

TRIBUNALE DI VITERBO

*Esecuzione immobiliare n. xxxx/xxxxx*

*Soc. "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx"*

*/*

*Banca xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*G.E.: dr. Antonino Geraci*

***Consulenza Tecnica d'ufficio***

Vignanello, 26.05.2020.

Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx

---

*Il sottoscritto Geom. xxxxxxxxxxxx, con recapito professionale in xxxxxxxxxxxx, via xxxxxx, xx, nominato, il 20.02.2020, consulente tecnico d'ufficio presso il tribunale di Viterbo nell'esecuzione immobiliare n xxx/xxx [Soc. xxxxxxxxxxxx / Banca xxxxxxxxxxxx avendo prestato il giuramento di rito, dà riscontro a quanto appresso:*

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567.2 comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notariale 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;

**CTU:** ho verificato la completezza dei documenti.

2. effettui visure aggiornato 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;

**CTU:** in allegato le visure catastali aggiornate che correttamente indicano i dati indicati nell'atto di pignoramento.

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

**CTU:**

- Trascrizione del xxxxxxxx, reg. part. xxx, reg. gen. xxx, -Assegnazione a socio per scioglimento di società (Notaio xxxxxxxxxxxx rep. xxxx/xxxx del xxxxxxxxxxxx);
- Trascrizione del xxxxxxxx, reg. part. xxxx, reg. gen. xxx, -Compravendita (Notaio xxxxxxxxxxxx rep. xxxx/xxxx del xxxxx);
- Iscrizione del xxxxx, reg. part. xxx, reg. gen. xxxx, -Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (Notaio xxxxxx rep. xxx/xxx del xxxxxxxxxxxx);

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. xxx del xxxxxx di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data xxxxxxxx;

Cancellazione totale eseguita il xxxxxx (Art. 13, c. 8-decis DL 7/2007 –art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

---

- Iscrizione del xxxxxx, reg. part. xxx, reg. xxxxxx gen. xxxx, -Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (Notaio xxxxxxxxxxx rep. xxxxxx del xxxxxx);
  - Trascrizione del xxxxxx, reg. part. xxxxxx, reg. gen. xxxxxx, -Atto esecutivo o cautelare -Verbale di pignoramento immobili (Ufficiale giudiziario rep. xxxxxx del xxxxxx);
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);
- CTU:**
- Iscrizione del xxxxxx, reg. part. xxxx, reg. gen. xxxx, -Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (Notaio xxxxxx rep. xxxxxx del xxxxxxxx);
  - Trascrizione del xxxxxx , reg. part. xxxxxx, reg. gen. xxxxxxxxx,
  - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili (Ufficiale giudiziario rep. xxxxxx del xxxxxx);
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;
- CTU:** Allegati le mappe censuarie e il certificato di destinazione urbanistica.
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);
- CTU:** Allegato Visura camerale
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 data 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 di vendita;
- CTU:**
- L'immobile è ubicato nel territorio del Comune di xxxxxxxxxxx (xx), via xxxxx, xxxx (Loc. xxxxxxxx),  
censito nel catasto urbano al foglio xx, particelle: xxx, xxx, xxx, xxx
-

censito nel catasto terreni al foglio xx, particelle:

xxx (ha. 0,4290)

xxx (ha 0,0440)

xxx (ha 0,1170)

xxx (ha 0,0670)

xxx (ha 0,2520)

xxx (ha 0,0840)

xxx (ha 0,0380)

xxx (ha 0,1540)

xxx (ha 0,3620)

xxx (ha 0,1790)

xxx (ha 0,0770)

xxx (ha 0,2000)

xxx (ha 0,0810)

xxx (ha 0,0990)

xxx (ha 0,0580)

xxx (ha 0,0080)

sup. ettari 2,2490, reddito dominicale: €. xxxxxx, reddito agrario: €. xxxxx.

Confinanti: via xxxxxxx, particelle xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Si precisa:

- che è di pertinenza della particella xxx del nceu il terreno circostante di ettari 1,2850 censito al catasto terreni come "Ente Urbano";
- che è di pertinenza della particella xxx del nceu il terreno circostante di ettari 1,1000 censito al catasto terreni come "Ente Urbano";

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

**CTU:** nell'atto di pignoramento è errata la superficie della particella xxx (erroneamente ha 0,8000) e la superficie complessiva (ha 2,2090 anziché 2,2490), tale incongruenza non pregiudica l'identificazione del bene.

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 arre aliene, condominiali o comunque non pi-
-

gnorate, l'esperto illustri ( se del caso i 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 (tamponatura o altro) dell'uopo;

**CTU:** Nell'atto di acquisto di provenienza (vendita del xxxxxxxx notaio xxxxxxxx, rep. xxxxxxxx, reg.to a xxxxxxxx il xxxxxx, n. xx, mod. xx, trascritto a xxxxxxxx Viterbo il xxxxx, reg. part. xxx, reg. gen. xxx) la particella xxx del foglio xx è indicata nel catasto terreni per ha 1,1000, essa è diventata di pertinenza dell' immobile principale pertanto attualmente, e nell'atto di pignoramento, è censita correttamente al nuovo catasto edilizio urbano.

10. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da identificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tali 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;

**CTU:** Nessuna osservazione.

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;

**CTU:** Nessuna osservazione.

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;

**CTU:** Nessuna osservazione

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

**CTU:** come si deduce dal certificato di destinazione urbanistica (allegato) i terreni al foglio xx:

- particelle xxx, xxx/parte, xxx/parte, xxx, xxx, xxx, xxx, sono classificate in zona D –attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, "Sottozona D8 – Artigianale, Commerciale, Turistica" ;
  - Particelle xxx, xxx, xxx, xxx/parte, xxx, sono classificate a Zona E –aree produttive agricole – "Sottozona E2 –agricola di valore paesistico ed ambientale-"
-

Le prescrizioni sono contenute nel certificato di destinazione urbanistica allegato .

14. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative o 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;

**CTU:** Dalla nota del comune di xxxxxxxxxx

“A nostra conoscenza non risultano essere rilasciati titoli edilizi, ma solamente presentate, senza avere avuto seguito, le seguenti pratiche:

- Pratica edilizia xx/1973 presentata dalla soc. xxxx per la costruzione di un capannone prefabbricato in loc. XXXXXX
- Pratica edilizia xx/1998 presentata dai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx per la demolizione”

La struttura di tutti i fabbricati in muratura è abbastanza remota, pertanto si può dedurre, per conseguenza, che gli immobili sono stati edificati in data anteriore al 01.09.1967 (tale situazione urbanistica è anche riportata nell'atto di provenienza)

15. Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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;

**CTU:** Non sono state presentate istanze di condono edilizio né sanatorie.

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;

**CTU:** gli immobili non sono gravati da uso civico (v. cert. dest. urbanistica).

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;

**CTU:** Nessuna osservazione.

---

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 esecutore) 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;

**CTU:** A giudizio del sottoscritto il bene pignorato va venduto nella sua interezza, pertanto è da escludere la formazione di lotti.

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 stimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di esse 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.577c.p.c dell'art. 846c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940, n.1078;

**CTU:** L'immobile è pignorato per l'intera quota di piena proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

20. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L 21 Marzo 1989, n.59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti in locali 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;

**CTU:** L'immobile è libero.

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;

**CTU:** Nessuna osservazione

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 stata iscritta sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento)

to di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

**CTU:** Nessuna osservazione

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 dei diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**CTU:** dalla nota del comune di xxxxxxxxxx: "A nostra conoscenza non risultano essere presenti vincoli artistici, storici, alberghieri".

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 al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato pratica 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 di oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

**CTU:** Il terreno, che dal punto di vista tecnico-estimativo è da considerare pertinenza del complesso immobiliare (riportato al Nceu), è completamente incolto ed è classificato nel vigente strumento urbanistico in parte:

- in zona E "Aree produttive agricole- sottozona E2 –agricola di valore paesistico ed ambientale-;
- in zona D "Attività produttive, artigianali, industriali e commerciali –Sottozona D8 –artigianale, commerciale, turistica".

Nell'allegato certificato sono elencate tutte le prescrizioni urbanistiche e paesistiche.

Esso è posto in zona soggetta a scorrimento franoso trovandosi nel punto differenziale tra zona vulcanica e quella argillosa.

Le unità immobiliari, censite nel Nceu, al fine di una migliore rappresentazione, sono così schematicamente distinte (v. allegato elaborato grafico in scala 1:500)

- Fabbricato n. 1 (foglio xx, particella xx)  
E' il complesso principale, la xxxxxxxxxx. E' in precarie condizioni di manutenzione e necessita di consistenti lavori strutturali. Si sviluppa su tre livelli: il piano terra era destinato alla lavorazione, qui era posti i forni a "mattoni" atti alla cottura; ai piani primo e secondo erano posti i locali per l'areazione.
-

La superficie (in pianta) è pari a circa 1150 mq. con una cubatura di circa 13800 mc., la struttura è in mattoni, blocchetti, cls, copertura a tetto (con una piccola porzione in fibrocemento), pavimento in battuto di cemento e inserimenti di mattonelle, in buona parte delle aperture di finestre mancano gli infissi (mentre quelli presenti sono in legno deteriorato), le porte d'ingresso sono in ferro/alluminio oramai corroso.

- Fabbricato n. 2-3 (foglio xx, particella xx)  
E' un capannone, adiacente al fabbricato principale, è in precarie condizioni di manutenzione. Ha una superficie totale di circa mq. 560 ed altezza media di circa ml. 2,70 (mc. 1500 circa), era adibito ad essiccatoio. La struttura è in muratura, mattoni e cls; copertura a "tetto curvo" in latero-cemento, pavimento in battuto di cemento, infissi in alluminio/ferro.
- Fabbricato n. 4-5 (foglio xx, particella xxx)  
E' una costruzione in muratura (in precarie condizioni di manutenzione) che era anch'essa destinata ad essiccatoio, ha superficie di circa mq. 500 e sviluppa circa 1350 mc.. Struttura in muratura, mattoni e cls, copertura latero-cementizia a "tetto curvo", pavimento in battuto di cemento, infissi in alluminio/ferro.
- Fabbricato n. 6 (foglio xx, particella xxx)  
E' una tettoia completante aperta con struttura di pilastri in mattoni e copertura a tetto con qualche travatura in legno e tegole. Ha una superficie di circa 210 mq. con volumetria di circa 730 mc.
- Fabbricato n. 7 (foglio xx, particella xxx)  
E' una tettoia ad unica campata completante aperta con struttura in pilastri in ferro/alluminio e copertura ondulata in fibrocemento. Ha una superficie di circa 570 mq. con volumetria di circa 3200 mc.

Il sottoscritto non ha reperito alcun atto di compravendita di beni simili a quello oggetto di consulenza tecnica. Ciò stante la particolarità dell'intero immobile, da considerare unico per le sue caratteristiche nella zona territoriale di riferimento. Anche la consultazione in "Astegiudiziarie.it" non ha dato risultato. Le agenzie immobiliari interpellate ("xxxxxxxxxxxxx" e "xxxxxxxxxxxxx") hanno sottolineato la difficoltà di quantificare un "vero valore di mercato".

Pertanto si ritiene opportuno stabilire dei valori unitari da correlare ai dati metrici a disposizione. Si adotta quindi, come parametro di riferimento:

- il valore unitario in metri quadrati per il terreno;
- il valore unitario in metri cubi (volumetria) per i fabbricati principali (ex fornace, locali essiccatoi, capannoni);
- il valore unitario in metri quadrati per le tettoie.

- Terreno agricolo di ha. 2,2490 (in catasto al foglio xx, particelle xxxxxxxxxxxxxxxx):  
Si valuta: €/mq. 0,50 (osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo)  
Pertanto: mq. 22490 x €/mq. 0,50 = €. 11245,00
  - Fabbricati n. 1-2-3-4-5 (nel catasto urbano al foglio xx, particelle xxxxxxxxxxxx) con una cubatura complessiva pari a mc. 16650
-

Si valuta: €/mc. 9,00

Pertanto: mc. 16650 x €/mc. 9,00 = €. 149850,00

- Fabbricato n. 6 (nel catasto urbano al foglio xx, particella xxx) con una superficie complessiva pari a mq. 210  
Si valuta: €/mq. 50,00  
Pertanto: mq. 210 x €/mq. 50,00 = €. 10500,00
- Fabbricato n. 7 (nel catasto urbano al foglio xx, particella xxx) con una superficie complessiva pari a mq. 570  
Si valuta: €/mq. 10,00  
Pertanto: mq. 570 x €/mq. 10,00 = €. 5700,00

Sommano: €. 177295,00 ed in cifra tonda: **€. 177000,00**  
**(diconsi euro centosettantasettemila-00)**

25. Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegjudiziarie. It; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita dei bene analoghi, per collocazione e/o tipologie; 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 del coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

**CTU:** si rimanda a quanto esposto nel sopracitato punto 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;

**CTU:** considerate le precarie condizioni di manutenzione delle strutture murarie, il sottoscritto ritiene che è assai difficile il collocamento del bene sul mercato, comunque i dati metrici (volumetria e superficie) e la destinazione d'uso rivestono rilevanza ai fini della valutazione.

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

**CTU:** Nessuna osservazione

---

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.

**CTU:** ritengo di aver risposto ai singoli quesiti.

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 i 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, 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

31. Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569c.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 relativa 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 7.02.2008 (G.U n.47 del 25.02.2008), 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 do-

---

cumenti 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);

CTU: Documentazione fotografica: allegata

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. Alleghi alla relazione:

- a) La planimetria del bene =si=
- b) La visura catastale attuale =si=
- c) Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (fabbricati costruiti in data ante 01.09.1967) =non ci sono copie di conc. o lic. edilizie né atti di sanatoria=
- d) Copia del contratto del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante =si=
- e) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni) =si=
- f) Copia atto di provenienza =si=
- g) Quadro sinottico triplice copia =si=
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita:
  - Visura camerale;
  - Documentazione fotografica;
  - Certificato di destinazione urbanistica (prot. xxx/xxxx, rilasciato dal Responsabile dei servizi tecnici del Comune di xxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx);
  - Nota tecnica del xx.xx.xxxx, prot. xxxx, del comune di xxxxxxxxxxxxxx.
  - Planimetrie di ogni singolo immobile in scala 1:500;
  - Relazione tecnica illustrativa.

#### Conclusioni

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto al mandato conferitole.

Viterbo, 26.05.2020

Il C.T.U.  
Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx

