

“ALLEGATO S”



TRIBUNALE DI VITERBO *Esecuzioni Immobiliari*

RUOLO GENERALE n. 187/2017
GIUDICE ESEC.: DOTT. ANTONINO GERACI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE C.T.U.

Il sottoscritto ***** con studio in ***** , via ***** , nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe, è comparso il 30 Novembre 2017 presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Viterbo per la sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico ricevuto a mezzo p.e.c. il giorno 24 Ottobre 2017, nel quale sono stati formulati i quesiti che si riportano di seguito:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
2. effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
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;
9. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

10. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli Immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
15. verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste 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;
16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
17. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
19. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
20. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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;
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;
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);
23. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 24. determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'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;
 25. indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
 26. indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
 27. segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
 28. fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;
 29. invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
 30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, 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. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
 32. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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;
 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);
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. allegare 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 termine entro il quale trasmettere la relazione preliminare alle parti è fissato in giorni 90;

il termine per ricevere eventuali osservazioni dalle parti è entro i successivi 15 giorni;

il termine per il deposito in cancelleria della relazione conclusiva è entro i successivi 15 giorni;

il C.T.U. ha ritenuto opportuno eseguire un accesso secondo la seguente tempistica: in occasione del primo sopralluogo non si presentava il debitore esecutato e pertanto non è stato possibile effettuare l'accesso agli immobili in quanto l'unica via di accesso risultava preclusa dalla presenza di cancello in ferro chiuso con catena e lucchetto; in seguito veniva effettuato un secondo sopralluogo per il quale il custode del compendio pignorato, Dott. Gianluca Maculani, con l'ausilio dell'Arma dei Carabinieri e della Polizia Locale di Vetralla lo scrivente riusciva a reperire il numero di telefono del debitore esecutato ma nonostante i ripetuti tentativi di contatto esperiti non è stato possibile conferire con lo stesso, e quindi veniva negata nuovamente la possibilità di accedere agli immobili;

in data 16/04/2018 alle ore 15:00 in Tuscania, Strada Martana, luoghi di causa, il sottoscritto CTU *****, a seguito dell'ordine di liberazione emesso dal G.E. in data 26/03/2018, effettuava il primo accesso agli immobili pignorati;

CIÒ PREMESSO

il C.T.U. esaminati i documenti e gli atti della causa, sentite le parti presenta la:
RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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:*

in data 28.06.2017 la parte promovente il pignoramento immobiliare, attraverso il proprio legale, depositava presso il Tribunale Ordinario di Viterbo la seguente documentazione:

- nota di trascrizione del pignoramento presso la conservatoria immobiliare.

in data 24.07.2017 la parte promovente il pignoramento immobiliare, attraverso il proprio legale, depositava presso il Tribunale Ordinario di Viterbo la seguente documentazione:

- certificazione notarile ipocatastale ventennale emesso dal Notaio Giulia Messina Vitrano;
- estratto di mappa;

Esaminata la documentazione essa risulta agli atti, conforme e completa secondo quanto richiamato nell'art. 567 co. 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:*

il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate (Cfr. Allegato A) e verificato la correttezza dei dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione che risultano i seguenti:

Immobili censiti Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel comune di Vetralla (VT):

- Foglio 15 Particella 1312 Sub. 2 di Categoria Catastale C/1, Classe 2, Consistenza 395 mq, Superficie Catastale 408 mq, Rendita € 3.325,21;
- Foglio 15 Particella 1312 Sub. 3 di Categoria Catastale A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 94 mq, Superficie escluse aree scoperte 86 mq, Rendita € 426,08;
- Foglio 15 Particella 1312 Sub. 4 di Categoria Catastale A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 77 mq, Superficie escluse aree scoperte 72 mq, Rendita € 309,87.

Immobili censiti Nuovo Catasto Terreni nel comune di Vetralla (VT):

- Foglio 15 Particella 1312, Classe: Ente Urbano, Superficie 490 mq;

- Foglio 15 Particella 766, Classe: Seminativo 3, Superficie 8410 mq, Reddito Domenicale € 49,95, Reddito Agrario € 17,37;
- Foglio 15 Particella 1709 (ex 1311), uliveto, vigneto cl 2, di are 56 e ca 01, reddito dominicale euro 21,70 reddito agrario euro 15,91;
- Foglio 15 Particella 1707 di Categoria Catastale C/6, Classe 1, consistenza 245 mq, superficie catastale totale: 245 mq, rendita euro 78,45;
- Foglio 15 Particella 1708 di Categoria Catastale C/2, Classe 1, consistenza 154 mq, superficie catastale totale: 155 mq, rendita euro 58,06.

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 **pignoramento** in oggetto è stato notificato dall'ufficiale giudiziario di Viterbo in data 05/06/2017, rep. 926 **trascritto il 23/06/2017** ai nn. 8681/6406 a favore di ***** s.r.l. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale ***** , sui seguenti immobili:

- quota 1/1 proprietà su negozio nel Comune di Vetralla, Fg. 15, part.IIIa 1312, sub. 2, natura C/1;
- quota 1/1 proprietà su abitazione di tipo civile nel Comune di Vetralla, Fg. 15, part.IIIa 1312, sub. 3, natura A/2;
- quota 1/1 proprietà su abitazione di tipo civile nel Comune di Vetralla, Fg. 15, part.IIIa 1312, sub. 4, natura A/2;
- quota 1/1 proprietà su terreno nel Comune di Vetralla, Fg. 15, part.IIIa 1312, natura Ente Urbano;
- quota 1/1 proprietà su negozio nel Comune di Vetralla, Fg. 15, part.IIIa 1311, natura Terreno;
- quota 1/1 proprietà su negozio nel Comune di Vetralla, Fg. 15, part.IIIa 766, natura Terreno.

Si riportano di seguito le provenienze rilevate nel ventennio antecedente alla data del 23/06/2017:

- all'esecutato ***** , coniugato in regime di separazione dei beni, gli immobili sono pervenuti in forza del decreto di trasferimento immobili del 12/06/2006, giudice dell'esecuzione presso il tribunale di Viterbo, rep. 546, trascritto in data 24/06/2006 ai nn.12287/7985, da in danno di *****nato a Capranica il 05/11/1935, codice fiscale ***** e ***** nata a . Ronciglione il 29/01/1941 1 codice fiscale [REDACTED] I e successivo decreto in rettifica del 06/11/2006, rep.827, trascritto in data 23/11/2006 ai nn.22419/15456 (Cfr. Allegato B).
- A *****e ***** , coniugi in comunione legale, gli immobili erano pervenuti per acquisto fattone con atto del 15/02/1990, notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo, rep.134057, trascritto in data 02/03/1990 ai nn.2992/2366, da potere di *****nato a Vetralla il 07/03/1929, codice fiscale ***** (Cfr. Allegato C).

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni (Cfr. Allegato D):

- TRASCRIZIONE A FAVORE
decreto di trasferimento immobili del 12/06/2006, giudice dell'esecuzione presso il tribunale di Viterbo, rep. 546, trascritto in data 24/06/2006 Registro Particolare 7985 Registro Generale 12287, in danno di *****nato a Capranica il 05/11/1935, codice fiscale ***** e ***** nata a . Ronciglione il 29/01/1941 1 codice fiscale *****
- TRASCRIZIONE A FAVORE
- decreto in rettifica del 06/11/2006, rep.827, trascritto in data 23/11/2006 Registro Particolare 15456 Registro Generale 22419
- ISCRIZIONE N. 23833/3823 del 14/12/2006 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 13/12/2006 di cui al rogito del Notaio Giorgio Imparato di Vetralla, rep. 51558/18893 A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. , con sede in Siena, codice fiscale 008840605261" domicilio eletto in Siena, Piazza Salimbeni n.3 Contro ***** , nato a Capranica il 20/10/19661 codice fiscale ***** Capitale euro 360.000,00 ipoteca euro 720.000,00 – durata anni 20.
- ISCRIZIONE N. 18994/3434 del 12/11/2010 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 09/11/2010 di cui al rogito del notaio Giorgio Imparato di Vetralla, rep. 57149/23584 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con

sede in Siena, codice fiscale 00884060526, domicilio eletto in Siena, Piazza Salimbeni n.3 Contro ***** , nato a Capranica il 20/10/1966, codice fiscale ***** Capitale euro 100.000,00 ipoteca euro 200.000,00 – durata anni 20.

- TRASCRIZIONE N. 8681/6406 del 23/06/2017 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario di Viterbo, in data 05/06/2017, rep.926 a favore di ***** s.r.l. con sede in Conegliano, codice fiscale ***** Contro ***** , nato a Capranica il 20/10/1966, codice fiscale *****.

Si segnalano le seguenti variazioni catastali:

- **Catasto fabbricati di Vetralla fg.15, part.IIIa 1312 sub.2**, categoria C/1 classe 2, consistenza 395 mq. superficie catastale totale: 408 mq, rendita euro 3.325,21 - indirizzo: via Del Bosco snc piano T in ditta a ***** , nato a Capranica il 20/10/1966, codice fiscale ***** , proprietà per l/l in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di Superficie;
VARIAZIONE del 07/06/2001 protocollo n. 106154 in atti dal 07/06/2001 CLASSAMENTO DELLA PARTE (n.2019.1/2001);
COSTITUZIONE del 28/11/2000 protocollo n. 112822 in atti dal 28/11/2000 COSTITUZIONE (n. 2512.1/2000);

- **Catasto fabbricati di Vetralla fg.15, part.IIIa 1312 sub.3**, categoria A/2, classe I, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 94 mq., totale escluse aree scoperte: 86 mq., rendita euro 426,08 – indirizzo: via Del Bosco snc, piano T in ditta a ***** nato a Capranica il 20/10/1966, codice fiscale ***** , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di Superficie;
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/06/2001 protocollo n. 106307 in atti dal 07/06/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2028.1/2001);
COSTITUZIONE del 28/11/2000 protocollo n. 112822 in atti dal 28/11/2000 COSTITUZIONE (n. 2512.1/2000);

- **Catasto fabbricati di Vetralla, fg.15, part.IIIa 1312 sub.4**, categoria A/2, classe I consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 77 mq., totale escluse aree scoperte: 72 mq., rendita euro 309,87 - indirizzo: via Del Bosco snc, piano 1, in ditta a ***** , nato a Capranica il 20/10/1966 codice fiscale ***** , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di Superficie;
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/06/2001 protocollo n. 106307 in
atti dal 07/06/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2028.1/2001);
COSTITUZIONE del' 28/11/2000 protocollo n. 112822 in atti dal
28/11/2000 COSTITUZIONE (n. 2512.1/2000);

- **Catasto terreni di Vetralla fg.15, part.IIIa 1709 ex 1311**, uliveto, vigneto cl 2, di are 56 e ca 01, reddito dominicale euro 21,70 reddito agrario euro 15,91 in ditta a ***** , nato a Capranica il 20/10/1966, codice fiscale ***** , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Detta p.IIIa deriva dalla p.IIIa 1311;

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 27/09/2018 protocollo n. VT0061575 in atti dal 27/09/2018 presentato il 27/09/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 61575.1/2018) con il quale è stato soppresso il mappale 1311;

Si precisa che tale variazione è stata autorizzata dal G.E. in data 16/06/2018 a seguito di richiesta del sottoscritto CTU visto che durante l'accesso agli immobili pignorati il sottoscritto riscontrava la presenza di n. 2 immobili adibiti a stalla e fienile insistenti sul terreno al Foglio 15, Particella 1311 non risultanti dalla documentazione catastale.

Tipo mappale del 25/09/2000 protocollo n. 51987 in atti dal 25/09/2000 (n. 2768.1/2000) con il quale è stato soppresso il mappale 767 e variato il mappale 1312;

Impianto meccanografico del 01/10/1971.

- **Catasto terreni di Vetralla fg.15, part.IIIa 1312**, ente urbano di are 04.90
Detta p.IIIa deriva dalla p.IIIa 767.

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 25/09/2000 protocollo n. 51987 in atti dal 25/09/2000 (n. 2768.1/2000);

Impianto meccanografico del 01/10/1971.

- **Catasto terreni di Vetralla, fg.15, part.IIIa 766** seminativo Classe 3 di are 84 e ca 10, RD € 49,95 RA € 17,37 in ditta a ***** , nato a Capranica il 20/10/1966 codice fiscale ***** , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 09/09/1987 in atti dal 01/07/1995 TF 41/87 (n. 5890.2/1989);

Impianto meccanografico del 01/10/1971.

- **Catasto fabbricati di Vetralla fg.15, part.IIIa 1707**, categoria C/6, classe I consistenza 245 mq, superficie catastale totale: 245 mq, rendita euro 78,45, indirizzo: via Del Bosco snc, piano T, in ditta a ***** ,

nato a Capranica il 20/10/1966 codice fiscale *****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 04/10/2018 protocollo n. VT0063081 in atti dal 05/10/2018 COSTITUZIONE (n. 1427.1/2018);

COSTITUZIONE del 27/09/2018 protocollo n. VT0061578 in atti dal 27/09/2018 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO VT0061575 DEL 27/09/2018 (n. 61575.1/2018).

Si precisa che tale costituzione è stata autorizzata dal G.E. in data 16/06/2018 a seguito di richiesta del sottoscritto CTU visto che durante l'accesso agli immobili pignorati il sottoscritto riscontrava la presenza di n. 2 immobili adibiti a stalla e fienile insistenti sul terreno al Foglio 15, Particella 1311 non risultanti dalla documentazione catastale.

- **Catasto fabbricati di Vetralla fg.15, part.lla 1708**, categoria C/2, classe I consistenza 154 mq, superficie catastale totale: 155 mq, rendita euro 58,06, indirizzo: via Del Bosco snc, piano T, in ditta a ***** , nato a Capranica il 20/10/1966 codice fiscale *****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 04/10/2018 protocollo n. VT0063082 in atti dal 05/10/2018 COSTITUZIONE (n. 1428.1/2018);

COSTITUZIONE del 27/09/2018 protocollo n. VT0061578 in atti dal 27/09/2018, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO VT0061575 DEL 27/09/2018 (n. 61575.1/2018).

Si precisa che tale costituzione è stata autorizzata dal G.E. in data 16/06/2018 a seguito di richiesta del sottoscritto CTU visto che durante l'accesso agli immobili pignorati il sottoscritto riscontrava la presenza di n. 2 immobili adibiti a stalla e fienile insistenti sul terreno al Foglio 15, Particella 1311 non risultanti dalla documentazione catastale.

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):

- TRASCRIZIONE A FAVORE
decreto di trasferimento immobili del 12/06/2006, giudice dell'esecuzione presso il tribunale di Viterbo, rep. 546, trascritto in data 24/06/2006 Registro Particolare 7985 Registro Generale 12287, in danno di *****nato a Capranica il 05/11/1935, codice fiscale ***** e ***** nata a . Ronciglione il 29/01/1941 1 codice fiscale *****
- TRASCRIZIONE A FAVORE

decreto in rettifica del 06/11/2006, rep.827, trascritto in data 23/11/2006 Registro Particolare 15456 Registro Generale 22419

- ISCRIZIONE N. 23833/3823 del 14/12/2006 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 13/12/2006 di cui al rogito del Notaio Giorgio Imparato di Vetralla, rep. 51558/18893 A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. , con sede in Siena, codice fiscale 008840605261" domicilio eletto in Siena, Piazza Salimbeni n.3 Contro ***** , nato a Capranica il 20/10/19661 codice fiscale ***** Capitale euro 360.000,00 ipoteca euro 720.000,00 – durata anni 20.
- ISCRIZIONE N. 18994/3434 del 12/11/2010 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 09/11/2010 di cui al rogito del notaio Giorgio Imparato di Vetralla, rep. 57149/23584 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, domicilio eletto in Siena, Piazza Salimbeni n.3 Contro ***** , nato a Capranica il 20/10/1966, codice fiscale ***** Capitale euro 100.000,00 ipoteca euro 200.000,00 – durata anni 20.
- TRASCRIZIONE N. 8681/6406 del 23/06/2017 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario di Viterbo, in data 05/06/2017, rep.926 a favore di ***** 10-7 s.r.l. con sede in Conegliano, codice fiscale ***** Contro ***** , nato a Capranica il 20/10/1966, codice fiscale *****.

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:*

il sottoscritto ha provveduto ad estrarre copia delle planimetrie catastali, dell'estratto di mappa catastale aggiornato ed il certificato di destinazione urbanistica nei quali gli immobili vengono correttamente identificati (Cfr. Allegato E).

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

il sottoscritto ha provveduto ad estrarre copia dell'estratto di Matrimonio (Cfr. Allegato F) dell'esecutato dal quale risulta che il giorno 25 del mese di Aprile dell'anno 1991 sono stati uniti in matrimonio presso il Comune di Bassano Romano il sig. ***** e la sig.ra *****.

- 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:**

I beni oggetto del presente contenzioso sono situati nel Comune di Vetralla (VT), via del Bosco.

In occasione del primo sopralluogo il debitore esecutato non si presentava e pertanto non è stato possibile effettuare l'accesso agli immobili in quanto l'unica via di accesso risultava preclusa dalla presenza di cancello in ferro chiuso con catena e lucchetto.

In seguito veniva effettuato un secondo sopralluogo per il quale il custode del compendio pignorato, *****, con l'ausilio dell'Arma dei Carabinieri e della Polizia Locale di Vetralla, riusciva a reperire il numero di telefono del debitore esecutato ma nonostante i ripetuti tentativi di contatto esperiti non è stato possibile conferire con lo stesso, e quindi veniva negata nuovamente la possibilità di accedere agli immobili.

Successivamente il custode del compendio pignorato, *****, presentava pertanto all'Ill.mo G.E. di voler autorizzare l'accesso forzoso con l'ausilio del fabbro e della forza pubblica ed in data 16/04/2018 il sottoscritto CTU *****, a seguito dell'ordine di liberazione emesso dal G.E. Dott. A.Geraci in data 26/03/2018, effettuava il primo accesso agli immobili pignorati.

Durante l'accesso agli immobili pignorati il sottoscritto riscontrava la presenza di n. 2 immobili adibiti a stalla e fienile insistenti sul terreno al Foglio 15, Particella 1311 non risultanti dalla documentazione catastale.

A seguito di tale riscontro il sottoscritto provvedeva a verificare la regolarità urbanistica di detti immobili presso gli uffici del Comune di Vetralla i quali risultano urbanisticamente autorizzati con concessioni edilizie n. 3660 del 21/11/1990 e n. 4069 del 22/11/1991 rilasciate dal Comune di Vetralla.

Successivamente, con autorizzazione del G.E. del 16/06/2018 il sottoscritto CTU ha provveduto all'accatastamento degli immobili sopra indicati con COSTITUZIONE del 04/10/2018 protocollo n. VT0063082 in atti dal 05/10/2018 COSTITUZIONE (n. 1428.1/2018).

Il compendio immobiliare in questione è quindi costituito da:

Immobili censiti Nuovo Catasto Terreni nel comune di Vetralla (VT):

Foglio 15 Particella 1312, Classe: Ente Urbano, Superficie 490 mq:
detto immobile è stato generato con Tipo Mappale del 25/09/2000, protocollo n. 51987 in atti dal 25/09/2000 (n. 2768.1/2000) e coincide con l'area di sedime del fabbricato identificato al N.C.E.U. allo stesso foglio e particella. Il Tipo Mappale indicato precedentemente ha soppresso l'originaria particella 767 e generato le particelle 1311 e 1312.

- **Catasto terreni di Vetralla fg.15, part.IIIa 1709 ex 1311**, uliveto, vigneto di are 56 e ca 01, reddito dominicale euro 21,70 reddito agrario euro 15,91 in ditta a ***** *, nato a Capranica il 20/10/1966, codice fiscale ***** *, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Detta p.IIIa deriva dalla p.IIIa 1311;

Il terreno ricade, come specificato sul CDU rilasciato dal Comune di Vetralla, in zona destinata ad "Attrezzature ed impianti di interesse generale – Sottozona F4 – Verde privato attrezzato per il giuoco e lo sport".

Lo stesso non risulta gravato da uso civico (Cfr. Allegato G).

Sul terreno insistono dei fabbricati denunciati al N.C.E.U. con Tipo mappale del 27/09/2018 protocollo n. VT0061575 in atti dal 27/09/2018 presentato il 27/09/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 61575.1/2018) con il quale è stato soppresso il mappale 1311 e nello specifico:

STALLA – trattasi di una struttura metallica su pilastri adibita a stalla delle dimensioni di circa 316 mq per un'altezza di circa 4 ml, con copertura realizzata con pannelli ondulati verosimilmente in Eternit.
Il manufatto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 3660 del 21/11/1990 rilasciata dal Comune di Vetralla denunciata in catasto al **foglio 15, particella 1707**.

FIENILE – trattasi di una tettoia con struttura metallica su pilastri adibita a fienile con pareti laterali completamente aperte delle dimensioni di circa 150 mq per un'altezza di circa 5 ml, con copertura realizzata con pannelli ondulati verosimilmente in Eternit.
Il manufatto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 4069 del 22/11/1991 rilasciata dal Comune di Vetralla denunciato in catasto al **foglio 15, particella 1708**.

RICOVERO ANIMALI – trattasi di una piccola struttura in legno con copertura in lamiera grecata e pareti con pannelli coibentati non autorizzata adibita probabilmente a ricovero per animali. Per tale

fabbricato non si è provveduto alla denuncia catastale in quanto fatiscante allo stato di rudere e non autorizzato urbanisticamente.

Foglio 15 Particella 766, Classe: Seminativo 3, Superficie 8410 mq, Reddito Domenicale € 49,95, Reddito Agrario € 17,37:
detto immobile è stato generato con Frazionamento del 09/09/1987 in atti dal 01/07/1995 (n. 5890.2/1989) con il quale è stata generata la particella 1056 pervenuta nella proprietà del Comune di Vetralla con ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/09/1989 Voltura in atti dal 01/07/1995 Repertorio n.: 125244 Rogante: LUCIANO D ALESSANDRO Sede: VITERBO Registrazione: Sede: VITERBO n: 2856 del 18/10/1989 (n. 5890.1/1989).

Lo stesso non risulta gravato da uso civico (Cfr. Allegato G).

Il terreno in questione è in leggero declivio verso la strada di accesso e presenta piante ornamentali di basso ed alto fusto e piante di olivo. Esso è delimitato con recinzione in pali di castagno e rete metallica.

Sul terreno in questione è stata realizzata una piscina privata autorizzata con D.I.A. N. 2786 prot. N. 20994 del 19/11/2010 ed è stata rilasciata Autorizzazione Sismica dall'Area Genio Civile di Viterbo prot. N. 544601 del 13/01/2012.

Dette procedure non risultano completate in quanto non risultano presentati i seguenti documenti:

dichiarazione di ultimazione dei lavori presso il Comune e collaudo statico delle strutture realizzate.

Immobili censiti Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel comune di Vetralla (VT):

Foglio 15 Particella 1312:

il fabbricato è composto di un locale ad uso negozio al piano seminterrato (Sub. 2), una abitazione al piano terra (Sub. 3) ed una seconda abitazione al piano primo (Sub. 4).

Si riscontra una difformità riguardante la denominazione dei piani tra le planimetrie catastali presentate che sono costituite dai piani seminterrato, terra e primo e quelle riportate nei progetti urbanistici che riportano i piani terra, primo e secondo.

Il fabbricato è così suddiviso:

piano seminterrato della superficie di circa mq 490 (ingresso, zona bar, n.2 sale ristorazione, cucina e locale forno, n.2 disimpegni, dispensa, ufficio, n.5 bagni con antibagno, c disabili, ripostiglio, magazzino, cantina, centrale termica e locale tecnico);

piano terra della superficie di circa mq 87,70 con circa mq 32,30 di portico (ingresso, soggiorno, ripostiglio, bagno, disimpegno, camera e cucina);

piano primo di circa mq 72 con circa mq 15,15 di portico (ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere).

Il grado di finitura interno è da considerarsi normale: pavimenti in cotto al piano seminterrato ed in ceramica ai piani superiori, infissi esterni in alluminio al piano seminterrato ed in legno con persiane ai piani superiori, pareti intonacate e tinteggiate, impianti elettrico-idrico e di riscaldamento centralizzato a gas con bombolone esterno.

Nei locali di ristorazione sono presenti segnali di piccoli assestamenti strutturali con leggere fessurazioni superficiali delle murature e rialzo della pavimentazione.

Il fabbricato è stato autorizzato con C.E. n. 3660 del 21/11/1990 (Cfr. Allegato H) e successiva Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge 724/94, per tutte quelle opere eseguite in difformità per la quale sono stati eseguiti versamenti per oblazione pari a Lire 9.165.320 ed è stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 2509 del 07/09/2010 (Cfr. Allegato I) dal Comune di Vetralla. Successivamente è stata presentata D.I.A. N. 2786 prot. N. 20994 del 19/11/2010 (Cfr. Allegato L) per lavori di realizzazione di una intercapedine scoperta sul lato Sud dell'edificio, la realizzazione del manto di copertura su una parte delle terrazze, la realizzazione di un pergolato in legno al piano terra, la modifica di alcune bucatore sui prospetti, un portico esterno sul lato Nord ed una diversa distribuzione interna che non risulta completata nel locale dispensa. Come per la piscina precedentemente descritta risulta rilasciata Autorizzazione Sismica dall'Area Genio Civile di Viterbo prot. N. 544601 del 13/01/2012.

Dette istanze non risultano completate in quanto non risultano presentati i seguenti documenti:

dichiarazione di ultimazione dei lavori presso il Comune e collaudo statico delle strutture realizzate.

Non risulta altresì presentata denuncia di variazione catastale per gli interventi oggetto della D.I.A..

Lo stato di conservazione generale risulta buono.

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:*

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali e permettono la corretta individuazione dei beni ad eccezione della mancata

individuazione degli immobili relativi alla piscina, alla stalla, al fienile ed al ricovero animali che non risultavano catastalmente identificati al momento del pignoramento, ma comunque insistenti su terreno oggetto di pignoramento al Foglio 15, Particella 1311.

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 nel titolo di provenienza, sono corrispondenti alla planimetria catastale tranne che per leggere difformità metriche ferme restando le modifiche realizzate con D.I.A. N. 2786 prot. N. 20994 del 19/11/2010 per lavori di realizzazione di una piscina esterna, una intercapedine scoperta sul lato Sud dell'edificio, la realizzazione del manto di copertura su una parte delle terrazze, la realizzazione di un pergolato in legno al piano terra, la modifica di alcune bucatore sui prospetti, un portico esterno sul lato Nord ed una diversa distribuzione interna che non risulta completata nel locale dispensa.

Tutto il compendio immobiliare ricade all'interno delle aree pignorate.

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 non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

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:*

L'immobile pignorato risulta invariato nella consistenza catastale e non risultano frazionamenti o cessioni a 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:*

Il sottoscritto CTU ha ritenuto necessario, previo autorizzazione del G.E. effettuare la denuncia catastale sugli immobili non censiti:

STALLA

Il manufatto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 3660 del 21/11/1990 rilasciata dal Comune di Vetralla denunciato in catasto al foglio 15, particella 1707.

FIENILE

Il manufatto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 4069 del 22/11/1991 rilasciata dal Comune di Vetralla denunciato in catasto al foglio 15, particella 1708.

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

IL PRG IDENTIFICA L'AREA COME ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE – Sottozona F4 – Verde privato attrezzato per il giuoco e lo sport.

- 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:*

EDIFICIO PRINCIPALE

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla con richiesta di accesso agli atti effettuata dal sottoscritto in data 08/03/2018 prot. n. 7079, si è appurato che il fabbricato di cui al Foglio 15, Particella 1312 è stato realizzato con C.E. n. 3660 del 21/11/1990 (Cfr. Allegato H) e successiva Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge 724/94, per tutte quelle opere eseguite in difformità per la quale sono stati eseguiti versamenti per oblazione pari a Lire 9.165.320 ed è stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 2509 del 07/09/2010 (Cfr. Allegato I) dal Comune di Vetralla. Successivamente è stata presentata D.I.A. N. 2786 prot.

N. 20994 del 19/11/2010 (Cfr. Allegato L) per lavori di realizzazione di una intercapedine scoperta sul lato Sud dell'edificio, la realizzazione del manto di copertura su una parte delle terrazze, la realizzazione di un pergolato in legno al piano terra, la modifica di alcune bucatore sui prospetti, un portico esterno sul lato Nord ed una diversa distribuzione interna che non risulta completata nel locale dispensa. Come per la piscina precedentemente descritta risulta rilasciata Autorizzazione Sismica dall'Area Genio Civile di Viterbo prot. N. 544601 del 13/01/2012 (Cfr. Allegato N).

Dette istanze non risultano completate in quanto non risultano presentati i seguenti documenti:

dichiarazione di ultimazione dei lavori presso il Comune e collaudo statico delle strutture realizzate.

Non risulta altresì presentata denuncia di variazione catastale per gli interventi oggetto della D.I.A..

STALLA

Il manufatto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 3660 del 21/11/1990 (Cfr. Allegato H) rilasciata dal Comune di Vetralla denunciato in catasto al **foglio 15, particella 1707**.

Detto immobile risulta conforme alla Concessione Edilizia tranne che per leggere variazioni in diminuzione di volume sanabili previo presentazione di una SCIA in sanatoria e relativa sanzione amministrativa.

FIENILE

Il manufatto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 4069 del 22/11/1991 (Cfr. Allegato O) rilasciata dal Comune di Vetralla denunciato in catasto al **foglio 15, particella 1708**.

Detto immobile risulta conforme alla Concessione Edilizia.

- 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:*

Alla data odierna non risultano presentate ulteriori istanze di condono.

- 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:*

Alla data odierna i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico (Cfr. Allegato G).

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:

Il compendio immobiliare non è costituito in condominio pertanto non vi sono spese di gestione o manutenzione deliberate.

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 non ritiene possibile la divisione in lotti in quanto il deprezzamento dell'immobile sarebbe improduttivo, pertanto il bene staggito deve considerarsi unico lotto.

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 pignoramento si intende esteso a tutti gli annessi e connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, ampliamenti e miglioramenti, addizioni, frutti civili, redditi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Lo scrivente CTU, per poter pienamente assolvere il proprio compito fornendo al Giudice, tutti gli elementi di fatto rilevanti da un punto di vista tecnico, necessari o, in ogni modo, utili per configurare correttamente in senso giuridico la fattispecie sottoposta ad esame, ed in particolare la divisibilità in natura o meno del fabbricato oggetto di valutazione, stante l'ampio dibattito tecnico e dottrinario esistente al riguardo, ritiene necessario premettere quanto segue per far comprendere chiaramente su

quali basi e considerazioni sono state formulate le ipotesi riportate nel paragrafo che segue:

1) L'art. 727 del Cc sancisce che le porzioni da attribuire ai vari condividenti devono essere formate, previa stima dei beni, comprendendo una quantità di immobili e crediti di uguale natura e qualità in proporzione all'entità di ciascuna quota. L'art. 720 Cc, che disciplina l'ipotesi della non comoda divisibilità di immobili, costituisce una deroga al principio generale dell'art. 718 Cc, che attribuisce a ciascun coerede il diritto ai beni in natura.

Pertanto la non comoda divisibilità di un immobile può essere ritenuta tale solo ove risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti.

La relativa indagine va condotta avendo riguardo alla possibilità di ripartire il bene, nella sua attuale consistenza e destinazione, in modo tale che la porzione da attribuire a ciascuno configuri un'entità autonoma e funzionale e sia inoltre evitato che dal frazionamento possa derivare un deprezzamento dell'originario valore intrinseco del bene medesimo e che ai partecipanti vengano, quindi, attribuite porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero, anziché quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesse da pesi, servitù o limitazioni eccessive.

2) La destinazione economica originaria di un bene non osta alla sua comoda divisibilità ai sensi dell'art. 720 Cc, purché ne sia possibile la materiale ripartizione in tante quote quanti sono i condividenti e purché non ne resti pregiudicato l'originario valore economico.

3) Per comoda divisibilità, a norma e per gli effetti di cui all'art. 720 Cc, deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

L'accertamento della comoda divisibilità costituisce una quaestio facti, rimessa al prudente apprezzamento del Giudice di merito insindacabile in Cassazione se immune da vizi o da errori di diritto. Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, cui fanno riferimento gli art.li 720 e 1114 Cc, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi.

4) La non comoda divisibilità di un immobile compreso nell'asse ereditario, ai sensi ed agli effetti dell'art. 720 Cc, va riscontrata in relazione alla situazione oggettiva ed attuale del bene medesimo, e ricorre quando una sua divisione in natura, nonostante l'impiego dei moderni mezzi tecnici e scientifici, si appalesi inopportuna, ad esempio, per inidoneità delle porzioni a mantenere la funzione economica dell'intero, per eccessivo costo della divisione stessa, per gravosità dei pesi ineluttabilmente sorgenti a carico delle singole parti dell'immobile, per deprezzamento, ecc.

5) Infine, il valore di un immobile deve essere considerato in funzione dei fini pratici e non teorici in quanto il valore è dato principalmente in base alla sua facilità di commercializzazione, oltreché per la consistenza e le sue caratteristiche intrinseche.

In sostanza, da un punto di vista normativo, il concetto di comoda divisibilità fa riferimento alla verifica della possibilità di un materiale frazionamento del bene, ed alla verifica che il frazionamento del bene non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù, e limitazioni eccessive.

Tutto ciò premesso il sottoscritto non ritiene possibile la comoda divisione in lotti in quanto il deprezzamento dell'immobile sarebbe improduttivo.

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:

Il bene risulta libero come risulta dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo (cfr ALLEGATO P).

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:

Il bene non risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie o del proprio nucleo familiare.

VALORE LOCATIVO

Descrizione immobile	F.	Part.	Sub.	Cat. - Piano	Sup. Lorda Commerciale (mq)	Prezzo medio di mercato (€ / mq)	Valore di Stima	Sup. NETTA Commerciale (mq)	Valori Locativi €/mq x mese (Superficie Netta)	Valore locativo Mensile €/mese	Valore locativo Annuo €/anno
ABITAZIONE CIVILE - Vetralla via del Bosco, snc	15	1312	3	A/2 - PT (1°)	87,70	€ 1.000,00	€ 87.700,00	72,80	€ 4,00	€ 294,20	€ 3.530,40
	PORTICATO P.T. (30%)				25,00	€ 300,00	€ 7.500,00				
	PORTICATO P.T. (10%)				7,30	€ 100,00	€ 730,00				
	TERRAZZE P.T. (30%)				25,00	€ 300,00	€ 7.500,00				
	TERRAZZE P.T. (10%)				187,00	€ 100,00	€ 18.700,00				
ABITAZIONE CIVILE - Vetralla via del Bosco, snc	15	1312	4	A/2 - PT (2°)	72,00	€ 1.100,00	€ 79.200,00	58,70	€ 4,00	€ 234,80	€ 2.817,60
	PORTICATO P.1°				15,15	€ 300,00	€ 4.545,00				
NECIZIO - Vetralla via del Bosco, snc	15	1312	2	C/L - PT (PS1)	416,70	€ 1.300,00	€ 541.710,00	194,73	€ 8,50	€ 1.657,71	€ 19.892,52
	LOC. ACCESSORI P.T. - (N. 1 MAGAZZINO)				57,00	€ 500,00	€ 28.500,00	42,69	€ 1,30	€ 55,50	€ 666,00
	LOC. ACCESSORI P.T. - (N. 1 CANTINA)				20,00	€ 250,00	€ 5.000,00	21,34	€ 2,00	€ 42,68	€ 512,16
	LOC. ACCESSORI P.T. - (N. 1 VANO TECNICO)				8,30	€ 250,00	€ 2.075,00				
	PORTICATO P.T. (30%)				25,00	€ 300,00	€ 7.500,00				
	PORTICATO P.T. (10%)				1,20	€ 100,00	€ 120,00				
STALLA - Vetralla via del Bosco, snc	15	1707	-	C/6 - PT	245,00	€ 350,00	€ 85.750,00				
PIENILE - Vetralla via del Bosco, snc	15	1708	-	C/2 - PT	155,00	€ 300,00	€ 46.500,00				
						Totale Fabbricati VALORE STANDARD	€ 796.780,00				

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):

Il bene non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori.

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:

Dopo accurate indagini ed accertamenti il sottoscritto non ha rilevato 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:

Sulla scorta dei rilievi eseguiti in loco e dopo le indagini di rito il sottoscritto provvede alla stima del bene pignorato considerando tutti gli aspetti necessari (ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile) e procedendo al calcolo in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il sottoscritto ha inoltre tenuto in considerazione i valori pubblicati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare che si allegano alla perizia di stima (Cfr. ALLEGATO Q).

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte cedente ad un'altra acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato. Il valore immobiliare di mercato lordo dell'immobile viene stimato in blocco, libero, nello stato di fatto in cui si trova.

Prendendo in considerazione le banche dati dell'osservatorio immobiliare nel comune di Vetralla, i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, i dati pubblicati sui vari siti di agenzie immobiliari, si è appurato quanto segue:

Descrizione Immobile	F.	Part .	Sub.	Cat. - Piano	Sup. Lorda Commercial e (mq)	Prezzo medio di mercato (€ / mq)	Valore di Stima
ABITAZIONE CIVILE - Vetralla via del Bosco, snc	15	1312	3	A/2 - PT (1°)	87,70	€ 1.000,00	€ 87.700,00
		PORTICATO P.T. (30%)			25,00	€ 300,00	€ 7.500,00
		PORTICATO P.T. (10%)			7,30	€ 100,00	€ 730,00

	TERRAZZE P.T. (30%)				25,00	€ 300,00	€ 7.500,00
	TERRAZZE P.T. (10%)				187,00	€ 100,00	€ 18.700,00
ABITAZIONE CIVILE - Vetralla via del Bosco, snc	1 5	131 2	4	A/2 - P1° (2°)	72,00	€ 1.000,00	€ 72.000,00
	PORTICATO P.1°				15,15	€ 300,00	€ 4.545,00
NEGOZIO - Vetralla via del Bosco, snc	1 5	131 2	2	C/1 - PT (PS1)	426,70	€ 1.300,00	€ 554.710,00
	LOC. ACCESSORI P.T. - (N. 1 MAGAZZINO)				57,00	€ 500,00	€ 28.500,00
	LOC. ACCESSORI P.T. - (N. 1 CANTINA)				20,00	€ 250,00	€ 5.000,00
	LOC. ACCESSORI P.T. - (N. 1 VANO TECNICO)				8,30	€ 250,00	€ 2.075,00
	PORTICATO P.T. (30%)				25,00	€ 300,00	€ 7.500,00
	PORTICATO P.T. (10%)				3,20	€ 100,00	€ 320,00
STALLA - Vetralla via del Bosco, snc	1 5	170 7	-	C/6 - PT	245,00	€ 350,00	€ 85.750,00
FIENILE - Vetralla via del Bosco, snc	1 5	170 8	-	C/2 - PT	155,00	€ 300,00	€ 46.500,00
Totale Fabbricati VALORE STANDARD							€ 796.780,00

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO		
RIDUZIONE DEL 10 % SUL VALORE STANDARD		- 79.678,00 €

ONERI NECESSARI ALLA REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI		
SCIA IN SANATORIA E SANZIONE AMMINISTRATIVA		- 3.500,00 €
VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE ESECUTATO		
VALORE STANDARD - RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIE DA VIZI		€ 713.602,00

QUOTE DI DIRITTO (Euro)	
***** ***** Proprietà per 1/1;	€ 713.602,00

Descrizione Immobile	F.	Part .	-	Classe	Superficie (mq)	Prezzo medio di mercato (€ / mq)	Valore di Stima
TERRENO - ENTE URBANO	15	1312	-	-	490,00	€ -	<i>IL VALORE E' INGLOBATO NELLA STIMA DEL FABBRICATO</i>
TERRENO - Qualità ULIVETO, VIGNETO cl. 2	15	1709 ex 1311	-	2	5601,00	€ 1,24	€ 6.945,24
TERRENO - Qualità SEMINATIVO cl. 3	15	766	-	3	8410,00	€ 1,17	€ 9.839,70

		Totale Terreni	€	16.784,94
		Totale Beni	€	730.386,94

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 provvede alla stima del bene pignorato considerando tutti gli aspetti necessari (ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile) e procedendo al calcolo in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il sottoscritto ha inoltre tenuto in considerazione i valori pubblicati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare che si allegano alla perizia di stima.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte cedente ad un'altra acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato. Il valore immobiliare di mercato lordo dell'immobile viene stimato in blocco, libero, nello stato di fatto in cui si trova.

Prendendo in considerazione le banche dati dell'osservatorio immobiliare nel comune di Vetralla (Cfr. Allegato Q), i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, i dati pubblicati sui vari siti di agenzie immobiliari.

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 ed i vicini collegamenti alle principali infrastrutture stradali, trattandosi in generale di immobili in buono stato di conservazione, questi si ritengono facilmente collocabili sul mercato

al prezzo risultante da stima di € 730.386,94 (diconsi Euro SETTECENTOTRENTAMILATRECENTOOTTANTASEI/94).

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:

Sulla base delle ricerche effettuate, allo stato attuale l'immobile non risulta oggetto di locazione come si evince dall'allegato certificato rilasciato dall'ufficio del registro (Cfr. Allegato P).

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato A	VISURE CATASTALI AGGIORNATE
Allegato B	DECRETO DI TRASFERIMENTO
Allegato C	ATTO *****
Allegato D	ELENCO ISPEZIONE IPOTECARIA *****
Allegato E	PLANIMETRIE CATASTALI E CDU
Allegato F	ESTRATTO MATRIMONIO
Allegato G	ATTESTAZIONE USI CIVICI
Allegato H	CE 3660
Allegato I	CE in sanatoria 2509
Allegato L	DIA 2786
Allegato M	ACCESSO ATTI COMUNE
Allegato N	AUT SISMICA
Allegato O	CE 4069
Allegato P	CERTIFICAZIONE LOCAZIONE
Allegato Q	QUOTAZIONI OMI
Allegato R	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Allegato S	RELAZIONE PRIVACY
Allegato T	RICEVUTE CONSEGNA BOZZA
Allegato U	QUADRO SINOTTICO

Con la presente relazione, costituita da 29 pagine dattiloscritte e 19 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione del Giudice per ogni ulteriore chiarimento.

In data 27/02/2019 il sottoscritto CTU provvedeva all'invio alle parti della bozza di relazione ed i relativi allegati (Cfr. Allegato T) assegnando giorni 10 per eventuali osservazioni.

Nei termini fissati non sono pervenute osservazioni.

Faleria, 14/03/2019

Il C.T.U.
