra la zona pranzo ed il soggiorno/ingresso

Realizzazione tramezzo per restringere la cucina e creare un ripostiglio.

Apertura piccole porte per accesso ai sottotetti.

Per quanto non specificato allego i titoli abilitativi inviati dal Comune al precedente CTU.

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;

4) Il responsabile dell'ufficio tecnico vista la richiesta inoltrata tendente ad ottenere il condono edilizio (legge 47/85) relativo all'abuso eseguito sull'immobile consistente nel cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto da locale di deposito ad abitazione rilascia la concessione edilizia in sanatoria

5) Con autorizzazione n. 568/C/82 il Comune di Ronciglione autorizzava l'abitabilità e l'usabilità dei piani seminterrati rialzato e primo.

Visto il sopralluogo del 28/11/2025 ho riscontrato tra quanto presente in comune ed in catasto che sono presenti i seguenti abusi :

allargamento della porta tra la zona pranzo ed il soggiorno/ingresso

Realizzazione tramezzo per restringere la cucina e creare un ripostiglio .

Apertura piccole porte per accesso ai sottotetti .

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 da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Allego CDU e visure catastali .

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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;

Il debitore dichiara che non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione ma un condomino dell'edificio si prende cura di raccogliere le somme per i pagamenti della luce delle scale e di altri piccoli oneri .

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;

Vista la conformazione dell'immobile non è possibile vendere i beni in più lotti .

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;

Gli immobili sono pignorati per intero .

Vista la conformazione dell'immobile non è possibile vendere i beni in più lotti .

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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. 21 marzo 1978, 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;

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione .

Allego dichiarazioni .

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;

Alla data del sopralluogo gli immobili erano liberi e ci ha garantito l'accesso il debitore.

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 9 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)

Alla data del sopralluogo gli immobili erano liberi e ci ha garantito l'accesso il debitore .

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 dell'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;

Sui beni pignorati NON sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: alla data del sopralluogo non risultano debiti di natura condominiale e non è costituito condominio.

Nel CDU rilasciato dall'ufficio tecnico viene certificato :

- che rispetto al vigente P.R.G. gli immobili ricadono in zona in zona B – Completamento - Sottozona B1 - Zona totalmente edificata - disciplinata come da norme tecniche di attuazione (N.T.A.);
- che rispetto al P.T.P.R. Tav. 14/B approvato hanno le seguenti prescrizioni:
gli immobili distinti in catasto al foglio 17 p.lle 675 – 700 ricadono nei "Beni ricognitivi di piano" - Individuazione del patrimonio identitaria regionale art. 134 comma 1,

lett. c) D.Lgs 42/2004: Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (art. 44 NTA);

gli immobili ricadono nelle aree urbanizzate del PTPR;

- che gli immobili non ricadono in zona sottoposta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e s.m.i.;
- che gli immobili non risultano gravati da uso civico;
- che gli immobili non risultano come aree percorse dal fuoco ai sensi della legge n.353/2000.

ALLEGRO CDU

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 praticata 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 corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

L'elaborazione della stima dei beni oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato.

Infatti, data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi più che sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire i beni da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq di immobili in vendita nelle vicinanze. Tale prezzo al mq è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Analisi di mercato: Offerte di vendita al mq.

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relative a valutazioni di immobili posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe.

Analisi di mercato : Offerte di vendita al mq.

Sulla base dell'osservatorio immobiliare fornito dall'agenzia delle entrate sono state rintracciate le vendite relative ad immobili posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe.

-Dai 600,00 €/mq ai 900,00 €/mq per abitazioni in condizioni normali

Nel valore sono stati considerati anche i sottotetti , le aree esterne e le aree comuni per l'accesso ai compendi .

Al totale andranno detratte le spese relative alla sanatoria degli abusi elencati nei punti precedenti per una cifra stimata di circa € 3000,00 comprensiva di sanzione , pratica urbanistica e variazione catastale , a questo andrà aggiunta l'eventuale spesa per la demolizione delle opere realizzate abusivamente ed il ripristino dello stato iniziale dei luoghi per una cifra stimata di circa € 2'000,00

LOTTO UNICO

ABITAZIONE (compreso TERRENO adibito a parcheggio p.lla 700) mq 75,46 x €/mq 800,00 = € 60'368,00 – 3'000,00 – 2'000,00 = **TOTALE DEFINITIVO € 55'368,00**

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 aste giudiziarie.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 ;

Stima effettuata ad impressione o a vista. E' il metodo basato sull'esperienza del perito e la perfetta conoscenza del mercato della zona. Il giudizio di stima, che ne deriva, è di tipo comparativo e mette a confronto altre unità abitative della zona, con quella oggetto di valutazione.

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;

Per quanto riguarda l'abitazione le prospettive di utile collocamento sul mercato appaiono buone anche se l'abitazione necessita di ristrutturazione soprattutto in merito alla sostituzione degli infissi ed alle tinteggiature considerato che sull'abitazione sono presenti segni di umidità .

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;

Come da certificato rilasciatomi dall'Agenzia delle Entrate e che allego alla presente, non sono presenti agli atti contratti di locazione .
Per quanto non specificato nella presente relazione si invita a consultare gli allegati.

Ischia di Castro, lì 07/12/2025

Il Tecnico

A circular professional stamp of a Geometric Surveyor (Geometra) is overlaid with a handwritten signature. The stamp contains the text: "GIUSEPPE BONANNO", "GEOMETRA", "ALBO N° 1405". The signature is written in cursive across the stamp.