

geometra (Collegio di Viterbo n. 572)  
tecnico antincendio (Elenco Min.Int. n. VT00572G00033)  
tributarista - revisore legale (Elenco Min.G.G. n. 23801)  
ctu tribunale di Viterbo

via E. R. Galvaligi, 2 – 01030 Vitorchiano (VT) / tel.fax 0761 370176 – cell. 338 8233606 e.mail  
filippivitorchiano@gmail.com - pec cesare.filippi@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO  
Esecuzioni immobiliari  
Giudice dott. Federico Bonato

R.G. E.I. n. 172/2024

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Esperto stimatore – geometra Cesare Filippi*

Nomina del 28/10/2024  
Accettazione dell'incarico del 02/11/2024  
Proroga concessa al 20 aprile 2025  
Udienza 07/05/2025

1

*Custode – dott. Fabbri Massimo*

Vitorchiano, 02 maggio 2025

L'esperto stimatore  
**geometra Cesare Filippi**



Il Giudice ha assegnato all'esperto stimatore le incombenze sinteticamente  
qui appresso elencate  
ma meglio dettagliate nel disciplinare allegato al decreto di nomina:

- 1 – verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. mediante l'esame della documentazione in atti;
- 2 – effettui le visure aggiornate presso il Catasto per verificare la correttezza dei dati esposti nel pignoramento e la loro idoneità ai fini dell'esatta individuazione dei beni in esecuzione;
- 3 – consulti i Registri Immobiliari presso la Conservatoria competente verificando gli atti trascritti nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare acquisendoli se non già presenti nel fascicolo e indichi tutti i passaggi di proprietà a ritroso fino al primo titolo di data anteriore al ventennio precedente il pignoramento, segnalando altresì i frazionamenti e le variazioni catastali eseguite;
- 4 – predisposizione, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 5 – acquisisca, se non già in atti, le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene in esecuzione acquisendo, per i terreni, anche il certificato di destinazione urbanistica;
- 6 – consulti i registri di stato civile dei comuni interessati per definire lo stato civile dell'esecutato acquisendo la dovuta certificazione; nel caso trattasi di soggetto imprenditore l'accertamento dovrà essere condotto anche presso la CCIAA competente;
- 7 – descriva ed individui, previo accesso, l'immobile pignorato, la relazione dovrà essere completa della documentazione fotografica;
- 8 – accerti la conformità fra la descrizione del bene di cui sopra e quella contenuta nell'atto di pignoramento, specificando in caso di difformità le motivazioni;
- 9 – verifichi la corrispondenza fra la descrizione del cespite contenuta nell'atto di provenienza, quella desumibile dagli atti catastali e quella risultante dallo stato dei luoghi, al fine di evidenziarne le eventuali difformità;
- 10 – segnali eventuali inclusioni di porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, nell'identificativo catastale indicato, procedendo ai frazionamenti del caso, nell'impossibilità nei indichi le ragioni. Di converso indichi se il bene pignorato risulti di fatto fuso con altri immobili contigui anche se dotati di identificativi catastali autonomi;

11 – precisi, nel caso il bene pignorato derivi dal frazionamento di un immobile di maggiore consistenza, se le parti derivate cedute a terzi sono diverse da quella vincolata con il pignoramento;

12 – proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, ma solo nel caso che non siano necessari titoli abilitativi;

13 – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14 – indichi la conformità o meno delle costruzioni ai titoli abilitativi edilizio-urbanistici rilasciati e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità; nel caso di presenza di abusi edilizi questi vanno tipologicamente indicati congiuntamente all'eventuale sanatoria edilizia concessa;

15 – verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando lo stato del procedimento ed i costi per la sua conclusione; verifichi altresì che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni di cui all'art. 40 c.6 della Legge 47/1985 ovvero dell'art. 46 c.5 del DPR 380/2001 specificando i costi che risulterebbero a carico dell'aggiudicatario nel caso di proposizione della sanatoria da parte dell'aggiudicatario;

16 – verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione;

17 – indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, le eventuali spese condominiali non pagate, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18 – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; se del caso proceda all'individuazione di nuovi confini ma solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;

19 – dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura procedendo alla formazione di singoli lotti indicandone i valori tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di indivisibilità del bene va espresso motivato giudizio anche alla luce delle disposizioni di cui all'art. 577 c.p.c., all'art. 846 c.c. ed alla Legge 1078/1940;

20 – accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; proceda alle verifiche di rito presso l'Ufficio del registro e le Autorità di Pubblica sicurezza;

21 – indichi il valore locativo del bene pignorato;

22 – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione e proceda alle verifiche necessarie;

23 – indichi l'esistenza sui beni pignorati l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale; rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24 – determini il valore dell'immobile;

25 – indichi il criterio di stima e le fonti specifiche utilizzate;

26 – indichi le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato;

27 – segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone;

28 – fornisca compiuta, schematica e distinta risposta, anche negativa, ai singoli quesiti redigendo apposita relazione entro il termine di 90 gg. dal giuramento, depositando la relazione telematicamente;

29 – invii, a mezzo racc. A/R o pec, copia dell'elaborato peritale ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, al custode, almeno trenta gg. prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita, assegnando alle parti termine massimo di 15 gg. prima della predetta udienza per far pervenute le note contenenti osservazioni al suo elaborato;

30 – depositi, almeno 10 gg. prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, corredato dal quadro sinottico ma privo degli altri allegati, in forma analogica, depositi entro lo stesso termine il medesimo elaborato, completo di tutti gli allegati in modalità telematica;

31 – intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

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;

33 – alleggi alla relazione documentazione fotografica;

34 – provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai punti 1-6, nonché compiuta indicazione dei dati catastali per l'allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento

35 – allegghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene
- b. la visura catastale attuale
- c. copia della concessione/licenza edilizia ed eventuali sanatorie
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso con le dichiarazioni rese dall'occupante
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascr. + iscr.)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico in triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta necessaria

|                            |
|----------------------------|
| <b>RISPOSTE AI QUESITI</b> |
|----------------------------|

**QUESITO 1**

La documentazione riscontrata in atti risulta completa a mente dell'art. 567, 2° comma, del c.p.c. :

- certificazioni catastali,,
- certificati ipotecari nel ventennio precedente il pignoramento.

**QUESITO 2**

Sono state effettuate le visure catastali aggiornate (allegato 1) verificando la congruità con i dati indicati nell'atto di pignoramento che ben identificano i beni soggetti a restrizione.

5

**QUESITO 3**

Sono stati consultati i Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Pubblicità Immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del primo titolo trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare d'interesse.

**Pignoramento immobili, trascritto a Viterbo il 17/09/2024,**

**RP 14401 – RG 11686**

**Rep. 2246 del 15/07/2024 Uff. Giud. Trib. di Viterbo.**

Qui di seguito si indicano tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti nel lasso di tempo sopra determinato; si darà contezza anche di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali intervenute nel medesimo periodo a carico dei beni pignorati specificando su quale ex-particella di terreno insistono i fabbricati pignorati.

Qui di seguito si espongono sinteticamente le risultanze delle consultazioni.

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Trascrizione del pignoramento</b> | <b>17.09.2024</b> |
| <b>Ventennio precedente</b>          | <b>17.09.2004</b> |

**Atti interessati dalle particelle pignorate:**

C.T. foglio 2 - part. 12

15/01/1964 atto Benigni G. rep. 47868

acquisto da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per  $\frac{1}{2}$

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per  $\frac{1}{2}$

Intestazione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

C.T. foglio 20 - part. 4-7-8-50-51-52-53-64

22/11/1996 atto Benigni G. rep. 48909

acquisto da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per  $\frac{1}{4}$

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per  $\frac{1}{4}$

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per  $\frac{1}{4}$

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per  $\frac{1}{4}$

Intestazione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Variazioni catastali interessanti le particelle pignorate**

C.T. foglio 2

part. 12

01/10/1971 impianto meccanografico  
semin. arb. cl.2 mq. 18.460  
r.d. € 181,14 - r.a. € 61,97

02/08/2004 variazione di coltura  
semin. cl. 4 mq. 18.460  
r.d. € 52,44 - r.a. € 38,14

C.T. foglio 20

part. 4

01/10/1971 impianto meccanografico  
semin. cl.3 mq. 31.990  
r.d. € 181,74 - r.a. € 74,35

26/03/1974 frazionamento n. 6373  
semin. cl.3 mq. 31.510  
r.d. € 179,01 - r.a. € 73,23

C.T. foglio 20

part. 7

01/10/1971 impianto meccanografico  
semin. cl.4 mq. 19.850  
r.d. € 56,38 - r.a. € 41,01

26/03/1974 frazionamento n. 6373  
semin. cl.4 mq. 16.330  
r.d. € 46,39 - r.a. € 33,73

C.T. foglio 20

part. 8

01/10/1971 impianto meccanografico  
semin. cl.4 mq. 3.820  
r.d. € 10,85 - r.a. € 7,89

26/03/1974 frazionamento n. 6373  
semin. cl.4 mq. 3.020  
r.d. € 8,58 - r.a. € 6,24

C.T. foglio 20  
part. 9

01/10/1971 impianto meccanografico  
bosco ceduo cl.3 mq. 12.470  
r.d. € 8,37 - r.a. € 1,29

26/03/1974 frazionamento n. 6373  
bosco ceduo cl.3 mq. 7.510  
r.d. € 5,04 - r.a. € 0,78

21/07/1977 frazionamento n. 3678  
bosco ceduo cl.3 mq. 6.590  
r.d. € 4,42 - r.a. € 0,68

C.T. foglio 20  
part. 50

01/10/1971 impianto meccanografico  
ex part.4  
semin. cl.3 mq. 31.990  
r.d. € 181,74 - r.a. € 74,35

26/03/1974 frazionamento n. 6373  
semin. cl.3 mq. 480  
r.d. € 2,73 - r.a. € 1,12

C.T. foglio 20  
part. 51

01/10/1971 impianto meccanografico  
ex part. 7  
semin. cl. 4 mq. 19.850  
r.d. € 56,38 - r.a. € 41,01

26/03/1974 frazionamento n. 6373  
semin. cl.4 mq. 3.520  
r.d. € 10,00 - r.a. € 7,27

C.T. foglio 20  
part. 52

01/10/1971 impianto meccanografico  
ex part. 8  
semin. cl.4 mq. 3.820  
r.d. € 10,85 - r.a. € 7,89

26/03/1974 frazionamento n. 6373  
semin. cl.4 mq. 800  
r.d. € 2,27 - r.a. € 1,65

C.T. foglio 20  
part. 53

01/10/1971 impianto meccanografico  
ex part. 9  
bosco ceduo cl.3 mq. 12.470  
r.d. € 8,37 - r.a. € 1,29

26/03/1974 frazionamento n. 6373  
bosco ceduo cl.3 mq. 2.890  
r.d. € 1,94 - r.a. € 0,30

C.T. foglio 20  
part. 64

01/10/1971 impianto meccanografico  
ex part. 10  
semin. cl.4 mq. 12.070  
r.d. € 34,28 - r.a. € 24,93  
26/03/1974 frazionamento n. 6373  
semin. cl.4 mq. 11.430  
r.d. € 32,47 - r.a. € 23,61  
21/01/1977 frazionamento n. 3678  
art. 64  
semin. cl.4 mq. 1.230  
r.d. € 3,49 - r.a. € 2,54

#### QUESITO 4

Sulla base dei documenti in atti si predispone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

- 1) Ipoteca - RG 12.539 RP 1603 del 28/09/2019  
Ag.Ent.Risc. rep. 2539/12519 del 28/08/2019  
Richiedente Agenzia Entrate Riscossione - Viterbo  
Importo € 49.321,42  
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx, sulla part. 4 del f. 20 - Canino
- 2) Verbale di pignoramento immobiliare - RG 14401 RP 11686  
del 15/07/2024  
Atto Trib. di Viterbo rep. 2246 del 15/07/2024  
richiedente Banca Lazio Nord  
contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
sui beni in Canino - f.20 p. 4-7-8-9-50-51-52-53-64

8

#### QUESITO 5

Ho acquisite le mappe catastali (allegati 2-3) ed il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 4) dei terreni rilasciato dal Comune di Canino in data 05/02/2025, documenti tutti che si allegano al fascicolo.

#### QUESITO 6

Ho acquisito, presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Canino, il Certificato Anagrafico di Stato Civile (allegato 5) del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx dal quale il medesimo risulta essere di stato libero.

#### QUESITO 7

E' stato svolto l'accesso al compendio pignorato e qui di seguito si dà una adeguata individuazione e descrizione e nel mentre si allega l'elaborato fotografico (allegato 6) a miglior dettaglio.

I terreni in oggetto posti in agro di Canino si raggiungono percorrendo verso nord la strada comunale Dogana delle Doganelle fino all'incrocio del Fontanile della Doganella per poi inoltrarsi nella strada interpoderale, nettamente a sinistra, in direzione nord-ovest; il lotto 1 si raggiunge, a sinistra, dopo un percorso di circa 1,5 km. in loc.tà Crognoleta, seguendo la stessa direzione si raggiunge il lotto 2, questa volta a destra, dopo altrettanto percorso in loc.tà Caldana.

I confini dei terreni di cui al Lotto 1 sono: strada interpoderale, Fossati Giordano (p.6) e xxxxxxxxxxxxxxxxx (p.89).

I confini del terreno di cui al Lotto 2 sono: strada interpoderale, xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (p.10) e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (p.14).

Come appare evidente dalle orto-foto allegate ([allegati 7-8](#)) le destinazioni colturali indicate in catasto corrispondono alla situazione riscontrabili, trattasi di terreni seminativi con una frangia di bosco a sud-est individuabile nelle particelle 9-53-64. Tutti i terreni seminativi si presentano privi di alberature e con una giacitura pianeggiante.

#### QUESITO 8

È stata accertata la corrispondenza fra la descrizione del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento tale da permettere l'univoca individuazione del bene soggetto a restrizione.

#### QUESITO 9

E' stata verificata la corrispondenza fra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale e dallo stato dei luoghi; dalla verifica non sono emerse situazioni anomale da segnalare.

9

#### QUESITO 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate; quindi non sono emerse situazioni degne di segnalazione.

#### QUESITO 11

Fatte le opportune verifiche non risulta nulla da segnalare in proposito del quesito posto.

#### QUESITO 12

Non risultano necessarie variazioni di sorta per l'aggiornamento dei dati catastali.

**QUESITO 13**

Per quanto concerne i terreni in base al P.R.G. del Comune di Canino, approvato con delibera della G.R. n. 768 del 14/03/2000 immediatamente esecutiva, ricadono tutti in zona E – sottozona E2 – agricola di particolare valore naturalistico ed archeologico.

**QUESITO 14**

Nessuno dei due lotti è interessato da costruzioni.

**QUESITO 15**

Considerata la risposta al QUESITO 14 presso l'Ufficio Tecnico del Comune ovviamente non si è riscontrata la proposizione di pratiche di Condono Edilizio.

**QUESITO 16**

Non si sono verificati gravami quali censi, livelli o usi civici sui cespiti pignorati, come attestato dal Comune di Canino nel rilasciato CDU.

**QUESITO 17**

In merito ai beni pignorati non si sono riscontrate spese fisse di gestione o manutenzione o spese straordinarie deliberate, nonché procedimenti giudiziari in corso.

10

**QUESITO 18**

Si ritiene di doversi procedere nella vendita costituendo due lotti data la netta separazione dei terreni in questione:

LOTTO 1 – formato dai terreni al foglio 20  
con le particelle 4-7-8-9-50-51-52-53-64

LOTTO 2 – formato dal terreno individuato al foglio 2 con la particella 12

**QUESITO 19**

L'immobile non è pignorato pro quota e quindi non si pone la problematica di una eventuale divisibilità.

**QUESITO 20**

Il compendio immobiliare in questione è nella disponibilità del soggetto esecutato.

**QUESITO 21**

La problematica non si presenta per il caso in questione.

**QUESITO 22**

La problematica non si presenta per il caso in questione.

**QUESITO 23**

Con riferimento ai beni pignorati non si sono riscontrati vincoli di inalienabilità, né si sono accertati vincoli di natura condominiale, rilievi di diritti demaniali e usi civici.

**QUESITO 24**

Qui di seguito si dettaglia in merito ai valori di stima elaborati:

**LOTTO 1**

foglio 20

|       |          |        |
|-------|----------|--------|
| part. | 4 = mq.  | 31.510 |
| part. | 50 = mq. | 480    |
| part. | 7 = mq.  | 16.330 |
| part. | 51 = mq. | 3.520  |
| part. | 8 = mq.  | 3.020  |
| part. | 52 = mq. | 800    |

---

|                   |            |               |                |             |            |                  |
|-------------------|------------|---------------|----------------|-------------|------------|------------------|
| <i>Seminativo</i> | <i>mq.</i> | <i>55.660</i> | <i>x €/mq.</i> | <i>1,10</i> | <i>= €</i> | <i>61.226,00</i> |
| part.             | 9 = mq.    | 6.590         |                |             |            |                  |
| part.             | 53 = mq.   | 2.890         |                |             |            |                  |
| part.             | 64 = mq.   | 1.230         |                |             |            |                  |

---

|                    |            |               |                |            |            |                 |
|--------------------|------------|---------------|----------------|------------|------------|-----------------|
| <i>Bosco ceduo</i> | <i>mq.</i> | <i>10.710</i> | <i>x €/mq.</i> | <i>0,6</i> | <i>= €</i> | <i>6.426,00</i> |
|--------------------|------------|---------------|----------------|------------|------------|-----------------|

---

**Valore del LOTTO 1, in cifra tonda      € 67.000,00**  
**euro sessantasettemila/00**

**LOTTO 2**

foglio 2

|       |          |        |
|-------|----------|--------|
| part. | 12 = mq. | 18.460 |
|-------|----------|--------|

---

|                   |            |               |                |             |            |                  |
|-------------------|------------|---------------|----------------|-------------|------------|------------------|
| <i>Seminativo</i> | <i>mq.</i> | <i>18.450</i> | <i>x €/mq.</i> | <i>1,10</i> | <i>= €</i> | <i>20.295,00</i> |
|-------------------|------------|---------------|----------------|-------------|------------|------------------|

---

**Valore del LOTTO 2, in cifra tonda      € 20.000,00**  
**euro ventimila/00**

**QUESITO 25**

La stima del compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima viene condotta determinando il suo più probabile prezzo di mercato con metodo sintetico comparativo, dopo aver effettuato il dovuto sopralluogo e gli accertamenti che il caso richiedeva, tenendo conto delle condizioni del mercato locale e dopo aver analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

A tale scopo si sono consultate le seguenti fonti:

- 1) la Tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) elaborata per l'anno 2024 dalla Regione Lazio e disciplinata dagli artt. 40-41 del D.P.R. 327/2001 riferita alla Regione Agraria 4<sup>a</sup> comprendente il Comune di Canino;
- 2) i valori medi dei terreni agricoli per come raccolti dall'Agenzia delle Entrate riscontrandoli presenti con riferimento all'anno 2022;
- 3) i valori medi dei terreni agricoli per come determinati dalla C.C.I.A.A. di Viterbo con riferimento ai Comuni della Provincia;
- 4) i dati desunti dal sito *L'Idealista* con riferimento ai terreni in vendita nella provincia di Viterbo;
- 5) i dati accessibili sul sito *astegiudiziarie.it*

Note ai dati consultati:

- i V.A.M. della Regione coincidono sostanzialmente con i dati elaborati dall'Ag.Entr. seppur non coevi;
- i dati della C.C.I.A.A. risultano troppo generici e non specificati mirati alle diverse situazioni colturali;
- i dati desunti dal sito *L'Idealista* sono riferiti specificatamente a terreni in agro di Canino e con destinazione colturale compatibile con quella in esame;
- sul sito *astegiudiziarie.it* si sono rintracciati terreni comparabili con quello in esame dal punto di vista colturale e di posizione.

Per quanto sopra esposto, elaborate le dovute relazioni fra i beni rintracciati sul mercato e quelli oggetto della presente stima, valutate le caratteristiche specifiche sia terreni e sia delle costruzioni nonché il loro stato di conservazione sono giunto alla determinazione dei seguenti valori di stima:

|                     |       |      |
|---------------------|-------|------|
| - <i>seminativo</i> | €/mq. | 1,10 |
| - <i>bosco</i>      | €/mq. | 0,60 |

#### QUESITO 26

Considerate le caratteristiche dei compendi immobiliari oggetto di stima, la loro collocazione e consistenza, si ritengono non particolarmente favorevoli le loro prospettive di collocamento dei beni sul mercato.

#### QUESITO 27

La problematica non si presenta per il caso in questione.

#### QUESITO 28

Si è predisposta apposita relazione articolata secondo lo schema predisposto dal Giudice.

QUESITO 29

E' stata inviata, copia della presente relazione al custode, ai creditori procedenti ed intervenuti, via pec in data 15/04/2025, nonché al debitore, via racc. prov. cons, in data 16/04/2025, come risulta dalla documentazione d'invio, ([allegato 9](#)), senza ricevere note da alcuno.

QUESITO 30

La presente relazione sarà depositata nel fascicolo telematico, entro i termini stabiliti, completa di tutti gli allegati di cui al punto 35).

QUESITO 31

Il sottoscritto si impegna a partecipare 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.

QUESITO 32

Ho predisposto un estratto del presente elaborato, sia in forma cartacea e sia in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante della Privacy.

QUESITO 33

Allego alla presente relazione la documentazione fotografica del compendio pignorato, interna ed esterna, sempre nel rispetto alla direttiva del Garante della Privacy. ([allegato 6](#))

13

QUESITO 34

Ho redatto in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento (*quadro sinottico – [allegato 12](#)*).

QUESITO 35

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

- 1) visura catastale attuale
- 2-3 mappe catastale
- 4) certificato di destinazione urbanistica
- 5) certificato di stato civile
- 6) elaborato fotografico
- 7-8) orto-foto
- 9) ricevute invio bozza ctu ai creditori, al custode ed all'esecutato
- 10) visura ipotecaria attuale (iscr. + trascr.)
- 11) verbale di accesso

- 12) quadro sinottico in triplice copia
- 13) ctu - privacy

Vitorchiano, 02 maggio 2025

Il c.t.u. incaricato

geometra Cesare Filippi

