

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n°174/2024

promossa da

SIRIO NPL srl contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER L'UDIENZA DEL 25/06/2025

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 174/2024 promossa da Sirio NPL srl in qualità di mandataria della Prelios Credit Solutions spa contro

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto geom. Giuliano Pagnottella con studio tecnico in Viterbo Via G. Saragat n.8, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito gli ha affidato i seguenti quesiti.

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 (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.);

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 dalla 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 proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi 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 se 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'essenza 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 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);*

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) **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);

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) *alleggi 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;

OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scrivente Geom. Giuliano Pagnottella, in data 12/05/2025, unitamente al Custode Giudiziario, Dott.ssa Eleonora Mariano, ha eseguito un accesso in Monterosi (VT) in Via Grotta Finocchiarà n.7, presso l'immobile pignorato.

- Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, lo Sportello Unico del Comune di Monterosi (VT) e sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

CRITERIO DI STIMA

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto del bene oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

FORMAZIONE DELLE QUOTE

- I criteri generali e fondamentali per la suddivisione dei lotti dei beni eseguiti, sono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli

immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

La composizione dei beni pignorati rende possibile la formazione di una quota, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità.

1. Quesito

*1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;***

Da un esame della certificazione notarile, lo scrivente ha riscontrato che la stessa è completa della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c..

2. Quesito

*2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*

Il sottoscritto ha effettuato visure aggiornate presso l'Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati accertando la correttezza dei dati

indicati nell'atto di pignoramento.

3. Quesito

*3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

Sulla base dei documenti in atti lo scrivente ha predisposto la visura ventennale e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che interessano l'immobile pignorato.

Descrizione dell'immobile

- 1) Abitazione nel Comune di Monterosi, Via Grotta Finocchiaro n.7, piano S1-T, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 7 particella 936 sub.2 graffata con la p.lla 1187, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita € 451,90;

Sono stati accertati i titoli di provenienza anteriore al ventennio e più precisamente:

- a quale trustee nell'Atto di istituzione di Trust e conferimento immobili a rogito Notaio Cavalaglio del 18/09/2013 rep. 6306/4258 trascritto il 18/10/2013 ai nn.

43902/31476 e ai n. 43903/31477;

- a _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà,/
in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Cavalaglio
del 02/10/2009 rep. 1829/1243 trascritto a Roma 2 il
13/10/2009 ai nn. 63635/33565;
- a _____, in forza di Atto di Compravendita a
rogito Notaio Giuseppa Spadaro del 17/07/2007 rep.
49330/5868, trascritto a Roma 2 il 19/07/2007 al n.28606;
- a _____, in forza di Atto di
Compravendita a rogito Notaio Paoletti del 13/07/2004 rep.
10363/3329 trascritto a Roma 2 il 20/07/2004 al n.
41140/24977;

OBBLIGHI, ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

- ISCR. 57702/17231 DEL 19/07/2007

Ipoteca volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a
rogito Notaio Lanzillo del 17/07/2007 rep. 49331/5869, a favore di
Banca delle Marche S.p.a. contro

- ISCR. 37261/8664 DEL 15/06/2010

Ipoteca Legale del 03/06/2010 rep. 115004/97 emesso da Equitalia
Gerit S.p.a. contro

- TRASCR. 39449/27700 DEL 30/07/2019

Verbale di Pignoramento Immobiliare del 05/07/2019 rep. 31318,
Ufficiale Giudiziario di Roma, a favore di Unione Banche Italiane
S.p.a. contro

- TRASCR. 49345/36333 DEL 16/09/2024

Verbale di Pignoramento Immobiliare del 26/08/2024 rep. 34227,
Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Roma, a favore di Sirio
NPL srl contro

4.Quesito

*4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle
iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,
pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative
di fallimento);*

OBBLIGHI, ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

- ISCR. 57702/17231 DEL 19/07/2007

Ipoteca volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a
rogito Notaio Lanzillo del 17/07/2007 rep. 49331/5869, a favore di
Banca delle Marche S.p.a. contro

- ISCR. 37261/8664 DEL 15/06/2010

Ipoteca Legale del 03/06/2010 rep. 115004/97 emesso da Equitalia
Gerit S.p.a. contro

- TRASCR. 39449/27700 DEL 30/07/2019

Verbale di Pignoramento Immobiliare del 05/07/2019 rep. 31318,
Ufficiale Giudiziario di Roma, a favore di Unione Banche Italiane
S.p.a. contro

- TRASCR. 49345/36333 DEL 16/09/2024

Verbale di Pignoramento Immobiliare del 26/08/2024 rep. 34227,
Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Roma, a favore di Sirio
NPL srl contro

5.Quesito

5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Lo scrivente ha acquisito, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, la planimetria catastale e l'estratto di mappa dell'immobile pignorato, mentre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterosi, il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

6. Quesito

6) **consulti** i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Il C.T.U. nella presente procedura, non ha acquisito l'estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del trustee, , in quanto trattasi di fiduciario che gestisce i beni in trust.

7. Quesito

7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte

comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Lotto unico

Trattasi di un'abitazione con annessa corte pertinenziale, al piano interrato, in un fabbricato residenziale, costituito da più unità abitative, in zona agricola del Comune di Monterosi (VT) in Via Grotta Finocchiara n.7.

All'immobile si accede, direttamente dalla pubblica via, attraverso un cancello carrabile, mentre l'area pertinenziale, catastalmente di mq. 508, risulta in parte delimitata da muretto in tufo con rete metallica ed in parte con paletti in cemento e rete; il lato est dell'area non risulta delimitato.

Il fabbricato, caratterizzato da linee prospettiche semplici, ha una struttura portante in muratura, con solai in latero-cemento e copertura tradizionale in comunione con la proprietà sovrastante.

L'approvvigionamento idrico, avviene tramite un pozzo privato, posto su area di proprietà di terzi, mentre gli scarichi dell'abitazione sono a dispersione con fossa imhoff, negli strati superficiali del terreno circostante.

L'immobile, al quale si accede attraverso un portico chiuso con vetrate, risulta suddiviso internamente in soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno: le finiture sono di media qualità, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, bagno rivestito con maiolicati, il riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio, mentre gli infissi esterni sono in alluminio/acciaio, con inferriate.

Come già citato, all'esterno dell'abitazione, sul prospetto principale,

è stato realizzato un portico chiuso con vetrate, posizionato in parte su altra proprietà ed in assenza di titoli edilizi, che di fatto limita l'accesso al bene.

Attualmente l'unico accesso all'immobile avviene dalla particella 938 del Foglio 7, di altra proprietà, catastalmente intestata al Sig.

Dai rilievi eseguiti, si è potuto accertare, una superficie utile dell'abitazione di mq. 60 circa, mentre il portico chiuso, eseguito senza titoli abilitativi edilizi, ha evidenziato una superficie coperta complessiva di mq. 160 circa, di cui mq. 85 all'interno dell'area oggetto di esecuzione, mentre i restanti 75 mq., ricadono su altra proprietà.

Per una migliore identificazione dello stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo, prodotto in allegato, ove è stato evidenziato quanto segue:

- una parte dell'area pertinenziale, indicata come “Zona A”, della superficie di circa mq. 43, viene utilizzata come lastrico solare dalla proprietà sovrastante;
- le aree indicate come “Zona B”, della superficie di mq. 156, sono delimitate da una recinzione che invade la proprietà oggetto di esecuzione;
- le aree indicate come “Zona C” della superficie di mq. 162, sono occupate dall'esecutato, ma non sono oggetto di esecuzione;

L'abitazione attualmente è occupata dai Sigg.

e e

come indicato nel verbale di sopralluogo del 12/05/2025.

L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 7 particella 936 sub.2, graffata con la p.lla 1187, categoria A/2, classe 2, vani 5, consistenza catastale mq. 94, escluse aree scoperte mq. 78, rendita catastale € 451,90.

8. Quesito

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'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;

Lotto unico

Il sottoscritto ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Si precisa, come già descritto al punto precedente, che è stato realizzato un porticato in assenza di titoli abilitativi edilizi, che in parte ricade su proprietà di terzi non oggetto di esecuzione, occupando di fatto, l'accesso al bene.

Si sono rilevati degli sconfinamenti tra le aree occupate con l'area oggetto di esecuzione.

9. Quesito

*9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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;*

Lotto unico

La planimetria catastale dell'abitazione in deposito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, non corrisponde con lo stato attuale dei luoghi, in quanto non è rappresentato il porticato descritto nei punti precedenti, privo comunque di titoli abilitativi edilizi.

A tal proposito lo scrivente C.T.U. ha prodotto in allegato, la planimetria dello stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo.

10. Quesito

*10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso,*

se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Lotto unico

La consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento, ingloba anche un porticato edificato in parte sulla particella 938 di proprietà di terzi, che non presenta autonomi identificativi catastali.

11. Quesito

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;

Lotto unico

L'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, vincolata con il pignoramento.

12. Quesito

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

Lotto unico

L'abitazione in esame, presenta le difformità descritte in precedenza, rispetto alla planimetria catastale in deposito presso

l'Agenzia del Territorio, ma non è stata predisposta la variazione catastale di aggiornamento, in quanto tali difformità necessitano il rilascio di titoli abilitativi edilizi.

13. Quesito

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

Il fabbricato che comprende l'immobile pignorato, ricade nel vigente P.R.G. in zona "Agricola".

14. Quesito

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

Lotto unico

Dalle ricerche eseguite presso lo Sportello Unico del Comune di Monterosi (VT), sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione ad edificare prot. 44/2001;
- D.I.A. Prot. 3837 del 28/06/2001;
- Permesso di Costruire n. 12 del 29/11/2003;
- Concessione Edilizia in sanatoria prot. 4024 del 09/05/2007.

Dalla verifica dello stato dei luoghi, lo scrivente ha potuto accertare la realizzazione di opere edilizie, senza nessun titolo abilitativo edilizio e più precisamente:

1. realizzazione di un portico chiuso a vetri, ha evidenziato una superficie coperta complessiva di mq. 160 circa, di cui mq. 85 all'interno dell'area oggetto di esecuzione, mentre i restanti 75 mq., ricadono su altra proprietà.

Le difformità sopra descritte, non sono sanabili previa presentazione di sanatoria e pertanto dovranno essere rimossi.

Lo scrivente C.T.U., ha quantificato in Euro 20.600,00, come da computo metrico estimativo allegato, il costo complessivo di ripristino della conformità edilizia, che verrà detratto dalla valutazione complessiva dell'immobile eseguito.

15. Quesito

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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;

Lotto unico

Per l'immobile in esame, è stata presentata istanza di Condono Edilizio con successivo rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 4024 del 09/05/2007.

Successivamente è stato realizzato un porticato chiuso a vetri, privo di titoli abilitativi edilizi, ricadente in parte su altra proprietà non

oggetto di esecuzione.

Le difformità sopra descritte, non sono sanabili previa presentazione di sanatoria e pertanto dovranno essere rimossi per il ripristino della conformità urbanistica.

16. Quesito

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Lotto unico

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'originaria particella 148 è stata oggetto di Atto di Affrancazione a rogito Notaio Paoletti rep. 4551 del 31/01/2001.

17. Quesito

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per l'immobile in esame, non risulta costituito alcun condominio e quindi non esistono spese condominiali.

18. Quesito

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato è alienabile in un unico lotto.

19.Quesito

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

Il bene in esame, è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

20.Quesito

*20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191;*

qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Lotto unico

Come descritto in risposta al quesito n.7, l'abitazione attualmente è occupata dai Sigg.

come indicato nel verbale di sopralluogo del 12/05/2025.

Dalle indagini eseguite dal C.T.U., presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, non sono stati reperiti contratti di locazione.

21.Quesito

*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;*

Lotto unico

L'immobile in esame, è attualmente occupato dai Sigg

come indicato nel verbale di sopralluogo del 12/05/2025.

Dalle indagini di mercato eseguite per la ricerca del più probabile valore del canone locativo del bene in oggetto e dall'esame della

Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il C.T.U. ha potuto accertare, effettuando le opportune detrazioni dovute alla tipologia, all'ubicazione, alla vetustà ed all'estensione dell'immobile di che trattasi, che il valore medio locativo di mercato viene determinato in Euro 6,40 al mq./mensile.

Pertanto tenuto conto che l'abitazione in oggetto ha una superficie commerciale di mq. 85,40, al netto delle opere edilizie senza titoli edilizi, il canone locativo mensile viene quantificato in mq. 85,40 x €/mq. 6,40 = Euro 546,56 in cifra tonda **Euro 550,00 mensili.**

22.Quesito

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come fosse una nuda proprietà);

Lotto unico

L'immobile in esame, è attualmente occupato dai Sigg.

come indicato nel verbale di sopralluogo del 12/05/2025.

23. Quesito

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

Lotto unico

Il bene pignorato non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono diritti demaniali o usi civici.

24. Quesito

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'essenza della garanzia per vizi del bene venduto, e 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;

Lotto unico

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare.

Per cui considerando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e più precisamente: Provincia di Viterbo; Comune di Monterosi; Zona Extraurbana/Fascia Rurale; codice di zona R2, microzona catastale 0; destinazione residenziale; stato conservativo: normale, si ricava il valore di mercato medio espresso in Euro 1125,00/mq.

Per cui:

A) Abitazione

Superficie convenzionale commerciale

abitazione superficie commerciale mq. $60 \times 1,00 =$ mq. 60

area pertinenziale mq. $508 \times 0,05 =$ mq. 25,4

Totale superficie convenzionale residenziale

- mq. $85,40 \times \text{€}/\text{mq. } 1125,00 =$ **Euro 96.075,00**

Alla valutazione sopra citata, si dovrà detrarre:

– costi relativi alla rimozione del portico, realizzato in assenza dei titoli edilizi, come già descritto in risposta al quesito n.14, quantificati in **Euro 20.600,00.**

Pertanto, per quanto sopra descritto la valutazione netta dell'immobile oggetto della presente perizia, viene quantificato in Euro $96.075,00 - 20.600,00 =$ Euro 75.475,00 in cifra tonda **Euro 75.500,00** (Euro settantacinquemilacinquecento/00).

25. Quesito

*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;*

Come descritto in risposta al quesito precedente, il criterio di stima adottato è la stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

26. Quesito

*26) 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;*

Lotto unico

Come già citato in precedenza, attualmente l'immobile è occupato dai Sigg.

come

indicato nel verbale di sopralluogo del 12/05/2025.

27. Quesito

27) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

28. Quesito

*28) 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;

29.Quesito

*29) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;***

30.Quesito

*30) **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.***

31.Quesito

*31) **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;

32.Quesito

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

33.Quesito

*33) **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;*

34.Quesito

*34) **alleggi** 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;

ASTE
GIUDIZIARIE® *****

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 36 pagine e n. 24 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

1. verbale accesso;
2. visura catastale storica;
3. planimetria catastale;
4. Documentazione Fotografica;
5. Certificato di Destinazione Urbanistica;
6. Atto Baroni rep. 29836 del 06/06/1984;
7. Atto Affrancazione rep. 4551 del 31/01/2001;
8. Atto Paoletti rep. 10360 del 13/07/2004;
9. Atto Paoletti rep. 10363 del 13/07/2004;
10. Atto Spadaro rep. 49330 del 17/07/2007;

11. Atto Cavalaglio rep. 1829 del 02/10/2009;
12. Atto Cavalaglio rep. 6306 del 18/09/2013;
13. Atto Cavalaglio rep. 15331 del 24/03/2023;
14. Prat. Edilizia n. 6462/2000;
15. D.I.A. Prot. n. 3837/2001;
16. PdC prot. n. 12/2003;
17. Condono Edilizio prot. 8326 del 2004;
18. Computo Metrico Estimativo;
19. Rilievo dello Stato dei Luoghi;
20. Comunicazione AdE contratti di Locazione;
21. Banca Dati OMI;
22. Aggiornamento Ipotecario;
23. Invio PEC relazione preliminare alle parti;
24. Quadro Sinottico.

Viterbo, li 20 giugno 2025

Il C.T.U.

(Geom. Giuliano Pagnottella)

