

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ISERNIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari

**R.G.E. n. 6/2025**

Promossa da:

SAPHIRA SPV S.r.l.

Contro:

██████████

**BOZZA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Nino Doganiero

## **Premessa**

In data 27/05/2025 il G.E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, *“rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”* nominava quale esperto stimatore CTU il sottoscritto Ing. Nino Doganiero con studio a Frosolone (IS) in Via O. Scacciavillani n. 1.

In data 09/06/2025, il sottoscritto si recava in cancelleria per il conferimento dell’incarico, prestare giuramento di rito e contestualmente prendere visione delle attività da espletare previste dall’art. 568 secondo comma c.p.c. e dall’art.173 bis disp. att. c.p.c., come modificati dal d.l. 83/2015, che di seguito sono state riportate e trascritte.

## **Documentazione acquisita**

Ciò premesso, il sottoscritto CTU, in seguito al conferimento dell’incarico acquisiva e analizzava la documentazione presente nel fascicolo dell’esecuzione:

- nota di iscrizione a ruolo generale delle espropriazioni immobiliari;
- contratto di mutuo;
- decreto ingiuntivo;
- atto di precetto;
- atto di pignoramento immobiliare;
- nota di trascrizione ipotecaria;
- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- istanza di vendita dei beni pignorati;
- decreto di fissazione udienza e nomina esperto.

## **Organizzazione e cronologia delle principali operazioni peritali**

- 16/07/2025 invio comunicazione inizio operazioni peritali con sopralluogo, tramite PEC ai difensori legali dei creditori e tramite raccomandata A/R al debitore;
- 16/07/2025 richiesta e acquisizione della visura catastale aggiornata dell’immobile;
- 16/07/2025 richiesta e acquisizione della planimetria catastale aggiornata dell’immobile;
- 23/07/2025 verbale di sopralluogo; sono presenti: la Dott.ssa Eva Carracillo, nominata Custode dal G.E. e la Sig.ra [REDACTED] comproprietaria dell’immobile e coniuge del dell’esecutato [REDACTED];
- 21/09/2025 invio della Relazione peritale in bozza.

## Attività espletate secondo quanto indicato nel conferimento dell'incarico

1. **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice e al creditore pignorante eventuali lacune; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove 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'art. 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.

E' stata **verificata** la completezza della documentazione.

Risulta agli atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 28/02/2025, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, da parte del Notaio Dr.ssa Teresa Di Girolamo.

Sulla base dei documenti in atti, si **predispone** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, riportate fedelmente così come iscritte e trascritte:

**ISCRIZIONE** del 16/04/2007, presso l'Ufficio Provinciale di Isernia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al n. 1812 Reg.Gen. e n. 222 Reg.Part. di Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/04/2007 Rep.14658/1602 Notaio Mariano Sannino Sede Isernia, per la somma di Euro 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero zero), durata 30 anni,

**a favore**

di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede a Milano codice fiscale 13263030150 (domicilio ipotecario eletto: Milano Via Tortona n. 33),

**contro**

gravante la piena proprietà delle unità immobiliari site in Isernia (IS) e individuate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 55 Particella 47 Subalterni 1 e 2, dalla cui fusione e soppressione per diversa distribuzione degli spazi interni con pratica n. IS0058440 del 08/05/2008, ha avuto origine il Subalterno 3 della particella 47;

**TRASCRIZIONE** del 13/03/2017, presso l'Ufficio Provinciale di Isernia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al n. 1038 Reg.Gen. e n. 829 Reg.Part. nascente da verbale di pignoramento immobili

**a favore**

di BANCA UNICREDIT S.P.A. con sede a Roma, codice fiscale 00348170101

**contro**

gravante la piena proprietà delle unità immobiliari site in Isernia (IS) e individuate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 55 Particella 47 Subalterni 1 e 2, dalla cui fusione e soppressione per diversa distribuzione degli spazi interni con pratica n. IS0058440 del 08/05/2008, ha avuto origine il Subalterno 3 della particella 47;

**TRASCRIZIONE** del 28/02/2025, presso l'Ufficio Provinciale di Isernia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al n. 710 Reg.Gen. e n. 607 Reg.Part. nascente da verbale di pignoramento immobili del 06/02/2025 Numero di repertorio 128 emesso da Tribunale di Isernia UNEP Sede di Isernia

**a favore**

della Società SAPHIRA SPV S.r.l. con Sede a Milano, codice fiscale 09520510968

**contro**

gravante la piena proprietà del cespite in oggetto.

E' stata richiesta ed **acquisita** la planimetria catastale per la corretta identificazione del bene.

**2. Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.).

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e della Consulenza Tecnica d'Ufficio è costituito da un fabbricato di civile abitazione ubicato nel centro storico del Comune di Isernia in Vicolo Storto Castello n. 24.

Il fabbricato, è stato realizzato con una struttura portante in muratura ed è dislocato su quattro livelli, di cui uno seminterrato e tre fuori terra, collegati fra loro da una scala interna; si presenta in discrete condizioni generali, con balconi ai primi due livelli fuori terra e un terrazzo esclusivo al terzo piano, rifinito esternamente con pietre a faccia vista al primo livello e con semplice pittura su intonaco sugli altri due livelli fuori terra.

L'unità immobiliare presenta delle buone rifiniture interne ed è in discrete condizioni, nonostante sono visibili delle macchie di umidità in alcuni ambienti, quali camera da letto matrimoniale al secondo piano, disimpegno e bagno al terzo piano, dovute principalmente a condensa.

I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle regolari tipo gres porcellanato; i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica e la scala interna è in marmo. Le pareti sono tinteggiate prevalentemente con pittura a tempera. I portoncini di ingresso e le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni, balconi e finestre, sono in alluminio e sistema di oscuramento con persiane. Sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La superficie calpestabile del fabbricato è di 148,80 mq, a cui si aggiunge quella del terrazzo e dei balconi pari a 16,33 mq.

I dati catastali attuali sono:

Catasto Fabbricati – Comune di Isernia (IS)

Foglio: 55 Particella: 47 Sub.3 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 8,5 vani

Superficie catastale Totale 182 mq Totale escluse aree scoperte 179 mq Rendita Euro 592,63

Indirizzo: Vicolo Storto Castello n.20/22 Piano S1-T-1-2-3

INTESTAZIONE

3. **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di relativa 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.

E' stato accertato che la descrizione attuale del bene, sia per l'indirizzo e sia per i dati catastali, fatto salvo il numero civico indicato che è il n. 24 anziché il numero 20-22, è sostanzialmente conforme a quella contenuta nel pignoramento.

4. **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Sono state rilevate e redatte tutte le planimetrie effettive dei vari livelli dell'unità immobiliare, tranne quella del seminterrato, inaccessibile per la presenza di calcinacci e materiale vario, allo scopo di rappresentare così come si presentano allo stato attuale.

Si evidenzia che le planimetrie attuali del bene, effettivamente rilevate ed allegate alla relazione, presentano delle difformità rispetto a quelle depositate al catasto.

In particolare:

- al piano terra, non è stata rappresentata una piccola finestrella presente nell'ingresso e l'ambiente accatastato come cucina risulta diviso con un tramezzo;
- al primo e al secondo piano, i due piccoli balconi rappresentati sono in realtà uniti a costituire un unico balcone; inoltre non risulta rappresentato un collegamento interno con l'unità immobiliare adiacente;
- al terzo piano, è rappresentata una sola camera da letto e un corridoio di accesso alla stessa ed al terrazzo, anziché l'effettiva presenza di due camerette e un bagno.

Per queste difformità non è stato riscontrato alcun titolo edilizio e quindi qualsiasi aggiornamento catastale, può essere fatto solo dopo aver regolarizzato le difformità presenti, secondo le indicazioni indicate nella risposta al successivo quesito 6.

5. **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'edificio in oggetto è ubicato nel centro storico in Zona A/1 del Piano Regolatore Generale del Comune di Isernia.

6. **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. **In caso di opere abusive**, dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (**art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c.**).

Dai controlli effettuati sulla documentazione reperibile, si è riscontrato la mancanza della dichiarazione di agibilità; inoltre risulta che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che alla data di acquisto, avvenuta con atto del Notaio Mariano Sannino Repertorio n. 14657 del 10 aprile 2007, era stato dichiarato che sullo stesso immobile, non erano intervenute modifiche planivolumetriche o di destinazione d'uso, né tanto meno erano state effettuate opere che comportavano sanzioni e/o prescrizioni di cui alla legge n.47/85 e di cui al D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel corso del sopralluogo e dall'elaborazione dei rilievi metrici, nonché dal confronto con il controllo documentale effettuato, sono emerse alcune difformità riportate nella risposta al precedente quesito 4, che possono essere regolarizzate con una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'ex articolo 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001, ora abrogato e ricondotto al nuovo articolo 36-bis del medesimo TUE, a seguito del D.L. 69/2024, noto come "Salva-Casa".

I costi, necessari per sanare le suddette difformità presenti, sono pari a circa 3750 euro comprensivi di spese, di aggiornamento catastale ed onorari professionali.

7. **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il bene pignorato costituisce un unico lotto.

8. **Dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore (tale quota deve cioè essere già individuata o facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

L'immobile è stato pignorato per intero.

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

L'immobile è occupato dal nucleo familiare dei proprietari.

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

Ci si riporta al punto 9.

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

Sull'immobile oggetto di pignoramento non ci sono vincoli di alcun tipo.

**12. Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). In particolare, ai sensi dell'**art. 568 comma secondo c.p.c.**, l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisare 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.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, che ordinari operatori sarebbero disposti a negoziare senza condizionamenti esterni, si è adottato il criterio di stima sintetico comparativo per **valore commerciale (V<sub>C</sub>)**.

Tale valore si ottiene basandosi sul criterio della comparazione e si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni similari, che presentano affinità costruttive, commerciali e ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Per il calcolo della **superficie commerciale**, sulla base dei criteri definiti nel DPR 138/1998 e delle indicazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), si è considerata la somma delle superfici:

- a) dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto degli stessi, computate al 100%;
- b) dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, computate nella misura del
  - ✓ 50%, se comunicanti;
  - ✓ 25%, se non comunicanti;
- c) dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, computate nella misura del
  - ✓ 30%, fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente, se comunicanti;
  - ✓ 15%, fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente, se non comunicanti;
- d) dell'area scoperta di pertinenza esclusiva, computate nella misura del
  - ✓ 10%, fino alla superficie definita nella lettera a);
  - ✓ 2%, per superfici eccedenti detto limite.

Si specifica che la superficie occupata dai muri è stata computata nella misura del:

- ✓ 100%, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, per quelli interni e perimetrali;
- ✓ 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, per quelli in comunione.

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, sono state ricavate preliminarmente:

- la superficie utile netta calpestabile
  - ✓ **dei vani principali e degli accessori diretti** **132,00 mq**
    - al terzo piano* *27,13 mq*
    - al secondo piano* *35,26 mq*
    - al primo piano* *35,99 mq*
    - al piano terra* *33,62 mq*
  - ✓ **degli accessori indiretti** **16,80 mq**
    - al piano seminterrato* *16,80 mq*
  - Superficie utile netta calpestabile totale** **148,80 mq**
- la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e in comunione
  - ✓ **per i vani principali e gli accessori diretti** **35,80 mq**
    - al terzo piano* *8,98 mq*
    - al secondo piano* *9,21 mq*
    - al primo piano* *8,42 mq*
    - al piano terra* *9,19 mq*
  - ✓ **per gli accessori indiretti** **5,60 mq**
    - al piano seminterrato* *5,60 mq*
  - Superficie totale occupata dai muri** **41,40 mq**
- la superficie del terrazzo e dei balconi **16,33 mq**
- la superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva **0,00 mq**

Da questi dati, opportunamente moltiplicati per un coefficiente correttivo, è stata ricavata la superficie commerciale:

- a)  $(132,00+35,80)*1,00=167,80$  mq
- b)  $(16,80+5,60)*0,50=11,20$  mq
- c)  $16,33*0,30=4,90$  mq
- d)  $0,00$  mq

Quindi la **superficie commerciale** è:

$167,80+11,20+4,90+0,00=183,90$  mq arrotondata a **184 mq**.

Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona e che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono state:

- indagini di mercato svolte in loco;
- borsini delle principali agenzie immobiliari presenti sul territorio Molisano;

- banca dati delle quotazioni immobiliari (Anno 2024 – Semestre 2) dell’Agenzia delle Entrate che, relativamente al Comune di Isernia in zona B3, per le abitazioni di tipo civile con uno stato conservativo normale, prevede un valore di mercato minimo di 680 €/mq e massimo di 1000 €/mq;
- quotazioni immobiliari medie, aggiornate degli ultimi 6 mesi desunte dai borsini immobiliari pubblicati dalle riviste di settore.

Nel caso in esame, tenendo conto dei fattori incrementali e decrementali, è stato possibile scegliere un probabile valore di mercato del fabbricato pari a 750 €/mq e quindi:

$$V_C = 750 \text{ €/mq} \times 184 \text{ mq} = 138.000,00 \text{ €}$$

In definitiva, il **valore stimato dell’immobile** è  $V_C = 138.000,00 \text{ €}$

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

Tutte le attività indicate nei vari punti del suddetto conferimento di incarico, come Consulente Tecnico di Ufficio, sono state compiutamente espletate ed esposte nella presente relazione.

**14. Inviare**, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni prima dell’udienza** fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’art. 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni prima della predetta udienza** per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato.

La presente relazione è stata inviata, nei termini indicati, con posta elettronica:

- ✓ al custode;
- ✓ ai creditori;
- ✓ all’esecutato.

**15. Intervenire** all’udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l’emissione dell’ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Il sottoscritto comunica che sarà presente all’udienza fissata, come da disposizione del Giudice.

**16. Depositare telematicamente**, almeno **cinque giorni prima dell’udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l’emissione dell’ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati.

Il sottoscritto C.T.U. comunica che depositerà telematicamente, nei termini indicati, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati.

**17. Allegare** 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).

La documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato è allegata alla relazione di consulenza tecnica.

**18. Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Tutto quanto richiesto nel presente punto è allegato alla relazione di consulenza tecnica.

**19. Segnalare** tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso.

Il sottoscritto dichiara che non ha riscontrato alcun impedimento per l'accesso all'immobile.

**20. Provvedere** a redigere, quale allegato alla relazione, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Quanto richiesto al presente punto è allegato alla relazione di consulenza tecnica.

**21. Estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico.

Il sottoscritto C.T.U. ha estratto ed esaminato i documenti allegati al fascicolo telematico dell'esecuzione, provvedendo al salvataggio su supporto informatico.

Per quanto esposto, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli; ringrazia per la fiducia concessa e rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti ed integrazioni, che il G.E. e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportune.

Frosolone, 21 settembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nino Doganiero