

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.56/2023

SIENA NPL 2008 SRL

CONTRO

G. E. DOTT. FEDERICO BONATO

RELAZIONE TECNICA C.T.U.

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Agnelli, [REDACTED]
[REDACTED], iscritto al n.1069 del Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo, è stato nominato C.T.U. nell'esecuzione di cui sopra ed il giorno 07/09/2023 prestava giuramento. Acquisiva il fascicolo sul portale relativo e consultava il documento contenente i quesiti.

Riceveva convocazione per il giorno 05/10/2023 da parte del custode Dott. Puri Giancarlo e si recava in tale data, presso l'immobile oggetto di perizia. Il giorno stabilito effettuava l'ingresso, i rilievi tecnici e fotografici.

Gli immobili sono situati nel Comune di Sutri, in località Monte Topino s.n.c. e sono costituiti da abitazione e magazzino di pertinenza, siti ai piani S.1°, Terra e Primo, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 39, particella 636, categoria A/7 di classe 2° di vani 11 con Rendita Catastale pari ad € 1789,52 e terreno distinto nel al Nuovo Catasto Terreni al foglio 39, con le particelle 513 di mq.80, sem. di classe 4° con R.D. € 0,23 ed R.A. € 0,14, 516 di mq.480, bosco ceduo di classe 4° con R.D. € 0,32 ed R.A. € 0,05 e 519 di mq.30 sem. di classe 1° con R.D. € 0,27 ed R.A. € 0,09, costituente strada di accesso al fabbricato di cui sopra.



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;**
- 2) effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) consulti** i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni



marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, 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.);**

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'identificazione 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;

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;

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione



riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

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'art. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16) 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;

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;

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;

19) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante 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;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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 utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 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 fosse una nuda proprietà);

23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di



natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico 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;

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;

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;

26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il



rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione, non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico spese di giustizia;

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;**

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 (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** 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;

31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;



33) allegli alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) allegli 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;

RISPOSTE AI QUESITI

- 1) verifici**, 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 ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. ha esaminato i documenti depositati, nello specifico la relazione notarile.

- 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;

Ha verificato i dati indicati nell'atto di pignoramento.

- 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;

Ha effettuato ispezione ipotecaria e risultano i seguenti atti:

- 1) Accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il 05/04/2023 ai numeri 5543/4493, contro [REDACTED], per il diritto di Proprietà ed a favore di [REDACTED], collegata ad Atto di Compravendita [REDACTED], del 08/10/2004, rep.83955, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 03/11/2004 ai numeri 18075/13097;
- 2) Atto di Compravendita Notaio [REDACTED], del 11/02/2011, rep.79965/23936, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 04/03/2011 ai numeri 3390/2264 contro [REDACTED] ed a favore de [REDACTED];
- 3) Atto di Compravendita Notaio [REDACTED], del 20/12/2006, rep.74100/19780, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 29/12/2006 ai numeri 24794/17136 contro [REDACTED] ed a favore de [REDACTED];



- 4) Atto di Compravendita Notaio [REDACTED], del 07/12/2005, rep.43230/1858, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 09/01/2006 ai numeri 392/311 contro [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore de [REDACTED];
- 5) Atto di Compravendita Notaio [REDACTED], del 06/12/2005, rep.43226/1857, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 09/01/2006 ai numeri 391/310 contro [REDACTED] e ed a favore de [REDACTED], per la quota di 1/2;
- 6) Atto di Compravendita Notaio [REDACTED], del 22/07/2005, rep.91130/14408, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 29/07/2005 ai numeri 14691/9426 contro [REDACTED] e ed a favore di [REDACTED], per la quota di 1/2;
- 7) Atto di Compravendita Notaio [REDACTED], del 08/10/2004, rep.83955, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 03/11/2004 ai numeri 18075/13097 contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] per la piena proprietà;
- 8) Denuncia di Successione di [REDACTED] e deceduto il 27/11/1998, Registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma, il 07/01/2004, rep.4/241, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 16/03/2004 ai numeri 4055/2834 a favore della [REDACTED], per Rinuncia del coniuge e della figlia con Atto di Rinuncia alla Successione del Notaio [REDACTED] del 19/01/1999 rep.45605, racc.24355 e del 02/02/1999 rep.45684, racc.24407, per la quota di 1/28. Della presente Successione non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità;
- 9) Atto di Compravendita Notaio [REDACTED], del 25/06/1987, rep.29481, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 15/07/1987 ai



numeri 7816/6202 contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED], per la quota di 1/14;

10) Atto di Compravendita Notaio [REDACTED], del 04/12/1984, rep.27560, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 24/12/1984 ai numeri 13819/11872 contro [REDACTED] [REDACTED], per l'intera proprietà;

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);

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

1) Verbale di Pignoramento immobili n.548 del 07/03/2023, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 16/03/2023 ai numeri 4216/3409, emesso dal Tribunale di Viterbo contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] (richiedente A [REDACTED] [REDACTED]) gravante sull'immobile in oggetto;

2) Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo condizionato del 12/12/2007, rep.170922/23614 Notaio [REDACTED], iscrizione nn.24213/4643 del 18/12/2007, contro [REDACTED] [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), gravante sull'immobile in oggetto.

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;

Ha acquisito la mappa catastale e la planimetria del bene. Non ha richiesto il CDU per il terreno, in quanto lo stesso costituisce strada di accesso alla proprietà e la superficie pari



a 590 mq. è inferiore a 5.000 mq. Riguardo l'area di pertinenza del fabbricato (Ente Urbano) graffata allo stesso, non è compresa nel pignoramento.

- 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);

Ha effettuato visura camerale dalla quale risulta che la società eseguita [REDACTED]

[REDACTED]. Come rilevato da visura camerale, la società ha per oggetto le seguenti attività:

- *L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA PERMUTA DI TERRENI URBANI ED AGRICOLI AVENTI O MENO DESTINAZIONE EDILIZIA;*
- *L'EDIFICAZIONE, L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA PERMUTA DI IMMOBILI URBANI, AGRICOLI, INDUSTRIALI O ARTIGIANALI, LA GESTIONE E L'AMMINISTRAZIONE DI ESSI ANCHE MEDIANTE LOCAZIONE ED AFFITTI;*
- *LA GESTIONE, LA LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI, L'ATTIVITA' EDILIZIA ED IMMOBILIARE IN GENERALE.*
- *LA REALIZZAZIONE, L'AMPLIAMENTO E LA RISTRUTTURAZIONE, SIA IN PROPRIO CHE ATTRAVERSO LA STIPULA DI CONVENZIONI CON GLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, DI STRUTTURE IMMOBILIARI DA ADIBIRE A PARCHEGGI E AUTOSILOI, SIA SOTTERRANEI CHE IN SOPRAELEVAZIONE, AD AREE DI PARCHEGGIO RASO, OPPORTUNAMENTE ATTREZZATE ED OGNI ALTRA INFRASTRUTTURA CONNESSA;*
- *L'ORGANIZZAZIONE E LA GESTIONE DI PARCHEGGI, L'ESERCIZIO DEI SERVIZI CONNESSI AL FUNZIONAMENTO ED ALLA FRUIZIONE DELLE STRUTTURE SUINDICATE;*
- *LA PRESTAZIONE DI SERVIZI DI ELABORAZIONE DATI, AUTONOMAMENTE RACCOLTI O FORNITI DA TERZI, L'ESECUZIONE DI PRATICHE AMMINISTRATIVE AD ESSA AFFIDATE DA AZIENDE, LA PRESTAZIONE DI SERVIZI RELATIVI A RICERCHE E STUDI A CARATTERE ECONOMICO, ORGANIZZATIVO, FINANZIARIO GESTIONALE, TECNOLOGICO, IN MATERIA DI STRATEGIA AZIENDALE E DI QUESTIONI CONNESSE;*
- *L'ATTIVITA' SIA IN APPALTO CHE IN SUBAPPALTO DI GRANDI OPERE, OPERE PUBBLICHE, STRADE, PONTI, AEREOPORTI, PORTI, VIADOTTI, GALLERIE, E ALTRE OPERE RIENTRANTI NEL CAMPO EDILE IN GENERALE.*



- LA SOCIETA' PUO' CEDERE IN AFFITTO L'AZIENDA O RAMI DELLA STESSA E PUO' INOLTRE PROCEDERE ALLA COMPRAVENDITA E ALL'AFFITTO DI AZIENDE O DI RAMI D'AZIENDA, ACQUISTO E CESSIONE DI CREDITI, COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI MOBILIARI, IMMOBILIARI, FINANZIARIE, COMPRESO IL RILASCIO DI FIDEJUSSIONI ANCHE GRATUITE A FAVORE DI SOCIETA' CONTROLLATE, CONTROLLANTI O COLLEGATE AI SENSI DELL'ART. 2359 C.C., RITENUTE DALL'ORGANO AMMINISTRATIVO UTILI O NECESSARIE PER LO SVILUPPO ED IL RAGGIUNGIMENTO DELLO SCOPO SOCIALE, IVI COMPRESI LA STIPULAZIONE DI FINANZIAMENTI ATTIVI E PASSIVI.

- ESSA PUO' INOLTRE ASSUMERE, SIA DIRETTAMENTE CHE INDIRETTAMENTE, INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA' OD IMPRESE AVENTI OGGETTO ANALOGO OD AFFINE O CONNESSO AL PROPRIO, ESCLUSA OGNI ATTIVITA' DI SUCCESSIVO COLLOCAMENTO AI SENSI DEL D.P.R. 385/93.

LA SOCIETA' POTRA' INOLTRE CONCEDERE FIDEJUSSIONI E AVALLI ANCHE A FAVORE DI TERZI, PER OPERAZIONI CONNESSE ALL'OGGETTO SOCIALE.

7) **descrive, 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.);**

Ha effettuato accesso in data 05/10/2023, presso gli immobili, siti nel Comune di Sutri, in loc. Monte Topino.

I beni oggetto di perizia sono, una villa ai piani terra e primo e magazzino di pertinenza al piano sottostrada primo e vi si accede dalla strada privata. Ha visionato gli ambienti ed effettuato i rilievi tecnici e fotografici. Il fabbricato confina su tutti i lati con area pertinenziale non pignorata.

E' composta, al piano terra, da soggiorno di mq. 36,30, cucina di mq. 19,00, disimpegno di mq. 19,70, studio di mq. 10,60, bagno di mq. 7,65, bagno di mq. 4,10, ripostiglio di mq. 3,00, camera di mq. 20,00, camera di mq. 16,60, camera di mq. 10,25, per una superficie utile coperta pari a mq. 147,20 e due portici della superficie pari a mq. 30,80 e mq. 12,00. Al piano primo è stato ricavato un soppalco di mq.16,10. I locali al piano seminterrato misurano mq. 129,00.



I lavori non sono stati completati, le opere da realizzare sono: posa in opera di pavimenti, installazione infissi, impianti tecnologici, intonacatura, tinteggiatura ed opere varie e di completamento. L'immobile viene valutato allo stato rustico attuale, per cui le spese per il completamento dei lavori non vengono considerate.

Costituisce parte del compendio pignorato, il terreno corrispondente alla strada di accesso della superficie di are 5,90 (590 mq), che collega il lotto a via del Guado, che porta alla strada principale di Monte Topino. Non risultano realizzate opere stradali.

E' esclusa dal pignoramento, l'area pertinenziale (ente urbano) del fabbricato, pertanto si rende necessario prevedere una servitù a favore dello stesso, gravante sull'area. Ha previsto per costituire la servitù, oltre al terreno pignorato, costituente strada di accesso al lotto, un secondo tratto, sull'area pertinenziale esclusa dalla procedura, avente larghezza di 4,00 metri lineari, che porta all'accesso della abitazione ed ai locali seminterrati, il tutto rappresentato graficamente nell'elaborato allegato. Per la costituzione della servitù non è dovuto l'indennizzo per effetto dell'art.1054 del Codice Civile (interclusione per effetto di alienazione o di divisione), da cui si evince che se il fondo (nel caso specifico, i fabbricati) è divenuto da ogni parte chiuso, per effetto di alienazione a titolo oneroso, il proprietario ha diritto di ottenere dall'altro contraente il passaggio senza alcuna indennità. La stessa norma si applica in caso di divisione. La spesa per la regolarizzazione è stata stimata in euro 5.000,00.

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'identificazione del bene;*

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

I beni sono correttamente identificati. Gli immobili sono situato nel Comune di Sutri, in loc. Monte Topino s.n.c. censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 39, particella



636, categoria A/7 di classe 2° di vani 11 con Rendita Catastale pari ad € 1789,52 e terreno distinto nel al Nuovo Catasto Terreni al foglio 39, con le particelle 513 di mq.80, sem. di classe 4° con R.D. € 0,23 ed R.A. € 0,14, 516 di mq.480, bosco ceduo di classe 4° con R.D. € 0,32 ed R.A. € 0,05 e 519 di mq.30 sem. di classe 1° con R.D. € 0,27 ed R.A. € 0,09.

- 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;*

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

L'ultima planimetria in atti, è stata presentata, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 03/07/2012, prot.VT0102851.

- 10)** ***segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

Gli immobili sono identificati correttamente in Catasto.

- 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;*

Gli immobili in oggetto sono costituiti da una villa al rustico e relativa strada di accesso.

- 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;

La situazione catastale corrisponde a quella reale.

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

La destinazione d'uso è residenziale.

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;*

Il CTU ha verificato la situazione urbanistica e sono stati reperiti i seguenti titoli:

- Permesso a Costruire del 28/06/2002 n.8755;
- Variante al precedente titolo, rilasciata il 19/12/2003 n.5773.

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'art. 40 comma 6° 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;*

Non risultano presentate istanze di condono.

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;*

Il sottoscritto ha effettuato le relative ricerche e può asserire che gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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;

Gli immobili sono indipendenti, in quanto di unica proprietà.

- 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;

I beni pignorati sono vendibili in un unico lotto.

- 19)** **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Gli immobili sono pignorati nella loro completezza e non è necessaria la divisione;

- 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;

Gli immobili alla data del sopralluogo, risultavano da completare nei lavori e quindi inutilizzabili.

- 21)** *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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 utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*



Alla data del sopralluogo i beni risultavano da completare nei lavori e quindi inutilizzabili.

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 fosse una nuda proprietà);*

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge;

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;

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono inoltre vincoli condominiali, trattandosi di immobili indipendenti;

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;**

1) abitazione in loc. Monte Topino, piano terra,

valore al mq = € 1.250,00

superficie utile coperta = mq. 147,20

superficie portici = mq. 42,80 (30,80 + 12,00)

superficie soppalco al piano primo = mq. 16,34



superficie residenziale comprensiva del 25% portici e del 60% del soppalco = $147,20 + 42,80 \times 0,25 + 16,34 \times 0,60 = 147,20 + 10,70 + 9,80 = 167,70$ mq.

valore abitazione = $1.250,00 \times 167,70 = € 209.625,00$

2) magazzino, piano sottostrada primo

valore al mq = € 500,00

valore magazzino = $500,00 \times 129,00 = € 64.500,00$

3) terreno costituente strada di accesso al lotto

valore al mq = € 2,00

valore magazzino = $2,00 \times 509,00 = € 1.018,00$

- spese a detrarre € 5.000,00 per costituzione servitù di passaggio, interna al lotto.

VALORE IMMOBILI = $209.625,00 + 64.500,00 + 1.018,00 - 5.000,00 = € 270.143,00$

Il VALORE DI MERCATO degli immobili è pari ad

€ 270.143,00=(duecentosettantamilacentotrentaquattro/00)

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;*

La determinazione del più probabile valore di mercato, è stato effettuato tramite la stima per comparazione, in seguito ad indagini effettuate su immobili con caratteristiche simili;

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;*

I beni oggetto di stima possono essere collocati sul mercato immobiliare, con sufficiente appetibilità commerciale.



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;

Non sono stati reperiti contratti di locazione, trattasi di abitazione da completare.

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 (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

Il sottoscritto consegna la presente Relazione Definitiva.

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**;

Invia quanto sopra.

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 (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. 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;

Deposita gli elaborati.

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.

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata per il 13/03/2025.

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di 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;
Ha predisposto quanto sopra.

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);
Allega la documentazione fotografica.

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Ha redatto quanto sopra.

35) alleghi alla relazione:

- All.1 iscrizioni e trascrizioni;
- All.2 visure ipotecarie;
- All.3 visure catastali;
- All.4 mappa e planimetrie;
- All.5 atti notarili;
- All.6 quadro sinottico;
- All.7 certificati anagrafici;
- All.8 documentazione fotografica;
- All.9 verbali;
- All.10 titoli;
- All.11 foto privacy;
- All.12 relazione privacy;
- All.13 da 1 a 6;
- All.14 corrispondenza;



- *All.15 dichiarazione NO usi civici.*

Allega la relativa documentazione.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

Vasanello, gennaio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Giuseppe Agnelli
(documento firmato digitalmente)

