



Tribunale di Viterbo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 179/2020 R.G.E.I.

Giudice: **Dott. BONATO FEDERICO**

ELABORATO PERITALE versione privacy

---Premessa---

È in corso presso il **Tribunale di Viterbo**, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la procedura esecutiva immobiliare n. **179/2020 R.G.E.I.** .

Nel prescritto Giuramento del **05/04/2024**, avanti il Giudice dell'Esecuzione **Dott. Federico BONATO**, il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e con il giuramento di Rito riceveva il mandato di rispondere ai seguenti **Quesiti**:

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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);

Quesito 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;

Quesito 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);

Quesito 7: descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 11: precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e

maggior 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;

Quesito 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;

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

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 20: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il 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. 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;

Quesito 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;

Quesito 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);

Quesito 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;

Quesito 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;

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

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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 120 dal giuramento;

Quesito 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 ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed 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 osservazioni al suo elaborato;

Quesito 30: depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata 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, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. 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, nonché gli allegati di seguito indicati;

Quesito 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;

Quesito 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 rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Quesito 33: alleghi 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);

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 indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Alleghi alla relazione: **a.** la planimetria del bene; **b.** la visura catastale attuale; **c.** copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; **d.** copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del

verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); f. copia atto di provenienza; g. quadro sinottico triplice copia; h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

il Giudice autorizza l'esperto: ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; eventuali "*trattative*" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo G.E. da parte dell'esperto;
- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo (ex art. 111 della Costituzione) e solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

---Inizio delle Operazioni Peritali---

Il sottoscritto CTU precisa quanto segue:

Il giorno **18/06/2024** veniva eseguito il primo accesso presso il bene posto in esecuzione sito nel comune di Nepi (VT) in via Poggio Fiorito s.n.c. in presenza del debitore esecutato, tuttavia con **esito negativo** a causa dell'elevato degrado dell'area esterna adibita a giardino, che non ha permesso l'accesso diretto all'ingresso principale del fabbricato esecutato; il CTU inviava in pari data al Custode Giudiziario una motivata relazione tecnica circo il precario stato conservativo del bene con allegata la documentazione fotografica, generale e di dettaglio.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Bonato Federico sulla scorta della relazione del Custode ordinava in data **01/07/2024** l'Ordine di Liberazione dell'Immobile ex art. 560 c.p.c., che veniva eseguito senza l'ausilio della Forza Pubblica, il 12/07/2024 presenti il debitore esecutato, il Custode Giudiziario e il sottoscritto Esperto Stimatore.

Il C.T.U., congiuntamente al Custode Giudiziario, ha provveduto ad una ricognizione interna dell'immobile oggetto di esecuzione, al fine di verificarne l'entità, la consistenza e la corrispondenza tra la situazione attuale e quella catastale, agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo, mediante la redazione di apposito verbale debitamente sottoscritto dalle parti presenti all'accesso.

A seguito dell'attuazione dell'Ordine di Liberazione emesso dall'Autorità Giudiziaria, il bene esecutato è attualmente nella piena e totale disponibilità del Custode Giudiziario.

Il CTU congiuntamente al Custode prendeva immediato contatto con ditta specializzata per l'intervento di bonifica e ripristino dell'area a verde privato che ottenuta la prescritta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione e congiuntamente del Creditore Procedente veniva eseguito in data **24/09/2024**.

A seguito degli accertamenti compiuti dal sottoscritto C.T.U. presso l’Agenzia del Territorio di Viterbo, il bene oggetto di provvedimento risulta così identificato: Comune di Nepi, via Poggio Fiorito s.n.c.; Catasto Fabbricati: Foglio 17 particella 576 sub 2, categoria A/7, classe 1, di vani 6, rendita euro 867,65.

*Letti gli atti del Pignoramento, verificati lo stato e la condizione dei luoghi; analizzati i documenti tecnici; espletati, infine, i necessari e dovuti accertamenti presso i Pubblici Uffici, il sottoscritto C.T.U., è in grado di sottoporre al Signor Giudice dell’Esecuzione **Dott. Bonato Federico**, i risultati contenuti nella presente perizia estimativa, composta da **n. 41** pagine, numerate dal **n. 01** al **n. 41**.*

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RISPOSTE 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:

Il sottoscritto CTU, prima di ogni altra attività connessa all’incarico ricevuto, ha verificato ed esaminato la documentazione depositata dal Creditore Procedente nel Fascicolo d’Ufficio, in particolare l’**Atto di Pignoramento Immobiliare** relativamente all’esatta e corretta identificazione catastale del bene esecutato con quella agli atti dell’Agenzia del Territorio di Viterbo e la **Certificazione Notarile** redatta da ufficio notarile.

Esaminata l’intera documentazione depositata dal Creditore Procedente

presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo, il sottoscritto CTU la ritiene esaustiva, conforme e completa secondo quanto richiamato nell'art. 567 comma 2 del c.p.c.

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:

Relativamente all'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva in narrativa, avente il **riferimento catastale**: *Comune di Nepi, via Poggio Fiorito s.n.c.; Catasto Fabbricati: Foglio 17 particella 576 sub 2, categoria A/7, classe 1, di vani 6, rendita euro 867,65, sussiste la conformità e la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene in Catasto Fabbricati, (dati catastali e metrici) agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo con quella contenuta e indicata nell'atto di Pignoramento Immobiliare; altresì, sussiste la conformità per il diritto pignorato per la quota di **piena proprietà 1000/1000** del debitore esecutato.*

Il CTU espletate le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo accertava la consistenza del bene pignorato censito nel Catasto Fabbricati e l'individuazione dello stesso in Catasto Terreni, risultando quanto rilevato:

Il primo elemento accertato e verificato è l'**Elaborato Planimetrico** con l'elenco dei subalterni assegnati e identificati nel comune di Nepi (VT) F868, al foglio 17 particella 576 Tipo Mappale n. 10147 del 29/05/2000 a firma del Geom. Frontoni Paolo di Viterbo, presentato il 16/11/2000 con protocollo 104266/VT; nel predetto documento vengono individuati i **subalterni**:

- numero 576 sub 1 via Poggio delle Acacie snc piano S1/T abitazione, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6 vani;
- numero 576 sub 2 via Poggio Fiorito snc piano S1/T abitazione, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6 vani, intestato al debitore esecutato;

- numero **576** sub **3** via Poggio delle Acacie piano S1/T abitazione, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6 vani, attualmente Unità Immobiliare Soppressa;

L'Elaborato Planimetrico è stato redatto sulla base del frazionamento del 22/02/1999 in atti dal 02/03/1999 con prot. n. 578.1/1999.

Il CTU accertata la corrispondenza dell'Elaborato Planimetrico con lo Stato di Fatto del bene in esecuzione, ha verificato in **Catasto Fabbricati** la consistenza del bene pignorato:

Dati Identificativi:

Comune di Nepi (F868) (VT)

Foglio **17** particella **576** subalterno **2** (*bene pignorato*)

Classamento:

Rendita **euro 867,65**

Categoria **A7**, Classe **1**, Consistenza **6 vani**

Foglio 17 Particella 576 Subalterno 2

Indirizzo:

Via Poggio Fiorito snc Piano S1-T

Dati di Superficie:

Totale: **113 mq.** Totale escluse aree scoperte: **113 mq.**

La relativa **Planimetria** dell'unità immobiliare presentata all'Agenzia del Territorio di Viterbo in data **16/11/2000** prot. n. **104260**, successivamente aggiornata in quanto *planimetria mancante* il **18/04/2024** Pratica n. **VT0018436**, è **corrispondente** allo stato di fatto del bene esecutato così come riscontrato nel sopralluogo del **12/07/2024**.

La successiva verifica del bene esecutato in **Catasto Terreni** evidenzia quanto segue:

Dati Identificativi:

Comune di Nepi (F868) (VT)

Foglio 17 particella 576 (*terreno su cui ricade il bene pignorato*)

Area di enti urbani e promiscui – partita speciale 1

Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati:

Comune di Nepi (VT) F868

Foglio 17 particella 81

Foglio 17 particella 576

Classamento:

Particella con qualità **ENTE URBANO**

Superficie **1.092 mq.**

La situazione catastale descritta è stata verificata dal CTU con l'**Estratto di Mappa Catastale** del **29/09/2024**, protocollo/pratica **T22996/2024**, riscontrando che il bene esecutato, *fabbricato residenziale con area esterna adibita a giardino*, **non è individuato e identificato nel foglio catastale n. 17 particella 576** risultando, pertanto, **non frazionata**.

Il CTU doverosamente segnala che la situazione descritta era comunque evidenziata nell'**Estratto di Mappa Catastale** del **02/12/2000 con protocollo pratica T241442/2020 allegato alla Relazione Notarile in atti del 03/12/2020**.

La procedura di *regolarizzazione catastale* e del necessario inserimento in Mappa Catastale di cui al Foglio 17 del bene esecutato, prevede:

- **rilievo elettronico** dello stato di fatto del lotto di terreno di cui alla particella 576 relativo al fabbricato pignorato e ai fabbricati adiacenti;
- **redazione del frazionamento** della particella 576 originata a decorrere dal 22/09/1999 dalla soppressione delle particelle 81 e 577 del Foglio 17;
- **procedura di inserimento in Mappa Catastale** del bene esecutato e dell'area esterna adibita attualmente a **giardino**;
- **aggiornamento del Modello Docfa** del fabbricato residenziale in atti

relativamente all'area esterna;

- incarico della redazione degli atti a tecnico specializzato.

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:

In base agli accertamenti compiuti presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo si segnalano le seguenti VARIAZIONI CATASTALI:

CATASTO FABBRICATI

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 02/10/2024

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/10/2024

Dati identificativi: Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 576 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 576

Classamento:

Rendita: Euro 867,65

Categoria A/7a) Classe 1, Consistenza 6 vani

Foglio 17 Particella 576 Subalterno 2

Indirizzo: VIA POGGIO FIORITO n. SNC Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: 113 m2 Totale escluse aree scoperte b): 113 m2

Dati identificativi:

dal 16/11/2000 Immobile attuale

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 576 Subalterno 2

COSTITUZIONE del 16/11/2000 Pratica n. 104266 in atti dal 16/11/2000

COSTITUZIONE (n. 2413.1/2000)

Indirizzo:

dal 16/11/2000

Immobile attuale

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 576 Subalterno 2

VIA POGGIO FIORITO n. SNC Piano S1-T

COSTITUZIONE del 16/11/2000 Pratica n. 104266 in atti dal 16/11/2000

COSTITUZIONE (n. 2413.1/2000)

Dati di classamento:

dal 16/11/2000 al 17/11/2001:

Immobile attuale

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 576 Subalterno 2

Rendita: Lire 1.680.000

Categoria A/7 Classe 1, Consistenza 6,0 vani

COSTITUZIONE del 16/11/2000 Pratica n. 104266 in atti dal 16/11/2000

COSTITUZIONE (n. 2413.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 17/11/2001:

Immobile attuale

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 576 Subalterno 2

Rendita: Euro 867,65

Rendita: Lire 1.680.000

Categoria A/7 Classe 1, Consistenza 6,0 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2001

Pratica n. 195226 in atti dal 17/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5396.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie dal 18/04/2024:

Immobile attuale

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 576 Subalterno 2

Totale: 113 m2

Totale escluse aree scoperte : 113 m2

VARIAZIONE del 18/04/2024 Pratica n. VT0018436 in atti dal 18/04/2024
Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 18436.1/2024)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/11/2000, prot. n. 104260

Annotazioni: acquisizione planimetria

Altre variazioni:

dal 18/04/2024 al 18/04/2024

Immobile attuale

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 576 Subalterno 2

VARIAZIONE del 18/04/2024 Pratica n. VT0018432 in atti dal 18/04/2024
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 18432.1/2024)

Annotazioni: cancellazione planimetria - protocollo di presentazione planimetrica n.5396-1940 planimetria erroneamente mancante.

Storia degli intestati dell'immobile:

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NEPI (F868)(VT)

Foglio 17 Particella 576 Sub. 2

Diritto di Proprieta' deriva dall'atto:

COSTITUZIONE del 16/11/2000 Pratica n. 104266 in atti dal 16/11/2000
COSTITUZIONE (n. 2413.1/2000)

Atto del 21/11/2000 Repertorio n. 61509 - COMPRAVENDITA Trascrizione n.
12087.1/2000 Reparto PI di VITERBO in atti dal 28/12/2000

CATASTO TERRENI

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 02/10/2024

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/09/2024

Dati identificativi: Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 576

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 81

Foglio 17 Particella 576

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: 1.092 m2

Dati identificativi:

dall'impianto al 16/12/1970:

Immobile predecessore

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 27

Impianto meccanografico del 01/12/1969

dal 16/12/1970 al 22/02/1999:

Immobile predecessore

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 81

FRAZIONAMENTO del 16/12/1970 in atti dal

02/01/1973 (n. 12073)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili:

Comune: NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 27

dal 22/02/1999:

Immobile attuale

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 576

FRAZIONAMENTO del 22/02/1999 in atti dal
02/03/1999 (n. 578.1/1999)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 81

Foglio 17 Particella 577

dal 01/02/1967 al 03/02/1967

Immobile predecessore

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 27

Redditi: dominicale Euro 238,12 Lire 461.070 agrario

Euro 105,83 Lire 204.920

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03

Superficie: 51.230 m2

Partita: 143

FRAZIONAMENTO del 01/02/1967 in atti dal
12/12/1970 (n. 9170)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 101

dal 03/02/1967 al 28/06/1967:

Immobile predecessore

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 27

Redditi: dominicale Euro 194,13 Lire 375.885

agrario Euro 86,28 Lire 167.060

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03

Superficie: 41.765 m2

Partita: 143

FRAZIONAMENTO del 03/02/1967 in atti dal

12/12/1970 (n. 9270)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili:

Comune: NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 110

Foglio 17 Particella 105

Foglio 17 Particella 108

Foglio 17 Particella 106

Foglio 17 Particella 109

Foglio 17 Particella 107

dal 28/06/1967 al 15/09/1967:

Immobile predecessore

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 27

Redditi: dominicale Euro 246,91 Lire 478.080

agrario Euro 109,74 Lire 212.480

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03

Superficie: 53.120 m2

Partita: 143

FRAZIONAMENTO del 28/06/1967 in atti dal

12/12/1970 (n. 8870)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili:

Comune: NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 91

Foglio 17 Particella 93

Foglio 17 Particella 92

Foglio 17 Particella 89

Foglio 17 Particella 90

dal 15/09/1967 al 09/09/1968:

Immobile predecessore

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 27

Redditi: dominicale Euro 242,72 Lire 469.980

agrario Euro 107,88 Lire 208.880

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03

Superficie: 52.220 m2

Partita: 143

FRAZIONAMENTO del 15/09/1967 in atti dal

12/12/1970 (n. 9070)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili:

Comune: NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 99

Foglio 17 Particella 100

dal 09/09/1968 al 08/10/1968

Immobile predecessore

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 27

Redditi: dominicale Euro 128,73 Lire 249.255

agrario Euro 57,21 Lire 110.780

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03

Superficie: 27.695 m2

Partita: 143

FRAZIONAMENTO del 09/09/1968 in atti dal
12/12/1970 (n. 9770)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 145

dal 08/10/1968 al 14/01/1969:

Immobile predecessore

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 27

Redditi: dominicale Euro 123,01 Lire 238.185

agrario Euro 54,67 Lire 105.860

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03

Superficie: 26.465 m2

Partita: 143

FRAZIONAMENTO del 08/10/1968 in atti dal
12/12/1970 (n. 9870)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 150

Foglio 17 Particella 149

dal 14/01/1969 al 01/12/1969:

Immobile predecessore

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 27

Redditi: dominicale Euro 119,81 Lire 231.975

agrario Euro 53,25 Lire 103.100

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03

Superficie: 25.775 m2

Partita: 143

FRAZIONAMENTO del 14/01/1969 in atti dal
02/01/1973 (n. 5873)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 160

Foglio 17 Particella 159

dal 01/12/1969 al 29/04/1970:

Immobile predecessore

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 27

Redditi: dominicale Euro 295,99 Lire 573.120

agrario Euro 131,55 Lire 254.720

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03

Superficie: 63.680 m2

Partita: 143

Impianto meccanografico del 01/12/1969

dal 29/04/1970 al 01/07/1970:

Immobile predecessore

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 27

Redditi: dominicale Euro 274,38 Lire 531.270

agrario Euro 121,95 Lire 236.120

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03

Superficie: 59.030 m2

Partita: 143

FRAZIONAMENTO del 29/04/1970 in atti dal
12/12/1970 (n. 8570)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili:

Comune: NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 75

Foglio 17 Particella 77

Foglio 17 Particella 76

Foglio 17 Particella 74

dal 01/07/1970 al 16/12/1970:

Immobile predecessore

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 27

Redditi: dominicale Euro 140,81 Lire 272.655

agrario Euro 62,58 Lire 121.180

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03

Superficie: 30.295 m2

Partita: 143

FRAZIONAMENTO del 01/07/1970 in atti dal
12/12/1970 (n. 9470)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili:

Comune: NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 128

Foglio 17 Particella 130

Foglio 17 Particella 127

Foglio 17 Particella 131

Foglio 17 Particella 129

Foglio 17 Particella 132

dal 16/12/1970 al 22/02/1999:

Immobile predecessore

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 81

Redditi: dominicale Euro 8,78 Lire 17.010

agrario Euro 3,90 Lire 7.560

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03

Superficie: 1.890 m2

Partita: 143

FRAZIONAMENTO del 16/12/1970 in atti dal

02/01/1973 (n. 12703)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili:

Comune: NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 27

dal 22/02/1999 al 11/07/2002:

Immobile attuale

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 576

Redditi: dominicale Euro 6,59 Lire 12.762

agrario Euro 2,93 Lire 5.672

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03

Superficie: 1.418 m2

Partita: 6823

FRAZIONAMENTO del 22/02/1999 in atti dal

02/03/1999 (n. 578.1/1999)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili:

Comune: NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 81

Foglio 17 Particella 577

dal 11/07/2002 al 25/06/2021:

Immobile attuale

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 576

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:

1.418 m2

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

TIPO MAPPALE del 01/06/1983 Pratica n. 107515

In atti dal 11/07/2002 (n. 267.1/1983)

dal 25/06/2021:

Immobile attuale

Comune di NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 576

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:

1.092 m2

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 25/06/2021 Pratica n. VT0032234 in

atti dal 25/06/2021 presentato il 25/06/2021 (n. 32234.1/2021)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili:

Comune: NEPI (F868) (VT)

Foglio 17 Particella 933

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):

Il CTU alla data del **12/10/2024**, ha rilevato quanto segue:

- Ipoteca volontaria n. 2706 del 27/12/2000;
- Ipoteca di rinnovazione n. 1350 del 28/09/2020;

- Ipoteca legale n. 2514 del 23/09/2004;
- Ipoteca legale n.2547 del 29/07/2009;
- Ipoteca della riscossione n. 1107 del 24/06/2019;
- Pignoramento Immobiliare n. 12582 del 01/12/2020;

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono aggiornate al 12/10/2024

5. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per 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:

Il sottoscritto CTU presso l'Agencia del Territorio di Viterbo, ha provveduto a reperire ed estrarre le copie delle **planimetrie catastali**, dell'estratto di **mappa catastale** aggiornato e le **visure storiche**, nei quali l'immobile esecutato viene correttamente identificato.

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 CTU in relazione al quesito posto, procedeva ad acquisire presso l'ufficio comunale delegato di Stato Civile del debitore in narrativa, l'Estratto per Sunto dell'Atto di Nascita del debitore in atti.

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:

La ricognizione tecnica, strutturale ed impiantistica dei beni in esecuzione, è stata

regolarmente effettuata il giorno **12/07/2024**, alla presenza del Custode Giudiziario, del sottoscritto CTU e del debitore in narrativa.

Il CTU, inoltre, presso gli uffici del comune di Nepi, procedeva all'accertamento delle **autorizzazioni urbanistiche** rilasciate al debitore esecutato o a soggetto delegato (*Concessioni edilizie, Sanatorie, Permessi a Costruire, Denuncia Inizio Attività*), inerenti la porzione pignorata.

7.1 descrizione del fabbricato comprendente il bene esecutato.

Il bene in esecuzione è parte integrante di un **fabbricato residenziale** comprendente **n. 3 unità abitative**, sito in via Poggio Fiorito s.n.c. località *Colle Farnese*, identificata come **strada consorziale**, a cui si accede dalla pubblica via **S.S. n. 311 Nepesina**, dopo aver percorso il tratto interno costituito da via delle Rose.

Il contesto urbanistico in cui il bene è inserito è parte del complesso residenziale consorzio "*Colle Farnese*" di recente edificazione a partire dal 1980 e costituito da unità immobiliari di pregio, inseriti in un'area naturalistica di elevata importanza storica e naturalistica, costituito dalla stessa città di Nepi (VT) con monumenti di epoca Farnesiana.

Di particolare rilevanza i collegamenti viari: con la città di Roma costituito dalla S.S. 311 Nepesina direttamente collegata con la S.S. Cassia; con la città di Viterbo attraverso la S.P. Ronciglione; centri urbani raggiungibili in tempi ottimali, usufruendo anche del trasporto pubblico presso il comune di Monterosi, poco distante.

Il fabbricato di recente edificazione si presenta in **ottimo stato conservativo** e i prospetti risultano intonacati e tinteggiati; la struttura portante è formata da pilastri e travi in cemento armato, tamponamento in laterizio, prospetti intonacati sia sul lato interno che esterno e da idonea copertura di completamento.

Non sono stati rilevati lesioni e fenomeni fessurativi in atto nella struttura muraria portante.

Il bene eseguito risulta posizionato sul versante Nord/Est del complesso trifamiliare.

7.2 descrizione del bene eseguito.

Comune di Nepi, via Poggio Fiorito s.n.c.; Catasto Fabbricati: Foglio 17 particella 576 sub 2, categoria A/7, classe 1, di vani 6, rendita euro 867,65.

Descrizione: il bene eseguito è costituito da una **unità abitativa al piano terra e piano seminterrato collegati da una scala interna**, dotata di ingresso autonomo posto sull'area esterna adibita a giardino a cui si accede direttamente dall'ingresso pedonale prospettante via Poggio Fiorito.

Esternamente al detto ingresso è collocata il **posto auto** di circa 20,00 mq. con funzione di parcheggio ad uso privato di pertinenza del bene eseguito.

Sulla scorta dell'**atto urbanistico autorizzativo** rilasciato dal comune Nepi (VT) l'alloggio è costituito al **Piano Terra** da n. 1 **servizio igienico** di mq. 4,59, dalla **zona pranzo-soggiorno** di mq. 32,37; da n. 1 **camera da letto principale** di mq. 13,32; da n. 1 **camera da letto ragazzi** di mq. 9,00 con **vano armadio** superiore posto sul sedime del solaio del servizio igienico; dal **disimpegno** della zona notte di mq. 2,20; infine, dal locale **Cucina** di mq. 7,92 con l'arredo interno in muratura con rivestimento in gres porcellanato; sportelli dei pensili in noce nazionale massello; completa delle apparecchiature quali lavabo, piano cottura e forno; costituenti uno spazio tecnico di pregevole fattura esecutiva.

L'abitazione al piano terra presenta **n. 2 portici** di mq. 18,40 e mq. 11,45.

La Superficie Utile Totale, (sigla S.U.T.) è di mq. 69,40.

Altezza interna ml. 3,00.

Tutti gli ambienti descritti, ad eccezione della cucina e del servizio igienico, sono pavimentati con parquet in noce massello spessore mm. 20,00 in perfetto stato conservativo; inoltre, le porte di accesso dei vari ambienti descritti sono del tipo

scorrevole in legno e vetro molato con inserti decorativi in vetro colorato, di assoluta qualità tecnica ed esecutiva.

Dalla **scala interna** in muratura a doppia rampa si accede al **piano seminterrato**, costituito dal locale **garage** di mq. 36,00 a cui si accede da una rampa esterna con accesso diretto da via Poggio Fiorito; **disimpegno** mq. 2,19; n. 2 locali **ripostiglio** di mq. 5,12 e mq. 3,36; n. 1 **servizio igienico** di mq. 3,50; n. 1 locale **magazzino** di mq. 14,40; infine la chiostrina sul versante sud del garage di mq. 18,00.

La Superficie Utile Totale, (sigla S.U.T.) è di mq. 64,57.

Altezza interna ml. 2,45.

Tutti gli ambienti descritti sono pavimentati con parquet in gres porcellanto in perfetto stato conservativo; inoltre, le porte di accesso dei vari ambienti descritti sono del tipo ligneo tradizionale ad anta tradizionale.

Come rilevato dal CTU, i locali del piano terra e del piano seminterrato, sono adeguatamente intonacati e tinteggiati; risultano dotati di impianto elettrico conforme alla legge 46/1990 e dell'impianto idraulico e di riscaldamento; gli infissi esterno sono del tipo ligneo con persiane tradizionali a doppia anta in acciaio antiscasso; **lo scarico delle acque reflue è assicurato dal collettore fognario consorziale.**

L'area esterna adibita a **giardino** ha una superficie di mq. 150,00 e presenta un locale adibito al ricovero degli attrezzi agricoli e di giardinaggio di mq. 4,00.

Riepilogo dei dati metrici essenziali:

piano terra Superficie Utile Totale mq. 69,40

piano seminterrato Superficie Utile Totale mq. 64,57

piano terra Superficie Esterna Lorda mq. 79,52

piano seminterrato Superficie Esterna Lorda mq. 79,90

A giudizio del CTU l'intera unità residenziale si presenta in ottimo stato

consevativo.

7.3 formalità, vincoli e oneri condominiali.

Non è stata riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli e oneri condominiali di qualsiasi natura e genere gravanti sul bene in narrativa.

Si ritiene, pertanto, che non vi siano ostacoli opponibili alla vendita.

7.4 normativa di edificabilità e cessioni di cubature.

A seguito degli accertamenti compiuti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nepi (VT) l'area urbana ove ricade il bene pignorato, è soggetta al seguente **Strumento Urbanistico: Zona Residenziale Colle Farnese**. L'area urbana ove ricade il bene in atti è sottoposta a **Vincolo Idrogeologico** di cui al R.D. n. 3267 del 30/12/1923.

Il bene pignorato, non è soggetto al vincolo artistico, storico ed archeologico, ai sensi della legge n. 1089 /1939.

7.5 situazione urbanistica dell'area.

Il contesto urbano in cui è collocato il bene in esecuzione, si contraddistingue per il buon livello qualitativo della rete viaria, costituito dalla S.P. *Ronciglione* per Viterbo; S.S. 311 *Nepesina* e a poca distanza dalla S.S. *Cassia* per l'ottimale collegamento con Roma.

Ampia la dotazione di parcheggi pubblici e di spazi ricreativi.

Insufficiente la dotazione di negozi e strutture commerciali.

Il bene esecutato risulta inserito in un'area di particolare pregio ambientale, naturalistico ed ambientale.

7.6 atti urbanistici autorizzativi.

L'immobile esecutato come da accertamenti compiuti dal CTU presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Nepi (VT), risulta così edificato con la **Concessione Edilizia n. 22 del 07/04/1997** pratica edilizia 72/1995 e successiva **Variante n.**

32 del 09/05/1998 pratica edilizia 104/1997.

Lo stato attuale del bene in atti è conforme in termini di volumi e superfici agli atti urbanistici autorizzativi.

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 univoca individuazione; 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 dati indicati nel pignoramento immobiliare in atti **sono conformi e corrispondono** a quelli attuali depositati presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo e **consentono la corretta ed univoca individuazione del bene in esecuzione.**

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 (tompagnatura o altro) all'uopo:

I dati indicati catastali indicati negli atti provenienza dei beni eseguiti **corrispondono** ai dati indicati nel Pignoramento Immobiliare in atti e a quelli rilevati dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo.

Il CTU segnala, infine, che esaminata la documentazione catastale sono state accertate delle difformità catastali così come indicate nel quesito n. 2.

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:

L'identificativo catastale dei beni in esecuzione non include porzioni aliene, comuni o non pignorati.

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:

Il bene pignorato risulta invariato nella consistenza catastale e non sono stati rilevati frazionamenti o cessioni a soggetti terzi.

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 l'immobile esecutato il sottoscritto CTU ritiene necessario effettuare la variazione catastale del tipo presente in catasto così come rilevato nell'accesso del 12/07/2024.

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

L'immobile pignorato nel vigente Piano Regolatore Generale, (P.R.G.), del comune di Nepi (VT) ricade in **Zona Residenziale Colle Farnese**.

L'immobile ha la seguente destinazione d'uso: **abitativo**.

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:

L'immobile esecutato è stato regolarmente edificato come da atti autorizzativi del comune di Nepi e **non si rilevano abusi edilizi** agli atti dell'Amministrazione Comunale.

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:

Come da verifiche compiute dal CTU, non sono state presentate dal debitore apposite istanze di condono edilizio relativamente al bene in esecuzione.

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:

Come da accertamenti eseguiti dal CTU il bene pignorato **non risulta gravato** da Censo, Livello o **Uso Civico**, come da istanza inviata con modalità Pec al comune di Nepi il 19/05/2024.

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 bene in esecuzione non è costituito in condominio, pertanto non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione espressamente deliberate.

Il CTU come da verifiche compiute nei pubblici uffici non ha riscontrato ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

Il sottoscritto CTU valutata la consistenza, la particolare tipologia architettonica e la natura del bene esecutato, ritiene il bene pignorato non divisibile e frazionabile in più unità immobiliari; il CTU prevede, altresì, la formazione di **un unico Lotto di Vendita**, costituito dall'abitazione e dal giardino, al fine di consentire una efficace collocazione nel mercato immobiliare.

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:

Il sottoscritto ritiene attuabile la costituzione di **un unico Lotto di Vendita**.

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 c/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:

Come verificato nell'accesso del **12/07/2024**, il bene esecutato non risulta occupato dal debitore e da soggetti terzi.

A seguito dell'accesso forzoso autorizzato dal G.E. risultano nella completa e

piena disponibilità del Custode Giudiziario.

La verifica circa l'esistenza di *Contratti di Locazione* debitamente registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo è risultata negativa.

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:

Come indicato nel quesito 20, il bene esecutato non risulta occupato dal debitore o da titolari terzi con contratti di validità legale e non è utilizzato dallo stesso per lo svolgimento di una attività economica.

Relativamente al bene in narrativa il valore locativo è determinato in **euro 800,00 mensili**, da corrispondere nei termini di legge.

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 (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):

Il bene pignorato risulta attualmente **libero** e nella piena disponibilità del Custode Giudiziario; non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del 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:

Come indicato dal CTU, dopo accurate indagini ed accertamenti non è stata rilevata l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, né l'esistenza di diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o Usi Civici.

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:

Il **Valore di Mercato** degli immobili è stimato tenendo conto dei *Valori Medi* del mercato immobiliare 2° semestre 2023 della Camera di Commercio di Viterbo, relativi al comune di Nepi (VT), pari a:

- *Abitazione euro 1.800,00/mq.*
- *Posto auto scoperto euro 200,00/mq.*
- *Giardino euro 300,00/mq.*

Relativamente all'abitazione e di quanto esposto nel quesito n. 7, il CTU valutata l'ottimale posizione urbana; le caratteristiche tipologiche del bene in atti; le finiture di pregio; l'annesso giardino di ampia metratura ritiene di doversi applicare un valore di stima pari a **euro 2.500,00/mq.**

Per il giardino ritiene di doversi applicare un valore di stima pari a **euro 500,00/mq.**

piano terra mq. 79,52 x euro 2.500,00/mq. = euro 198.800,00

piano seminterrato mq. 79,90 x euro 2.500,00/mq. = euro 199.750,00

giardino mq. 150,00 x euro 500,00/mq. = euro 75.000,00

portico versante sud mq. 18,40 x euro 800,00/mq. = euro 14.720,00

pergola versante nord mq. 11,45 x euro 800,00/mq. = euro 9.160,00

posto auto esterno mq. 20,00 x euro 250,00 = euro 5.000,00

Euro 505.000,00 valore a base d'asta del lotto unico.

25. indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 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; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 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:

Sulla scorta dei rilievi eseguiti in loco e dopo le indagini di rito il sottoscritto CTU ha provveduto alla stima dei beni pignorati valutando tutti i conseguenti aspetti tecnici quali l'ubicazione, la consistenza, periodo di edificazione, la qualità costruttiva e la posizione urbanistica degli immobili.

Il valore di mercato al secondo semestre 2023 agli atti della Camera di Commercio di Viterbo, è stato analizzato alla luce delle considerazioni e valutazioni tecnico-qualitative espone nel quesito n. 24.

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:

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile nella zona residenziale di Nepi ed i vicini collegamenti alle principali infrastrutture stradali, gli immobili costituenti il lotto di vendita, si ritiene facilmente collocabile sul mercato al prezzo risultante da stima e al netto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di vizi dei beni eseguiti.

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:

Il bene pignorato non è occupato dal debitore e concesso in locazione a soggetti terzi.

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;

Il sottoscritto CTU nell'assolvimento dell'Incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione e compiuti i necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti e la presente relazione redatta nei termini previsti verrà depositata presso il Tribunale di Viterbo entro il termine assegnato per il completamento dell'Incarico ricevuto il 05/04/2024.

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 ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed 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 osservazioni al suo elaborato;

Il sottoscritto CTU invierà alle parti in atti, l'**Elaborato Peritale** per l'Udienza del **12/12/2024** al Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Federico Bonato**; al Legale del Creditore Procedente; al Custode Giudiziario e al debitore esecutato, per le osservazioni di legge.

30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata 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, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. 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, nonché gli allegati di seguito indicati;

Il CTU provvederà, inoltre, al deposito dieci giorni prima dell'Udienza di Vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del presente elaborato completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea debitamente rilegato che in modalità telematica PCT; all'interno della busta telematica depositata dal CTU l'atto principale sarà costituito dalla presente relazione in versione integrale e in versione privacy.

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;

Come da Disposizioni ricevute nell'incarico del 08/02/2024 il sottoscritto CTU interverrà all'Udienza di Vendita del 12/12/2024 e a tutte quelle che saranno disposte dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

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 rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Il CTU provvederà, inoltre, al deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del presente elaborato - sia in forma cartacea debitamente rilegato che in modalità telematica PCT; in **versione privacy**, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, ossia una copia della

presente relazione priva delle generalità del Debitore Esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo.

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);

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 indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Il CTU depositerà presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari la **Documentazione Fotografica** del compendio esecutato - sia in forma cartacea debitamente rilegata che in modalità telematica PCT - redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati, priva di immagini che possano contenere elementi o altri dati idonei a rivelare l'identità del Debitore Esecutato. Il CTU, infine, provvederà a redigere su apposita scheda e in triplice copia adeguata e dettagliata **descrizione del Bene** in esame contenente gli elementi dal quesito 1 al quesito 6 dell'Ordinanza nonché alla compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'Ordinanza di Vendita.

Il CTU in esecuzione dell'autorizzazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e ogni altro documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a

estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; ha richiesto al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Infine, il CTU ha preso atto, che:

- le operazioni sono state eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione e ritardo; le stesse sono state portate a termine con la massima puntualità e senza ostacolo alcuno, da parte dei soggetti in causa; la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese e rende necessario provvedere al suo completamento; gli allegati alla presente perizia di Stima saranno depositati nel fascicolo telematico come da Ordinanza del Signor Giudice dell'Esecuzione.

Il presente Elaborato Peritale è stato redatto conformemente ai quesiti dal

C.T.U. Architetto Enea CISBANI

*Sottoposto, infine,
al Signor Giudice dell'Esecuzione
Dott. FEDERICO BONATO
sua Sede*

Elaborato Peritale versione privacy del 26/11/2025 composto da n.41 pagine

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^