

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO**

**Esecuzione Immobiliare N.R.G. 1/12**

**G.E. Dott.ssa Clelia Testa Piccolomini**

ad istanza di

**UNICREDIT S.p.A.**

nei confronti di

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Udienza del 15.05.2014

Con provvedimento notificato in data 17/09/2012 il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Clelia Testa Piccolomini, nominava l'Arch. Alberto Ricci, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Viterbo e Provincia con il n. 353, Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima del compendio immobiliare relativo all'esecuzione di cui in oggetto.

A seguito della notifica del suddetto provvedimento, in data 18/10/2012 il sottoscritto prestava il giuramento di rito e riceveva il conferimento dell'incarico provvedendo al ritiro del fascicolo esecutivo.

Il C.T.U., consultati i documenti depositati, procedeva allo svolgimento dell'incarico mediante i sopralluoghi, i cui verbali redatti sono riportati nell' **allegato n 1**, e di seguito descritti:

Il 04/02/2013 il sottoscritto si recava, unitamente al Custode Giudiziario Dr. Marco Santoni, sul luogo della esecuzione, sito in



Vallerano, Piazza S. Vittore, N° 6 e, constatata l'assenza della esecutata, se pur regolarmente convocata a mezzo raccomandata a.r., decideva di procedere a nuova convocazione.

Il sottoscritto C.T.U. quindi, vista l'impossibilità di accesso all'immobile oggetto dell'esecuzione, chiedeva una proroga al G.E. per effettuare le operazioni peritali.

A seguito di concessione della proroga, il sottoscritto C.T.U. effettuava altro sopralluogo in data 07/02/2014, dandone comunicazione alle parti e al Custode Giudiziario, il quale, provvedeva a convocare la Forza Pubblica, per consentire l'accesso all'immobile. Constatata l'assenza giustificata della stessa, per sopravvenuti impegni, il C.T.U., non potendo accedere all'interno dell'unità immobiliare, procedeva comunque ad effettuare rilievi fotografici delle parti esterne dell'immobile oggetto della Esecuzione.

Come concordato con il Custode Dr. Marco Santoni, le operazioni peritali proseguivano il giorno 10/02/2014 alla presenza del Custode stesso, della Forza Pubblica nella persona del Vigile Urbano [redacted] e del fabbro della ditta [redacted]. Si procedeva all'apertura della porta di ingresso dell'immobile, consentendo al sottoscritto le operazioni di rilievo metrico e fotografico all'interno dell'appartamento. Pertanto, terminate le operazioni peritali e consultati i documenti depositati nel fascicolo della Esecuzione, il C.T.U. provvedeva a redigere la seguente Relazione Peritale.



## RELAZIONE TECNICA

### QUESITO N. 1

*Verificare, 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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisporre sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziarie, sentenze dichiarative di fallimento), acquisire, 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'art. 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

Esaminata la documentazione in atti, fino ad arrivare al pignoramento di cui all'esecuzione, si è accertato che la documentazione dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa e copre il



ventennio dalla data del pignoramento, come attestato dal certificato ipotecario ventennale allegato alla documentazione del fascicolo.

Dalla documentazione depositata risulta che le verifiche sono state eseguite alla data del 28/03/2012 e, pertanto, il C.T.U. ha ritenuto di aggiornare le visure catastali alla data del 28/11/2012 che si deposita in atti sub **allegato n 2**.

Conseguentemente l'immobile è sufficientemente identificabile mediante la documentazione catastale depositata in atti e come integrata dal C.T.U.

**Il compendio pignorato è composto da:**

- piena proprietà di \_\_\_\_\_ su unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Vallerano (VT) alla Piazza San Vittore n. 6, distinta al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 3 Particella 135 Sub 12 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita €. 255,65.

Il suddetto bene è pervenuto in proprietà dell'esecutata in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Orzi in data 28/11/2005 Repertorio n. 78338 Raccolta n. 29188 trascritto a Viterbo il 30/11/2005 al n. 21914 del Registro Generale ed al n. 14510 del Registro Particolare che si deposita sub **allegato n 3**, con il quale i Sigg.ri C. \_\_\_\_\_, coniugi in regime di comunione legale dei beni, vendevano a \_\_\_\_\_, ciascuno quanto ad una quota indivisa pari ad un mezzo e solidalmente per l'intero, la piena proprietà di un fabbricato ad uso di abitazione sito in Vallerano (VT) Piazza San Vittore n. 6 svolgentesi ai piani terzo e



quarto, distinto al N.C.E.U. al Foglio 3 Particella 135 Sub 12 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 5 vani, superficie catastale metri quadrati 110 (cento dieci), rendita catastale €. 255,65.

Il suddetto bene era pervenuto ai Sigg.r [redacted] e [redacted] in virtù di atto di compravendita per atto notar [redacted] di Orte in data 24.08.1979 Repertorio n. 12710 Raccolta n. 7616 da parte dei Sigg.ri [redacted] e [redacted]

[redacted] e l [redacted] come risulta dalla Nota di Trascrizione Registro Generale n. 7774 Registro Particolare n. 6462 del 03.09.1979 depositata in atti.

Il bene esecutato è gravato a tutto il 07.03.2014 dalle seguenti formalità:

1) Iscrizione (ipoteca volontaria) Registro Generale n. 21915 Registro Particolare n. 3773 per €. 220.000,00 a favore di Banca di Roma S.p.A. contro [redacted] nata a Roma il [redacted] a garanzia di mutuo di €. 100.000,00 di durata 30 anni. Grava la piena proprietà di abitazione in Vallerano Piazza San Vittore n. 6 in Catasto al Foglio 3 Particella 135 Subalterno 12.

2) Trascrizione n. 29062 del 14.12.2011 di pignoramento immobiliare a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro [redacted] nata a Roma [redacted], atto Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Roma. Grava la piena proprietà di abitazione in Vallerano Piazza San Vittore n. 6 in Catasto al Foglio 3 Particella 135 Subalterno 12.

- Iscrizioni successive alla data del pignoramento: a seguito di verifica effettuata alla data del 07/03/2014 non risultano altre iscrizioni successive alla data del pignoramento come risulta dall'ispezione ipotecaria che si deposita sub **allegato n 4**.

## QUESITO N. 2

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

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è così individuato:

### LOTTO 1

Appartamento sito nel comune di Vallerano in Piazza San Vittore N° 6 ai piani 3° e 4°. L'unità immobiliare di proprietà di : è distinto al NCEU della Agenzia di Viterbo, Comune di Vallerano al Foglio 3 Part 135 sub 12 Cat. A4, Classe 2, Rendita catastale € 255,65 composto da n°5 vani catastali, e confinante con via Orioli, Piazza Casalino, Vano Scala ed altri.

### DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

Si tratta di un appartamento di civile abitazione situato nel centro storico di Vallerano, all'interno delle mura civiche (**allegato**

n 5 planimetria). Vi si accede da Piazza S. Vittore, mediante scala esterna in muratura che conduce ad un pianerottolo dove è ubicato il portone di accesso che immette in un corridoio, comune ad altra proprietà allegato n 6 (foto 1 e 2).

Dal detto corridoio, si accede alla scala che porta al pianerottolo del Piano 3°, dove sono ubicate: la porta di ingresso all'appartamento e la porta per accedere, mediante una scaletta in legno, al Piano 4° mansardato, sovrastante parte dell'appartamento stesso (allegato n 6 foto 3-4-5-6).

### Appartamento Piano 3°

- Composizione

L'appartamento di circa 70 mq, è composto da:

- vano cucina-pranzo finestrato con affaccio su Piazza Casalino (allegato 6 foto 7-8)
- Soggiorno finestrato con affaccio su Piazza Casalino (allegato 6 foto 9-10)
- Camera 1 finestrata con affaccio su via Orioli (allegato 6 foto 11)
- Camera 2 finestrata con affaccio su Piazza Casalino (allegato 6 foto 12)
- WC con finestrella su piazza Casalino (allegato 6 foto 13)

- Finiture



- I pavimenti nel vano cucina e nel wc sono in graniglia, mentre nel resto dell'appartamento sono in ceramica.
- Il battiscopa è in ceramica.
- Il wc è dotato di lavabo, bidet, e water.
- Gli infissi esterni sono in legno completi di persiane alla romana.
- Le porte interne sono in legno tamburate.
- Le pareti sono rifinite con tinteggiatura.
- L'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto traccia di vecchia data e di impianto idrico sanitario.
- Non è dotato di impianto di riscaldamento.
- Nelle due camere e nel soggiorno è posto un rivestimento in corrispondenza delle travi del soffitto.

- **Stato di conservazione**

L'appartamento è inserito in un edificio di vecchia costruzione, con struttura in muratura portante ed è attualmente disabitato. Il suo stato, è di discreta conservazione ma, per essere abitato, necessita di opere da pittore e di opere per adeguamento degli impianti alle norme di legge.

### **Sottotetto mansardato Piano 4°**

Il sottotetto complessivamente ha una superficie di circa 65 mq, dei quali circa 25 mq si considerano utilizzabili in considerazione all'altezza degli ambienti.



- Composizione

Il sottotetto mansardato è formato da un primo ambiente, a cui si accede attraverso una botola con scaletta in legno (allegato 6 foto 14-15-16-17). L'altezza di detto ambiente varia da m. 1,25 all'imposta del tetto, a m. 2,50 al colmo del tetto, è dotato di un abbaino finestrato, di camino, e attraverso un' apertura priva di porta si accede ad altro locale (allegato 6 foto 19-20) la cui altezza varia da m. 0 sulla linea di gronda a m. 2,80 circa al colmo del tetto .

- Finiture

Lo stato delle finiture è pessimo; il tetto è costituito da travi e travicelli in legno in parte da consolidare e tabelle di laterizio, le pareti sono solo in parte intonacate, il pavimento è al grezzo nel primo ambiente mentre è assente nell'altro.

- Stato di conservazione

E' risultato disabitato.

Il primo locale è praticabile, ma necessita di opere per il risanamento delle pareti, di opere di rifinitura e di opere per adeguamento degli impianti alle norme di legge.

Nel secondo locale oltre alla mancanza delle finiture è presente nel piano di calpestio soltanto un tavolato, che necessita di essere verificato nella sua staticità e completato con opere di pavimentazione e quant'altro necessario.

**QUESITO N. 3**

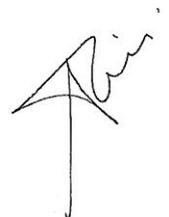
*Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano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

Dalla verifica della documentazione agli atti, il CTU rileva che, nell'atto di pignoramento, l'immobile è indicato ai piani 3° e 4°, come anche da certificato catastale, mentre nella planimetria catastale

l'unità immobiliare è indicata ai Piani 2° e 3°.

Il CTU ritiene, che tale diversa elencazione, sia dovuta al fatto che, parte dell'edificio si eleva dalla quota di Piazza S. Vittore, mentre altra parte dell'edificio si eleva dalla quota più bassa di Piazza Casalino e Via Orioli (**allegato 6** foto 21-22-23-24).

Quindi il conteggio del numero dei piani è diversa, a secondo del prospetto che si prende in esame. Comunque, la individuazione dell'immobile è certa e corrisponde alla documentazione in atti.

**QUESITO N. 4**

*Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Il sottoscritto CTU non ha eseguito aggiornamento catastale, in quanto la planimetria corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto.

Si rileva nella suddetta planimetria catastale del secondo locale sottotetto la presenza di un setto di muro fatiscente che necessita di intervento di ripristino con opere murarie.

#### QUESITO N. 5

*Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

A seguito della verifica della documentazione depositata in atti ed in particolare del certificato rilasciato dal Comune di Vallerano il 30 gennaio 2014 (allegato 7) il sottoscritto ha potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione distinto al Catasto al Foglio 3 Part. 135 sub 12, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Strumento Urbanistico Vigente: **Piano Regolatore Generale**
- Destinazione Urbanistica: **Sottozona A1 – Centro Storico**

Per la Zona A valgono le norme di attuazione per il centro storico che integrano e sostituiscono le norme di attuazione del Piano di Recupero del centro storico approvato dal Comune nel 1985.

L'area è sottoposta a vincoli di legge ex 1039/39.



### QUESITO N. 6

*Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizio, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.*

Dagli accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerano (allegato 7) è risultato quanto segue:

- Non sono risultati presso gli Archivi del Comune concessioni edilizie in quanto costruzione risalente ai primi del '900.
- Non sono risultati successivi progetti di ristrutturazioni e concessioni in sanatoria.
- L'immobile non possiede certificato di abitabilità/agibilità in quanto non richieste.

### QUESITO N. 7

*Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla redazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*



Trattasi di un immobile che si sviluppa su due piani ma costituente un'unica unità immobiliare come si evince anche dalla documentazione catastale e pertanto può formare oggetto di un unico lotto di seguito descritto:

### LOTTO 1

Piena proprietà di \_\_\_\_\_ su unità immobiliare  
adibita ad abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Vallerano  
(VT) alla Piazza San Vittore n. 6, distinta al N.C.E.U. di detto  
Comune al Foglio 3 Particella 135 Sub 12 Categoria A/4 Classe 2  
Consistenza 5 vani Rendita €. 255,65.

### QUESITO N. 8

*Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, 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.*

L'immobile risulta pignorato per l'intero e pertanto risulta vendibile senza necessità di alcuna divisione.



**QUESITO N. 9**

*Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la estensione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

In occasione del sopralluogo effettuato con l'ausilio della forza pubblica, il C.T.U. ha potuto constatare che l'immobile risulta disabitato e non arredato. Si ritiene quindi che l'immobile sia libero da persone e cose.

A seguito di controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo (**allegato 8**) non risultano in essere contratti di locazione sull'immobile oggetto della presente esecuzione.

**QUESITO N. 10**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Per quanto sopra detto l'immobile risulta libero.



**QUESITO N. 11**

*Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Dagli accertamenti svolti, l'immobile pignorato non risulta gravato da vincoli. In ordine alla presunta esistenza di eventuali vincoli o oneri condominiali, il C.T.U., stante l'assenza dell'esecutata in loco e di altri soggetti informati sui fatti e stante l'esistenza di due sole unità abitative costituenti l'immobile, presume che non esista condominio con conseguenti vincoli ed oneri.

**QUESITO N. 12**

*Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come 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 (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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

La valutazione del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, viene eseguita dal C.T.U. per comparazione, attingendo informazioni presso i professionisti del settore immobiliare allo scopo di acquisire il prezzo medio unitario per immobili simili a quello oggetto di stima nel Comune di Vallerano.

Il parametro di riferimento è la superficie calpestabile ed il prezzo unitario del compendio stabilito dal sottoscritto tiene conto la zona di ubicazione, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, del suo stato di conservazione e degli interventi necessari come descritto nel quesito N. 2 .

La valutazione riguarda i 2 piani dell'immobile

#### **Lotto 1**

- La superficie calcolata è quella netta calpestabile;
- Per il locale mansardato si considera solo la superficie che consente un' effettiva praticabilità dei locali tenendo conto dell'altezza variabile della mansarda, dovuta all'inclinazione della falda del tetto, inoltre per detto locale si applica una decurtazione del 40% sul prezzo unitario stimato, in considerazione sia del precario stato di conservazione sia per la



sua destinazione a sottotetto quale pertinenza dell'appartamento sottostante.

### Stima dell'immobile

Il prezzo unitario è di €/mq 750

Superficie calpestabile dei vani dell'immobile:

- Piano 3° mq 70 x €/mq 750,00 = € 52.500,00

- Piano 4° mansarda mq 25 x €/mq 450,00 = € 11.250,00

Totale € 63.750,00

(sessantatresettecentocinquanta)

### QUESITO N. 13

*Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.*

Vedere la Relazione tecnica esposta sopra.

### QUESITO N. 14

*Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato.*



**QUESITO N. 15**

*Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.*

**QUESITO N. 16**

*Depositare, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito CD ROM redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.*

**QUESITO N. 17**

*Allegare 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).*

Vedere documentazione fotografica allegata.

**QUESITO N. 18**

*Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni*



*rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

Vedere gli allegati presenti nella relazione.

#### QUESITO N. 19

*Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

Vedere verbale di sopralluogo allegato.

#### QUESITO N. 20

*Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1) nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

Vedere quadro sinottico allegato alla presente relazione

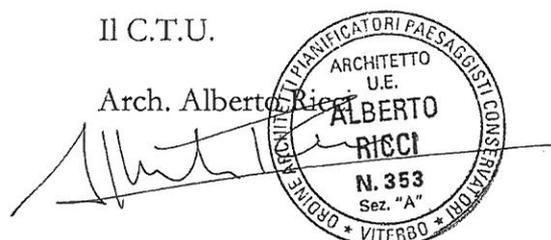
Il sottoscritto C.T.U., avendo espletato l'incarico, rimane a disposizione per ogni chiarimento gli venga richiesto.

Viterbo, li 25/03/2014

Con osservanza

Il C.T.U.

Arch. Alberto Ricci



*Allegati:*

- 1) verbale di sopralluogo
- 2) copia documentazione catastale aggiornata alla data del 28/11/2012;
- 3) di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Orzi in data 28/11/2005 Repertorio n. 78338 Raccolta n. 29188;
- 4) copia aggiornamento visure ipotecarie alla data del 07/03/2014;
- 5) planimetria dell'immobile;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) documentazione Ufficio Tecnico del Comune di Vallerano;
- 8) comunicazione Agenzia delle Entrate del 24/03/2014;

