



Tribunale di Viterbo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 226/2023 R.G.E.I.

Giudice: Dott. BONATO FEDERICO

Custode giudiziario: Avv. DELLE MONACHE PAOLO

Ctu: Arch. CISBANI ENEA

Allegato H: elaborato peritale versione privacy

per l'Udienza di Vendita del 23/10/2024

---Premessa---

È in corso presso il **Tribunale di Viterbo**, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la procedura esecutiva immobiliare **n. 226/2023 R.G.E.I.**

Il **Creditore Procedente** depositava nei termini di legge, la seguente **documentazione tecnico/legale**:

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, notificato il **30/10/2023** al debitore esecutato con relativo attestato di consegna del **13/11/2023**; nel predetto atto il creditore procedente chiede che siano sottoposti ad esecuzione i seguenti beni siti nel comune di Capranica (VT), località *Paglianello*, viale Europa snc:

- **Locale Autorimessa** o rimessa categoria **C/6**, consistenza **mq. 15,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **19**;
- **Locale Autorimessa** o rimessa categoria **C/6**, consistenza **mq. 48,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **28**, (*ex particella 697 sub 16, particella 697 sub 25*);
- **Unità in corso di costruzione** categoria **F/3** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **33**, (*ex particella 697 sub 27, particella 697 sub 29, particella 697 sub 30 originate dalle ex particelle 697 sub 16 e particella sub 25*);

I beni identificati sono da sottoporsi ad esecuzione in quanto oggetto di diritto di **piena proprietà 1000/1000** del debitore in atti;

TITOLO ESECUTIVO del Tribunale Ordinario di Milano, avente ad oggetto il Ricorso per Decreto Ingiuntivo a *favore* del Creditore Procedente relativo agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare notificato il 30/10/2023;

ISTANZA DI VENDITA, depositata in atti il **05/12/2023** dal legale rappresentante del Creditore Procedente, degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare notificato il 30/10/2023;

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, Registro generale n. **17869** e Registro particolare n. **14385**, Presentazione n. **26** del **20/11/2023**, relativamente ai seguenti beni:

- **Locale Autorimessa** o rimessa categoria **C/6**, consistenza **mq. 15,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **19**;
- **Locale Autorimessa** o rimessa categoria **C/6**, consistenza **mq. 48,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **28**, (*ex particella 697 sub 16, particella 697 sub 25*);
- **Unità in corso di costruzione** categoria **F/3** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **33**, (*ex particella 697 sub 27, particella 697 sub 29, particella 697 sub 30 originate dalle ex particelle 697 sub 16 e particella sub 25*);

RELAZIONE NOTARILE Ex art. 567 2 comma C.P.C. a favore del Creditore Procedente, avente ad oggetto le seguenti unità immobiliari:

- **Locale Autorimessa** o rimessa categoria **C/6**, consistenza **mq. 15,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **19**;
- **Locale Autorimessa** o rimessa categoria **C/6**, consistenza **mq. 48,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **28**, (*ex particella 697 sub 16, particella 697 sub 25*);
- **Unità in corso di costruzione** categoria **F/3** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **33**, (*ex particella 697 sub 27, particella 697 sub 29, particella 697 sub 30 originate dalle ex particelle 697 sub 16 e particella sub 25*);

Redatta da Notaio regolarmente iscritto all'Albo Nazionale Notarile.

---Mandato---

Nel giuramento telematico del **08/02/2024**, avanti il Giudice dell'Esecuzione **Dott. Federico BONATO**, il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e con il giuramento di Rito riceveva il mandato di rispondere ai seguenti **Quesiti**:

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

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

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

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

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

Quesito 6: consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di

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

Quesito 7: descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Quesito 8: accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

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

Quesito 15: verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

Quesito 20: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Quesito 21: ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

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

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

o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Quesito 24: determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

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

Quesito 28: fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

Quesito 29: invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a

quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Quesito 30: depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---Inizio delle Operazioni Peritali---

Il sottoscritto CTU precisa quanto segue:

Il giorno **26/03/2024** veniva eseguito un primo accesso presso i beni posti in esecuzione siti nel comune di Capranica (VT), località *Paglianello*, viale Europa snc, **in assenza del debitore esecutato** o di qualsiasi altro soggetto terzo che potesse consentire di visionare gli immobili e accedere ai luoghi; verificato l'indirizzo di residenza del legale rappresentante presso il comune di Capranica (VT), veniva rinnovata la raccomandata per la comunicazione del nuovo accesso che veniva fissato al **07/05/2024**;

Il **07/05/2024** veniva nuovamente eseguito il primo accesso **in assenza del debitore esecutato e di qualsiasi altro soggetto delegato** e si accertava la restituzione della raccomandata al mittente avv. Delle Monache Paolo, decorsi i tempi per la compiuta giacenza;

Il **09/05/2024** il Giudice dell'Esecuzione Dott. Bonato Federico, vista l'istanza del CTU del 07/05/2024 concedeva proroga di n. 90 giorni per il deposito dell'Elaborato Peritale e differiva l'Udienza di Vendita dal 19/06/2024 al **23/10/2024**;

Vista l'**Istanza di Accesso Forzoso** prodotta dal Custode Giudiziario avv. Delle Monache Paolo, in data **02/07/2024** il Giudice dell'Esecuzione Dott. Bonato Federico autorizzava l'accesso forzoso nei beni in esecuzione unitamente alla presenza della forza pubblica, che veniva **regolarmente effettuato** il **24/07/2024** in assenza del debitore esecutato nonostante la regolare notifica della predetta Ordinanza del G. E. tramite l'Ufficiale Giudiziario.

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

A seguito degli accertamenti compiuti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, i beni oggetto di provvedimento risultano così identificati:

- **Locale Autorimessa** o rimessa categoria **C/6**, consistenza **mq. 15,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **19**;
- **Locale Autorimessa** o rimessa categoria **C/6**, consistenza **mq. 48,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **28**, (*ex particella 697 sub 16, particella 697 sub 25*);
- **Unità in corso di costruzione** categoria **F/3** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **33**, (*ex particella 697 sub 27, particella 697 sub 29, particella 697 sub 30 originate dalle ex particelle 697 sub 16 e particella sub 25*);

Letti gli atti del Pignoramento, verificati lo stato e la condizione dei luoghi; analizzati i documenti tecnici; espletati, infine, i necessari e dovuti accertamenti presso i Pubblici Uffici, il sottoscritto C.T.U., è in grado di sottoporre al Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. BONATO Federico**, i risultati contenuti nella presente perizia estimativa in versione privacy, composta da **n. 37** pagine, numerate dal **n. 01** al **n. 37**.

RISPOSTE AI QUESITI

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

Il sottoscritto CTU, prima di ogni altra attività connessa all'incarico ricevuto, ha

verificato ed esaminato la documentazione depositata dal Creditore Procedente nel Fascicolo d'Ufficio, in particolare l'**Atto di Pignoramento Immobiliare** relativamente all'esatta e corretta identificazione catastale dei beni esegutati con quella agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e la **Certificazione Notarile** depositata.

Esaminata l'intera documentazione depositata dal Creditore Procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo, il sottoscritto CTU la ritiene esaustiva, conforme e completa secondo quanto richiamato nell'art. 567 comma 2 del c.p.c.

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

Relativamente alle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in narrativa, con i seguenti **riferimenti catastali**:

- **Locale Autorimessa** o rimessa categoria **C/6**, consistenza **mq. 15,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **19**;
- **Locale Autorimessa** o rimessa categoria **C/6**, consistenza **mq. 48,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **28**, (*ex particella 697 sub 16, particella 697 sub 25*);
- **Unità in corso di costruzione** categoria **F/3** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **33**, (*ex particella 697 sub 27, particella 697 sub 29, particella 697 sub 30 originate dalle ex particelle 697 sub 16 e particella sub 25*);

Sussiste la **conformità** e la **corrispondenza** tra la descrizione attuale dei beni, (*dati catastali e confini*) agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo con quella contenuta e indicata nell'atto di Pignoramento Immobiliare, permettendone

l'esatta identificazione; altresì, sussiste la conformità per il diritto pignorato per la quota di **piena proprietà 1000/1000** del debitore esecutato coniugato in regime di Separazione Legale dei beni.

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:

Il CTU prima di procedere all'individuazione degli atti di provenienza dei beni esecutati, ha ritenuto opportuno procedere all'accertamento dei **Vincoli Coniugali** del debitore esecutato accertando il **Regime della Separazione dei Beni**.

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

- **Locale Autorimessa** categoria **C/6**, consistenza **mq. 15,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **19**: è stato generato dalla soppressione degli immobili foglio 33 particella 697 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10;

In ditta: regolarmente intestata al debitore in narrativa;

Dati derivanti da: Variazione del 19/05/2011 pratica n. VT0092270 in atti dal 19/05/2011 frazionamento per trasferimento di diritti-ampliamento n. 007984.1/2011;

Dati derivanti da: Variazione del 19/05/2011 in atti dal 19/05/2011 007984.1/2011;

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 19/05/2012 pratica n. VT0075841 in atti dal 19/05/2012 - variazione di classamento n.

6404.1/2012 – annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti;

Dati derivanti da: superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;

- **Locale Autorimessa** categoria **C/6**, consistenza **mq. 48,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **28**: è *stato generato dalla soppressione degli immobili foglio 33 particella 697 subalterni 16-25, già ex subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10*;

In ditta: regolarmente intestata al debitore in narrativa;

Dati derivanti da: Variazione del 28/04/2014 pratica n. VT0048804 in atti dal 28/04/2014 divisione-ultimazione di fabbricato urbano n. 20724.1/2014;

Dati derivanti da: Variazione del 28/04/2014 in atti dal 28/04/2014 n. 020724/2014;

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 28/04/2015 pratica n. VT0031644 in atti dal 28/04/2015 - variazione di classamento n. 6027.1/2015 – annotazioni: classamento e rendita validati;

Dati derivanti da: superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;

- **Unità in corso di costruzione** categoria **F/3** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **33**: è *stato generato dalla soppressione degli immobili foglio 33 particella 697 subalterni 27-28-29, i quali a loro volta sono stati generati dalla soppressione dei subalterni 16-25, già ex subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10*;

In ditta: regolarmente intestata al debitore in narrativa;

Dati derivanti da: Variazione del 12/09/2014 pratica n. VT0092249 in atti dal 12/09/2014 divisione distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano n. 36181.1/2014;

- **Dati derivanti da:** Variazione del 12/09/2014 in atti dal 12/09/2014 n. 036181/2014;

Gli immobili descritti sono stati regolarmente edificati su Ente Urbano censito al foglio 33 particella 697, il quale deriva dalla soppressione del terreno in Catasto Terreni di Capranica (VT) censito al **foglio 33 particella 585, (particella originaria)**, già ex particella 545, a sua volta originato dal terreno foglio 33 particella 69.

Gli immobili esegutati, sono pervenuti al debitore in forza dei seguenti
TITOLI E PASSAGGI DI PROPRIETÀ:

- Al debitore la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Terreni di Capranica (VT) foglio 33 particella 585 è pervenuta per atto di compravendita del 11/07/2008 repertorio n. 54236/21027 trascritto il 17/07/2008 nn. 12584/8981;
- Atto di compravendita del 06/05/2005 repertorio n. 59242/31878 trascritto il 21/05/2005 nn. 9710/6144;
- Atto di compravendita del 15/12/1961 trascritto il 08/02/1962 nn. 981/815;
- Si segnala l'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del debitore del 04/09/2015 numero di repertorio 4765/3675 trascritto il 07/09/2015 nn. 11021;
- Il CTU doverosamente segnala la continuità nell'oltre Ventennio delle Trascrizioni degli atti di compravendita sopra citati a decorrere dall'atto del 15/12/1962;

Il CTU segnala le seguenti ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI gravanti sulla società esegutata:

- **Iscrizione** nn. 20715/2709 del 28/11/2011 Ipoteca Volontaria originata da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito del 21/12/2011 numero di repertorio 58548/24876;
- **Iscrizione** nn. 9546/1406 del 09/07/2018 Ipoteca della Riscossione

originata da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 06/07/2018 numero di repertorio 2178/12518 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma;

- **Trascrizione** nn. 17869/14385 del 20/11/2023 originata da Verbale di Pignoramento Immobili del 30/10/2023 repertorio n. 2649 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo;

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

Il CTU alla data del **09/08/2024**, ha rilevato quanto segue:

- **Iscrizione** nn. 20715/2709 del 28/11/2011 Ipoteca Volontaria originata da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito del 21/12/2011 numero di repertorio 58548/24876;
Grava su immobili in Capranica (VT) in Catasto Fabbricati foglio 33 particella 697 sub 17; particella 697 sub 19; particella 697 sub 20; particella 697 sub 22; particella 697 sub 25; particella 697 sub 26; particella 697 sub 16;
- **Iscrizione** nn. 9546/1406 del 09/07/2018 Ipoteca della Riscossione originata da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 06/07/2018 numero di repertorio 2178/12518 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma;
Grava su immobili in Capranica (VT) in Catasto Fabbricati foglio 33 particella 697 sub 28;
- **Trascrizione** nn. 17869/14385 del 20/11/2023 originata da Verbale di Pignoramento Immobili del 30/10/2023 repertorio n. 2649 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo;
Grava su immobili in Capranica (VT) in Catasto Fabbricati foglio 33 particella 697 sub 28; particella 697 sub 19; particella 697 sub 33.

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

Il sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, ha provveduto a reperire ed estrarre le copie delle **planimetrie catastali**, dell'estratto di **mappa catastale** aggiornato e le **visure storiche**, nei quali gli immobili eseguiti vengono correttamente identificati.

Il CTU al fine di identificare correttamente il bene eseguito in Catasto Fabbricati di Capranica (VT) foglio **33** particella **697** sub **33** categoria **F3** *in corso di costruzione* richiedeva presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo in data 04/07/2024 numero pratica T43348 l'**Elaborato Planimetrico** contenente l'elenco dei subalterni assegnati al fabbricato abitativo in Catasto Fabbricati di Capranica (VT) foglio **33** particella **697**, accertando che il bene pignorato è costituito da una **unità abitativa** allo stato grezzo e non ancora ultimata nelle opere edili ed impiantistiche con balcone, n. 2 portici, area esterna adibita a giardino e ingresso autonomo.

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):

Come esposto nel quesito **n. 3** il CTU accertava quanto segue il Regime della Separazione dei Beni del debitore in atti.

Il CTU acquisiva, inoltre, acquisiva presso l'ufficio comunale delegato, l'Estratto per Sunto dell'Atto di Nascita del debitore in atti.

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

(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:

La ricognizione tecnica, strutturale ed impiantistica dei beni in esecuzione, è stata regolarmente effettuata il giorno **24/07/2024**, alla presenza del Custode Giudiziario, del sottoscritto CTU, della Polizia Locale di Capranica (VT) e assente il debitore in narrativa.

Il CTU, inoltre, presso gli uffici del comune di Capranica, procedeva all'accertamento delle **autorizzazioni urbanistiche** rilasciate al debitore eseguito o a soggetto delegato (*Concessioni edilizie, Sanatorie, Permessi a Costruire, Denuncia Inizio Attività*), inerenti le porzioni pignorate.

7.1 descrizione del fabbricato comprendente i beni eseguiti.

I beni in esecuzione ricadono nel sedime di un **fabbricato residenziale** censito nel Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697**, comprendente **n. 3 unità abitative**, a cui si accede dalla **pubblica via di viale Europa** in località *Paglianello*, zona residenziale poco distante dal centro storico di Capranica.

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

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

Risulta costituito da: una vasta area esterna prospettante su viale Europa, costituita da **n. 7** posti auto; un piano seminterrato con **n. 4** locali ad uso magazzino/garage di varia metratura; il piano terra è adibito a residenza con vaste aree esterne ad uso di giardino privato; infine, dal piano primo con destinazione residenziale; i vari piani risultano collegati da **n. 3** scale esterne; ottimale il posizionamento e il soleggiamento dell'intera struttura architettonica;

7.2 descrizione dei beni eseguiti.

BENE n. 1

Locale Autorimessa o rimessa categoria **C/6**, consistenza **mq. 15,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **19**;

Descrizione: il bene in esame è costituito da un **posto auto** di forma trapezoidale di ml. 3,00 x 5,00 per una superficie utile di **mq. 15,00**.

Non delimitato da opportuna segnaletica, la pavimentazione, adeguatamente livellata, è del tipo di mattoni autobloccanti in cemento;

BENE n. 2

Locale Autorimessa o rimessa categoria **C/6**, consistenza **mq. 48,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **28**, (*ex particella 697 sub 16, particella 697 sub 25*);

Descrizione: il bene eseguito è costituito da un'area esterna censita come *corte esclusiva* di ml. 3,30 x 4,80 per una superficie utile di **mq. 15,84**, con funzione di posto auto, a cui si accede direttamente da viale Europa snc; da un **ingresso** coperto al predetto locale garage di **mq. 4,48**; infine, dal **garage/magazzino** di ml. 3,30 x 11,60 per una superficie utile di **mq. 38,28**; il locale garage è arieggiato da una finestra con idoneo infisso metallico, posta sul versante ovest del fabbricato; interamente intonacato non risulta pavimentato; è privo delle opere impiantistiche di tipo idrico ed elettrico e non è provvisto di porta basculante d'ingresso; l'intero compendio si presenta in discreto stato conservativo;

Dati metrici: la *superficie esterna lorda* (S.E.L.) comprensiva delle murature perimetrali è di **mq. 48,00**; la *superficie interna utile* (S.I.U.) è di **mq. 42,76**.

Opere edili ed impiantistiche di completamento: il CTU sulla base delle risultanze dell'accesso eseguito stima in **euro 12.000,00** + IVA a norma di legge,

l'importo totale delle opere edili ed impiantistiche previste per completare le opere già eseguite ai fini dell'ottenimento dell'agibilità/abitabilità del locale garage come da normativa vigente;

BENE n. 3

Unità in corso di costruzione categoria **F/3** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **33**, (*ex particella 697 sub 27, particella 697 sub 29, particella 697 sub 30 originate dalle ex particelle 697 sub 16 e particella sub 25*);

Descrizione: il bene esecutato come accertato nel quesito n. 5, è costituito da una **unità abitativa**, dotata di ingresso autonomo posto sulla scala esterna a cui si accede da viale Europa snc; sulla scorta dell'**atto urbanistico autorizzativo** rilasciato dal comune di Capranica (VT) l'alloggio è formato da n. 1 servizio igienico di mq. 3,40, dall'ingresso di mq. 2,78, dalla zona pranzo-soggiorno di mq. 17,25 con angolo cottura e da n. 1 camera da letto per una superficie utile totale di **mq. 35,93**; sempre dal progetto comunale, l'alloggio presenta n. 2 portici sui prospetti est ed ovest e un'area esterna adibita a giardino con un modesto locale magazzino di mq. 1,50.

Come accertato dal CTU nell'accesso forzoso del **24/07/2024**, l'unità abitativa si presenta allo **stato grezzo**, priva di idonea pavimentazione in gres ceramico e con gli intonaci parzialmente eseguiti in quanto privi della rasatura e tinteggiatura finale; risultano eseguite le partizioni divisorie del locale servizio igienico di ml. 2,00 x 2,20 edificato in parziale difformità rispetto all'atto urbanistico autorizzativo inglobando parte del sottoscala della rampa del piano primo e il menzionato locale magazzino del giardino; **l'unità risulta priva degli infissi esterni ed interni**; per quanto concerne le **opere impiantistiche** risultano completati l'impianto idrico ed igienico-sanitario con allaccio dello scarico delle acque reflue del locale igienico e dell'angolo cottura al collettore fognario

comunale e di riscaldamento con n. 2 centraline; posti in opera i corrugati dell'impianto elettrico senza l'inserimento dei fili elettrici e dei collegamenti elettrici;

Dati metrici:

giardino mq. 68,00

zona esterna versante ovest mq. 11,86

portico versante ovest mq. 8,40

pergola versante ovest mq. 6,80

alloggio della *superficie esterna lorda* (S.E.L.) comprensiva delle murature perimetrali di **mq. 49,29**; la *superficie interna utile* (S.I.U.) è di **mq. 36,00**

portico versante est mq. 8,75

balcone mq. 8,25

Opere edili ed impiantistiche di completamento: il CTU sulla base delle risultanze dell'accesso eseguito stima in **euro 24.000,00** + IVA a norma di legge, l'importo totale delle opere edili ed impiantistiche (*pavimenti, infissi, impianti servizio igienico*), necessarie per completare le opere già eseguite ai fini dell'ottenimento dell'agibilità/abitabilità dell'alloggio in esame come da normativa vigente;

7.3 formalità, vincoli e oneri condominiali.

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

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

7.4 normativa di edificabilità e cessioni di cubature.

A seguito degli accertamenti compiuti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Capranica (VT) l'area urbana ove ricadono i beni

pignorati, è soggetta al seguente **Strumento Urbanistico: Zona Residenziale Lottizzazione Paglianello.**

L'area è sottoposta al seguente **Vincolo**:

- **Zona Sismica di Grado 2b**, soggetta alle prescrizioni tecniche della Legge 02/02/1974 n° 64 “*opere in cemento armato*” e del Regolamento Regionale 13 luglio 2016 n. 14;

I beni pignorati, non sono soggetti ad alcun tipo di vincolo artistico, storico ed archeologico, ai sensi della legge n. 1089 /1939.

7.5 situazione urbanistica dell'area.

Il contesto urbano in cui sono collocati i beni in esecuzione, si contraddistingue per il buon livello qualitativo della rete viaria.

Ampia la dotazione di parcheggi pubblici.

I beni eseguiti risultano inseriti in un'area di particolare pregio ambientale, naturalistico ed ambientale.

7.6 atti urbanistici autorizzativi.

Gli immobili eseguiti come da accertamenti compiuti dal CTU presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Capranica (VT), risultano così edificati:

- Permesso di Costruire n. 2775 del 23/09/2009;
- Variante Edilizia n. 2.8.00 del 09/03/2010;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1.211 del 31/01/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 13.45.8 del 01/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 13.06.3 del 17/12/2013;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 5.9.10 del 01/07/2014.

7.6 opere di messa in sicurezza dei beni in esecuzione.

Relativamente ai beni n. 2 e n. 3, il CTU al fine di garantire nei tempi della

procedura in atti l'integrità strutturale dei beni stessi e delle opere edili ed impiantistiche parzialmente eseguite, segnala l'urgenza della messa in sicurezza dei locali mediante la temporanea chiusura con materiali provvisori idonei dei vani porta e finestre esistenti, con affidamento a ditta specializzata.

8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la univoca individuazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato:

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

9. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo:

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

Il CTU segnala, infine, che esaminata la documentazione catastale non sono state accertate anomalie e difformità catastali.

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

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

11. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento:

Gli immobili pignorati risultano invariati nella consistenza catastale e non sono stati rilevati frazionamenti o cessioni a soggetti terzi.

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

Per gli immobili eseguiti il sottoscritto CTU non ha ritenuto necessario effettuare alcuna variazione catastale in quanto i tipi presenti in catasto risultano conformi allo stato di fatto rilevato nell'accesso del 24/07/2024.

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

Gli immobili pignorati nel vigente Piano Regolatore Generale, (P.R.G.), del comune di Capranica ricadono in **Zona Lottizzazione Paglianello 2**.

Gli immobili hanno la seguente destinazione d'uso: **abitativo**.

14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In

caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

Gli immobili eseguiti sono stati regolarmente edificati come da atti autorizzativi del comune di Capranica e **non si rilevano abusi edilizi** agli atti dell'Amministrazione Comunale.

Come segnalato nel *paragrafo 7.2*, l'alloggio in Catasto Fabbricati foglio **33** particella **697** sub **33 categoria F3** *in corso di costruzione*, presenta una parziale difformità relativamente al servizio igienico, il quale rispetto all'atto urbanistico autorizzativo costituito dalla **Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 5.9.10 del 01/07/2014**, è stato edificato inglobando parte del sottoscala della rampa del piano primo e il locale magazzino del giardino, con la conseguente realizzazione di un locale caldaia, accessibile dal giardino e senza l'aggravio di ulteriori ampliamenti volumetrici del fabbricato principale.

La sanatoria del predetto locale igienico è conseguibile mediante la presentazione di una *Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria per diversa distribuzione interna* ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010, con il versamento di un contributo di costruzione di euro 1.000,00 e dei diritti di segreteria, pari a euro 100,00.

L'incarico ad un tecnico abilitato, comprendente il deposito del modello DOCFA e della Planimetria Catastale dell'unità abitativa presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, prevede un compenso di euro 2.000,00 + IVA 22% e 4% oneri previdenziali.

15. *verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma*

quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:

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

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

Come da accertamenti eseguiti dal CTU i beni pignorati **non risultano gravati** da Censo, Livello o **Uso Civico**, come attestato dalla certificazione prodotta dal comune di Capranica (VT) protocollo n. 0006743/2024 del 03/05/2024.

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

I beni in esecuzione non sono costituiti in condominio, pertanto non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione espressamente deliberate.

Il CTU come da verifiche compiute nei pubblici uffici non ha riscontrato ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

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

Il sottoscritto CTU valutata la consistenza e natura dei beni eseguiti, ritiene congrua ed essenziale la formazione di **un unico Lotto di Vendita**, costituito dai rispettivi beni eseguiti, al fine di consentire una efficace collocazione nel mercato immobiliare.

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

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

20. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:

Come verificato nell'accesso del **24/07/2024**, **i beni eseguiti non risultano occupati dal debitore e da soggetti terzi delegati.**

A seguito dell'accesso forzoso autorizzato dal G.E. risultano nella completa e piena disponibilità del Custode Giudiziario.

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

21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa:

Come indicato nel quesito 20, i beni eseguiti non risultano occupati dal debitore o da titolari terzi con contratti di validità legale e non sono utilizzati dallo stesso

per lo svolgimento di una attività economica.

Considerato che i beni esecutati censiti in Catasto Fabbricati al foglio **33** particella **697** sub **33** categoria **F3** (*abitazione*) e foglio **33** particella **697** sub **28** risultano allo **stato grezzo** non essendo ancora ultimate le opere edili ed impiantistiche e non rispettano le norme sull'abitabilità, **non possono essere concessi in locazione.**

Relativamente al bene in Catasto Fabbricati foglio **33** particella **697** sub **19** *posto auto*, il valore locativo è determinato in **euro 80,00 mensili**, da corrispondere al Custode Giudiziario nei termini di legge.

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

I beni pignorati risultano attualmente **liberi** e nella piena disponibilità del Custode Giudiziario; non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

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

Come indicato dal CTU, dopo accurate indagini ed accertamenti non è stata rilevata l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di vincoli o oneri di natura

condominiale, né l'esistenza di diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*)
o Usi Civici.

24. determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute:

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

- *Abitazione euro 1.300,00/mq.*
- *Posto auto scoperto euro 200,00/mq.*
- *Locale garage (compresa area esterna) euro 600,00/mq.*

Relativamente all'abitazione il CTU valutata l'ottimale posizione urbana e le caratteristiche tipologiche del bene in atti, con annesso giardino di ampia metratura ritiene di doversi applicare un valore di stima pari a **euro 1.800,00/mq.**
Per il locale garage con corte esclusiva esterna ritiene di doversi applicare un valore di stima pari a **euro 900,00/mq.**

Il valore dei singoli beni è così calcolato:

BENE n. 1

Locale Autorimessa o rimessa categoria **C/6**, consistenza **mq. 15,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **19**;

Mq. 15,00 x €/Mq. 200,00 = € 3.000,00

Valore Finale di Vendita: € 3.000,00

BENE n. 2

Locale Autorimessa o rimessa categoria **C/6**, consistenza **mq. 48,00** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **28**, (*ex particella 697 sub 16, particella 697 sub 25*);

Mq. 48,00 x €/Mq. 900,00 = € 43.200,00

Valore Finale di Vendita: € 43.000,00

BENE n. 3

Unità in corso di costruzione categoria **F/3** censita al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al foglio **33** particella **697** sub **33**, (*ex particella 697 sub 27, particella 697 sub 29, particella 697 sub 30 originate dalle ex particelle 697 sub 16 e particella sub 25*);

giardino mq. 68,00 x euro 400,00/mq. = **euro 27.200,00**

zona esterna versante ovest mq. 11,86 x euro 200,00/mq. = **euro 2.372,00**

portico versante ovest mq. 8,40 x euro 300,00/mq. = **euro 2.520,00**

pergola versante ovest mq. 6,80 x euro 300,00/mq. = **euro 2.040,00**

alloggio mq. 49,29 x euro 1.800,00/mq. = **euro 88.722,00**

portico versante est mq. 8,75 x euro 300,00/mq. = **euro 2.625,00**

balcone mq. 8,25 x euro 200,00/mq. = **euro 1.650,00**

I valori descritti sommano: euro 127.129,00

Al predetto valore devono sottrarsi il costo della sanatoria e di ristrutturazione, per ottenere quanto segue:

euro 127.129,00 -

euro 24.000,00 - *costo ristrutturazione*

euro 1.000,00 - *costo sanatoria*

euro 2.000,00 - costo tecnico abilitato

euro 100.129,00 valore parziale

Valore Finale di Vendita: € 100.000,00

Sommando i valori descritti dei beni **n. 1, n. 2 e n. 3** si ottiene:

euro 146.000,00 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO.

25. indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

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

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

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

In considerazione dell'ubicazione degli immobili nella zona residenziale di Capranica ed i vicini collegamenti alle principali infrastrutture stradali, gli immobili costituenti il lotto di vendita, si ritengono facilmente collocabili sul

mercato al prezzo risultante da stima e al netto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di vizi dei beni eseguiti.

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

I beni pignorati non sono occupati dal debitore e concessi in locazione a soggetti terzi.

28. fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;

Il sottoscritto CTU nell'assolvimento dell'Incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione e compiuti i necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti e la presente relazione redatta nei termini previsti verrà depositata presso il Tribunale di Viterbo entro il termine assegnato per il completamento dell'Incarico ricevuto il 08/02/2024.

29. invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Il sottoscritto CTU invierà alle parti in atti, l'**Elaborato Peritale** per l'Udienza del **23/10/2024** al Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Federico Bonato**; al Legale del Creditore Procedente; al Custode Giudiziario e al debitore esecutato, per le osservazioni di legge.

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

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

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

Come da Disposizioni ricevute nell'incarico del 08/02/2024 il sottoscritto CTU interverrà all'Udienza di Vendita del 23/10/2024 e a tutte quelle che saranno disposte dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

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

Il CTU provvederà, inoltre, al deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del presente elaborato - sia in forma cartacea debitamente rilegato

che in modalità telematica PCT; in versione privacy, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, ossia una copia della presente relazione priva delle generalità del Debitore Esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo.

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

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

Il CTU depositerà presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari la **Documentazione Fotografica** del compendio executato - sia in forma cartacea debitamente rilegata che in modalità telematica PCT - redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati, priva di immagini che possano contenere elementi o altri dati idonei a rivelare l'identità del Debitore Esecutato.

Il CTU, infine, provvederà a redigere su apposita scheda e in triplice copia adeguata e dettagliata **descrizione del Bene** in esame contenente gli elementi dal quesito 1 al quesito 6 dell'Ordinanza nonché alla compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'Ordinanza di Vendita.

Il CTU in esecuzione dell'autorizzazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e ogni altro documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del

Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; ha richiesto al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Infine, il CTU ha preso atto, che:

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

Allegati dell'Elaborato Peritale:

- 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 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 compravendita del 11/07/2008 Rep. n. 54236/21027;*
- f-1 copia atto di compravendita del 06/05/2005 Rep. n. 59242/31878;*
- f-2 copia atto di compravendita del 19/12/1961 Rep. n. 22348/3594;*
- g. quadro sinottico in triplice copia;*
- h. elaborato peritale versione privacy;*
- i. documentazione fotografica;*

- l. stato civile del debitore esecutato;*
- m. certificato usi civici;*

Il presente Elaborato Peritale Privacy è stato redatto conformemente ai quesiti da:

C.T.U. Architetto Enea CISBANI

via Vincenzo Ferretti n. 84
01033 – Civita Castellana VT

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

Elaborato Peritale Privacy del 24/09/2024 ore 18,52 composto da n° 37 pagine

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