



**TRIBUNALE DI VITERBO**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 168/2022 R.G.E.I.**

**ELABORATO PERITALE VERSIONE PRIVACY**

--- Premessa ---

È in corso presso il **TRIBUNALE di VITERBO**, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la procedura esecutiva immobiliare **n.168/2022 R.G.E.I.**

*Il fascicolo processuale, risulta così composto:*

L' **Atto di Precetto** veniva consegnato al Debitore in atti, il giorno **08/06/2022**.

Il **Pignoramento Immobiliare** risulta notificato il **19/09/2022** mediante il deposito presso il comune di Viterbo con apposito identificativo.

L'atto menzionato veniva successivamente depositato presso il *Servizio di Pubblicità Immobiliare* dell' Agenzia delle Entrate di Viterbo con **Nota di Trascrizione, Presentazione n.12** del **27/10/2022** ai numeri **17494** del *registro generale* e **14004** del *registro particolare*.

Il Creditore Procedente chiede il **Pignoramento Immobiliare** per la quota **1/1** del debitore in atti sul seguente bene sito nel comune di **Viterbo** in via **Fratelli Bandiera n.16**, con tutti i relativi diritti, utilizzi e pertinenze, così catastalmente individuato: **Casa di abitazione della consistenza di 5 (cinque) vani catastali, posto al piano quarto, distinto con il numero interno 8, il tutto confinante con il pianerottolo, il vano scale e distacchi esterni, salvo altri; il tutto riportato in Catasto Fabbricati al foglio 197, particella 1003, sub 18, piano 4, Zona Censuaria 1, categoria A2, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 555,19.**

Il giorno **08/06/2023** il CTU inizialmente nominato presentava formale rinuncia all'incarico di Esperto Stimatore.

In data **06/07/2023** il Giudice dell' Esecuzione nominava il sottoscritto quale CTU nella presente procedura con l'assunzione del relativo incarico avvenuta il **24/07/2023**.

### --- Mandato ---

Nel giuramento del **24/07/2023**, avanti il Giudice dell'Esecuzione il sottoscritto CTU accettava l'incarico e con il giuramento di Rito riceveva il mandato di rispondere ai seguenti **Quesiti**:

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

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

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

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

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

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

annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Quesito 19:** dica, se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati



dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

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

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

**Quesito 23:** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; 4

**Quesito 24:** determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Allegli alla relazione:** **a.** la planimetria del bene; **b.** la visura catastale attuale; **c.** copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; **d.** copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le



dichiarazioni rese dall'occupante; e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); f. copia atto di provenienza; g. quadro sinottico triplice copia; h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

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

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

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo G.E. da parte dell'esperto;

- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo, solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);

- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

~~~~~

Esaminati gli atti di causa; verificati lo stato e le condizione dei luoghi; analizzati i dati e reperiti i documenti tecnici presso Pubblici Uffici; espletati, infine, i necessari e dovuti accertamenti presso il Pubblici Uffici, il sottoscritto CTU, rassegna la presente: **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**, composta da **n.28** pagine, numerate dal **n.01** al **n.28**, in un unico elaborato.

**--- Inizio delle Operazioni Peritali ---**

L'inizio delle operazioni peritali ha avuto luogo il giorno **27 settembre 2023**, in **Viterbo (VT)** in **via Fratelli Bandiera n. 16**, nel compendio esecutato – *Casa di Abitazione* - a seguito della formale comunicazione del Custode Giudiziario confronti del debitore.

Il C.T.U. ha provveduto ad una ricognizione esterna ed interna dell'immobile oggetto di esecuzione, prendendone rilievo metrico e fotografico, al fine di verificare la corrispondenza tra la situazione attuale e in atti.

***Il bene oggetto di provvedimento risulta così identificato:***

*In Viterbo (VT) in via Fratelli Bandiera n. 16, Casa di abitazione della consistenza di 5 (cinque) vani catastali, posto al piano quarto, distinto con il numero interno 8, il tutto confinante con il pianerottolo, il vano scale e distacchi esterni, salvo altri; il tutto riportato in **Catasto Fabbricati** al foglio 197, particella 1003, sub 18, piano 4, Zona Censuaria 1, categoria A2, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 555,19, per il diritto di proprietà di 1/1.*

***Letti gli atti del Pignoramento ed espletate tutte le pratiche necessarie, lo scrivente C.T.U. è in grado di sottoporre al Signor Giudice dell'Esecuzione risultati contenuti nella presente relazione in versione privacy.***

# Risposta ai Quesiti.

## Quesito 1.

Il sottoscritto CTU, prima di ogni altra attività, ha verificato la documentazione depositata dal Legale incaricato dal Creditore Procedente presso il Tribunale di Viterbo, **ritenendola completa ed esaustiva**, in particolare la certificazione di seguito elencata:

**Certificato Ipotecario Speciale** n.ro VT 50889, con richiesta protocollo n. VT 50876 del 01/12/2022, presentato in sostituzione della Relazione Notarile;

**Nota di Trascrizione (verbale di pignoramento immobili)**, Registro Generale n. 17494 e Registro Particolare n. 14004 con presentazione n. 12 del 27/10/2022;

**Atto di Pignoramento Immobiliare** notificato il 19/09/2022, relativo al bene nel comune di in Viterbo (VT) in via Fratelli Bandiera n. 16, **Casa di abitazione** della consistenza di **5** (cinque) **vani** catastali, posto al **piano quarto**, distinto con il numero interno **8**, il tutto confinante con il pianerottolo, il vano scale e distacchi esterni, salvo altri; il tutto riportato in **Catasto Fabbricati** al foglio **197**, particella **1003**, sub **18**, piano **4**, Zona Censuaria **1**, categoria **A2**, classe **2**, vani **5**, rendita catastale **euro 555,19**.

Il bene pignorato è regolarmente intestato al debitore per il diritto di proprietà di **1/1**.

## Quesito 2.

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente all'atto dell'acquisizione della copia del fascicolo d'ufficio, si è potuta constatare la presenza e la completezza della documentazione in atti.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di espropriazione, con i seguenti *referimenti catastali*: **Casa di abitazione** della consistenza di **5** (cinque) **vani**

catastali, posto al **piano quarto**, distinto con il numero interno **8**, il tutto confinante con il pianerottolo, il vano scale e distacchi esterni, salvo altri; il tutto riportato in **Catasto Fabbricati** al foglio **197**, particella **1003**, sub **18**, piano **4**, Zona Censuaria **1**, categoria **A2**, classe **2**, vani **5**, rendita catastale **euro 555,19**, **SUSSISTE** la conformità e la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene agli atti dell' Agenzia del Territorio di Viterbo (*piano, civico, dati catastali e confini*), con quella contenuta nell'atto di Pignoramento; altresì, **SUSSISTE** la conformità per il diritto pignorato per la quota di **1/1** in capo al Debitore esecutato.

L' intestazione dei suddetti beni presso l' **Agenzia del Territorio** di Viterbo, corrisponde al debitore esecutato.

### **Quesito 3.**

Relativamente all' unità immobiliare in esame di cui al quesito n.2, i **Passaggi di Proprietà** risultano così attuati:

- **09/12/1992 – 19/10/2000**: **Istituto Autonomo Case Popolari** sede di Viterbo, codice fiscale 80000910564, (*primo proprietario*), diritto di proprietà 1/1; voltura d'ufficio del 09/12/1992 – rettifica ditta per errata denuncia di nuova costruzione - Voltura n. 4895.1/2011 - Pratica n. VT0089109 in atti dal 12/05/2011;
- **19/10/2000 – 27/12/2000**: con **Atto di Compravendita** redatto dall'Ufficiale Rogante dello I.A.C.P. di Viterbo del 19/10/2000, numero di repertorio 7503, registrato in Viterbo il 02/11/2000 al n. 5893 e trascritto il 31/10/2000 al n. 13541/10022;
- **27/12/2000 – 15/10/2018**: **Successione legittima** apertasi in data 27/12/2000, depositata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo al n. 74 del Volume n. 1147 e trascritta il 06/10/2003 al n. 17303, devoluta in favore degli eredi per il Diritto di Proprietà' per 1/2;
- **15/10/2018**: con **Atto di Compravendita** del 15/10/2018 Pubblico ufficiale Imperato Giorgio, con sede in Vetralla (VT) Repertorio n. 65322 Raccolta n. 30891, per il Diritto di Proprietà' per 1/1, il debitore diventa l'attuale



proprietario del bene pignorato.

Si segnalano, inoltre, le seguenti **Variazioni Catastali**:

**Immobilie attuali - Comune di VITERBO (M082) - (VT) Foglio 197 Particella 1003 Sub. 18**

1. Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione del 09/12/1992, prot. n. 000013186;
2. Atto del 19/10/2000 Pubblico ufficiale Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 7503 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare), Trascrizione n. 10022.1/2000 Reparto PI di VITERBO, Pratica n. 103959 in atti dal 15/11/2000;
3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/12/2000 - UR Sede VITERBO (VT), Registrazione Volume 1147 n. 74 registrato in data 21/06/2001 - SUCCESSIONE Voltura n. 114597.1/2001 - Pratica n. 158536 in atti dal 13/11/2002;
4. Atto del 15/10/2018 Pubblico ufficiale con Sede in VETRALLA (VT) Repertorio n. 65322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10825.1/2018 Reparto PI di VITERBO in atti dal 23/10/2018.

**Quesito 4.**

Sugli immobili esecutati il CTU consultati i registri immobiliari e le visure catastali, ha rilevato che sussistono le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

***Nota di Trascrizione (verbale di pignoramento immobili), Registro Generale n. 17494 e Registro Particolare n. 14004 con presentazione n. 12 del 27/10/2022.***

La citata formalità pregiudizievole è riferita al bene in esecuzione come indicato nel quesito n.2 della presente perizia e risulta aggiornata al **24/10/2023**.

**Quesito 5.**

Ai fini dell'identificazione catastale del bene in narrativa, sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, sezione *Catasto Fabbricati*, le

necessarie **mappe censuarie**, (*estratto di mappa catastale; planimetria dell'unità immobiliare urbana; visura storica*), parte integrante della presente relazione, che evidenziano la corretta ed univoca identificazione del bene.

#### **Quesito 6.**

Il sottoscritto CTU ha consultato il registro dello Stato Civile del comune di Viterbo ove risulta la residenza dell'esecutato, acquisendo l'estratto per Sunto dell'Atto di Matrimonio con le annotazioni marginali, e l'estratto per Sunto dell'Atto di Nascita, con formale richiesta inoltrata al predetto ufficio pubblico in data **09-10-2023 Prot. N. 00123007**, rilevando quanto segue:

- **ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI NASCITA**  
**N. 446 p.II s.B anno 2013**
- **ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO**  
**n.11 p. II s. C anno 2011 - Annotazioni:** Con atto in data **01-03-2011** i coniugi hanno scelto il regime della **separazione dei beni**.

Il CTU rileva, inoltre, che al momento dell'acquisizione del diritto di proprietà del **15/10/2018** sul bene in esecuzione, il debitore esecutato dichiarava di essere legalmente separato.

#### **Quesito 7.**

La ricognizione tecnica, strutturale ed impiantistica del compendio esecutato è stata effettuata di concerto con il Custode Giudiziario e l'occupante nel sopralluogo del **27 settembre 2023**, con la redazione di apposito verbale.

Il sedime del bene in esecuzione ricade all'interno di un unico fabbricato residenziale composto da **5 piani**, (*terra, primo, secondo, terzo e quarto*), che

comprende **n. 19** distinte unità immobiliari (*locali magazzini e residenze unifamiliari*).

Esternamente alla porzione del fabbricato abitativo è collocato il **parcheggio condominiale**, ad uso privato, a cui si accede dalla **pubblica via Fratelli Bandiera**.

### **7.1 IL FABBRICATO RESIDENZIALE FOGLIO 197 PARTICELLA 1003.**

Il fabbricato è stato edificato con la concessione edilizia **n. 178/1969** rilasciata dal Comune di Viterbo in data 31/7/1969 all'Istituto Autonomo Case Popolari sede di Viterbo, (sigla **I.A.C.P.**), ai sensi della Legge n. 167 del 18/04/19672 "*interventi per l'edilizia economica e Popolare*".

**La concessione edilizia risulta completa delle autorizzazioni amministrative ai sensi delle Leggi vigenti, in particolare la legge n. 64/1974 sulle opere in cemento armato e ogni singola unità immobiliare risulta collaudata e completa del Certificato di Abitabilità ed Agibilità.**

Il fabbricato residenziale è stato oggetto di opere di *efficientamento energetico e fotovoltaico* ai sensi degli artt. 119 e 120 del D.L. 34/2020 **superbonus 110%**, presentate con **C.I.L.A. n. 00036554 del 29/03/2022**.

Il termine delle opere si è attuato nei termini di legge.

### **7.2 SOPRALLUOGO DEL BENE ESECUTATO.**

L'ingresso unico e principale dell'edificio è posizionato sull'area esterna adibita a parcheggio condominiale ad uso privato in via Fratelli Bandiera n. 16, in corrispondenza della particella **1130** del foglio **197**.

Dal portone metallico dell'ingresso principale, si è immessi in un profondo atrio su cui si innesta la scala condominiale, a doppia rampa e senza l'ausilio di un ascensore, che conduce all'ingresso dell'unità immobiliare eseguita posta al **piano quarto interno n. 8**.

***A giudizio del CTU la scala condominiale risulta in discrete condizioni d'uso e manutenzione.***

Si accede all'immobile dall'ingresso principale posto sul pianerottolo d'arrivo, costituito da un portoncino di tipo blindato, con impianto citofonico; l'unità abitativa risulta costituita dai seguenti ambienti funzionali: *n. 1 disimpegno ingresso mq. 5,18; n. 1 zona pranzo con angolo cottura mq. 14,72; n. 1 soggiorno mq. 19,46; n. 1 disimpegno zona notte mq. 6,84; n. 1 camera da letto principale mq. 17,21; n. 1 camera da letto secondaria mq. 15,34; servizio igienico mq. 5,48; della Superficie Utile Totale, (S.U.T.) di mq. 84,77.*

L'unità eseguita, inoltre, presenta sul versante sud *n. 1 balcone di mq. 8,22* e sul prospetto nord di *n. 1 balcone di mq. 8,48*.

**L'abitazione presenta le seguenti caratteristiche tecniche:**

- *risulta interamente pavimentata con parquet di tipo ligneo in tutti gli ambienti ad eccezione della zona pranzo con angolo cottura e del servizio igienico pavimentati e maiolicati con grès porcellanato;*
- *le pareti sono intonacate alla regola dell'arte e tinteggiate con colore chiaro;*
- *gli infissi interni delle porte sono del tipo ligneo di ottima fattura;*
- *gli infissi esterni delle finestre e porte/finestre dei balconi sono del tipo in Pvc di ottima fattura;*
- *il servizio igienico è pavimentato e maiolicato, nonché completo delle apparecchiature igienico-sanitarie e delle relative rubinetterie di ottima qualità;*
- *Il servizio igienico e l'angolo cottura, sono dotati dell'allaccio alla rete idrica pubblica; lo scarico delle acque reflue dei locali citati è collegato alla rete fognaria comunale; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da caldaia a gas metano;*
- *la porta d'ingresso è costituita da portone ligneo blindato;*
- *l'impianto elettrico è conforme alla legge 46/'90;*



- *L'impianto di riscaldamento è caratterizzato da caloriferi posti in ogni ambiente, allacciati alla caldaia interna;*
- *Le pareti dei vari ambienti non presentano muffe e tracce permanenti di condensazione;*
- *L'intera unità residenziale fruisce, infine, di un ottimale soleggiamento ed arieggiamento, tali da garantire ottimali condizioni di abitabilità.*

**I dati metrici essenziali, sono i seguenti:**

La *superficie utile totale* (S.U.T.), è di **mq. 84,77**, per una altezza utile interna di **ml. 3,00**;

La *superficie esterna lorda*, (S.E.L.), (comprensiva delle murature perimetrali), è di **mq. 93,53**.

*A giudizio del C.T.U., in ordine allo stato degli intonaci e delle tinteggiature; degli infissi interni ed esterni; dei pavimenti e rivestimenti in uso; infine, degli impianti tecnologici esistenti, l'intera unità residenziale si presenta in OTTIMO stato di conservazione.*

## **7.3 LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.**

### **7.3.1 Violazioni urbanistiche del bene esecutato.**

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti presso il Comune di (VT) non risultano agli atti dell'Amministrazione Comunale **violazioni o illeciti urbanistici sul bene pignorato**, a nome del debitore e della precedente proprietà.

### **7.3.2 la dichiarazione di agibilità del fabbricato.**

Dalle indagini espletate dal sottoscritto C.T.U. presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo l'unità residenziale esecutata è completa del certificato di agibilità ed abitabilità.

### 7.3.3 esistenza di eventuali sanatorie edilizie.

Come sopra analizzato, a seguito delle indagini effettuate relative all'accertamento dello stato di regolarità urbanistica del bene esecutato, **non risultano** agli Atti dell'amministrazione comunale di Viterbo, **pratiche di Sanatoria Edilizia** ai sensi della legge n. 47/1985 e successive disposizioni legislative.

### 7.3.4 normativa edilizia ed urbanistica.

A seguito degli accertamenti compiuti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Viterbo, l'area urbana ove ricade il bene pignorato è soggetta ai seguenti **parametri urbanistici**: *Strumento Urbanistico Vigente:*

**Piano Regolatore Generale (P.R.G.) zona B residenziale.**

L'area **NON** è soggetta, inoltre, ai seguenti **Vincoli**: *Vincolo Idrogeologico; Vincolo Archeologico ed artistico ai sensi della Legge 1089/1939.*

### Quesito 8.

Relativamente all'unità immobiliare in narrativa sussiste la conformità tra la descrizione attuale del bene, (*dati catastali e censuari*), e quella contenuta nell'atto di pignoramento Immobiliare, permettendone l'univoca identificazione.

### Quesito 9.

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto, sussiste la corrispondenza dei **dati tecnici**, (*foglio, particella, subalterno, categoria e rendita*), relativi alla descrizione del bene contenuta nell'**Atto di Provenienza del 15/10/2017** e quelli esplicitati nella **visura catastale** agli atti dell'Agenda del Territorio di Viterbo.

### Quesito 10.

Il bene sottoposti a pignoramento come da verifica eseguita presso l'Agenda del Territorio di Viterbo, è regolarmente censito e come accertato dal CTU, gli

immobili contigui conservano autonomi identificativi catastali; il CTU segnala che la planimetria catastale del **corrisponde** allo stato attuale; pertanto, non risulta necessario aggiornare la planimetria catastale dell'unità immobiliare descritta.

#### Quesito 11.

Gli immobili in narrativa derivano dalle originarie particelle catastali di cui all'**Atto di Provenienza** del 17/09/2017 e a quelli esplicitati nella visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo.

#### Quesito 12.

A parere del CTU, non si rende necessario eseguire la variazione catastale della planimetria esistente per l'aggiornamento catastale del bene pignorato.

#### Quesito 13.

Relativamente alle unità immobiliari in narrativa, lo Strumento Urbanistico Comunale vigente prevede le seguenti utilizzazioni: *Abitazione al piano quarto*, avente **Destinazione Abitativa**.

#### Quesito 14.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Viterbo, risulta che il fabbricato esecutato è stato edificato con concessione edilizia n. 178/1969.

#### Quesito 15.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Viterbo, non risultano pratiche urbanistiche relative al bene in esame.

### Quesito 16.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso i pubblici uffici - Agenzia del Territorio di Viterbo e Ufficio Urbanistica del Comune di Viterbo risulta che l'immobile esecutato **non è gravato** da Censo, Livello o Uso Civico a favore del Comune di Viterbo (VT) o di altro Ente Pubblico.

### Quesito 17.

Relativamente all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dell'unità abitativa esecutata il CTU fissa in € 600,00 le spese annuali fisse per la manutenzione degli impianti tecnologici esistenti e delle opere edili realizzate.

Come accertato dal CTU presso l'amministrazione condominiale la posizione contabile del debitore risulta così definita: *dal piano economico condominiale deliberato al 31/12/2022 (approvato dall'assemblea dei condomini in data 17/2/2023) risultano non versate € 1.867,00; tale importo elevato deriva dal fatto che nella chiusura contabile sono stati imputati € 1.608,95 quale rimanenza non versata per la Quota "bonus Facciate" (deliberata in data 11/11/2021).*

#### **Rimangono da versare:**

*Quote ordinarie Gennaio/Ottobre 2023 € 266,05*

*Quota Assicurazione Novembre 2022/Novembre 2023 € 63,17*

Per un totale complessivo di € 2.196,22

Ad oggi il debito complessivo del debitore esecutato verso il condominio ammonta ad € **1.896,22**.

### Quesito 18.

Il CTU prevede per il bene esecutato dotato di singola ed autonoma **identificazione catastale**, la formazione di un **unico** Lotto di Vendita.

### Quesito 19.

Il menzionato bene per evidenti ragioni di destinazione d'uso, consistenza, disposizione e ubicazione, **non risulta divisibile** in distinte quote di proprietà.



### Quesito 20.

Il CTU a seguito delle verifiche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo e come accertato nel sopralluogo compiuto, il bene pignorato è **occupato** dal debitore in atti.

### Quesito 21.

Il bene pignorato è occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie; non risulta occupato da soggetti diversi dal debitore; non è utilizzato per lo svolgimento di un'attività economica; infine, non costituisce la seconda casa.

Il CTU, tuttavia, esaminati casi analoghi desunti dai dati pubblicati dalle agenzie immobiliari site nel comune di Viterbo e tenuto conto della superficie residenziale, nonché dallo stato delle finiture esistenti, determina per l'immobile esecutato il seguente **valore locativo** di € **450,00** mensili con oneri condominiali.

### Quesito 22.

L'immobile pignorato **non è occupato e non risulta assegnato** al coniuge separato.

### Quesito 23.

In relazione agli accertamenti svolti dal CTU presso i competenti uffici, sugli immobili oggetto di esecuzione, non risultano sussistere formalità e/o vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né di natura edificatoria del bene e sulla garanzia ipotecaria.

Come esposto nel Quesito n.16, il bene in esame, non è gravato da Censo, Livello o Uso Civico.

### Quesito 24.

Come indicato dal quesito si tratta di determinare il **Valore Venale** dell'immobile, cioè quel valore che in una libera contrattazione di mercato tra una pluralità di

operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta.

Nel caso specifico considerata anche la normativa urbanistica comunale e trattandosi di una unità residenziale in ottime condizioni d'uso e manutenzione, il C.T.U. ha ritenuto opportuno valutare l'immobile esecutato attraverso la **valutazione diretta** sulla base dei valori di mercato medi per il Comune di Viterbo.

#### **24.1 Valori del Mercato Immobiliare.**

Nel valutare le specifiche condizioni del compendio in esame è necessario fare riferimento a fattori specifici che possono influenzare positivamente o negativamente il valore medio dell'immobile in narrativa:

##### **Fattori ascendenti:**

- *Residenza di tipo unifamiliare;*
- *Zona a scarso traffico veicolare;*
- *Ampio parcheggio condominiale;*
- *Ottimali condizioni di vivibilità;*
- *Soggetta ad opere di efficientamento energetico;*
- *Presenza di attività commerciali;*
- *Presenza di scuola di 1° grado;*
- *Elevata qualità tecnica delle opere interne dell'abitazione;*
- *Opere di efficientamento energetico e fotovoltaico Bonus 110 %.*

##### **Fattori discendenti:**

- *Area priva di uffici pubblici.*

Sulla base di quanto esposto, si assume un *valore di stima* pari a € **2.500,00/mq.** applicabile all'Abitazione esecutata e di € 500,00/mq. per i balconi.

## 24.2 Stima del Compendio attraverso la Valutazione Diretta.

### ✓ Unità residenziale eseguita:

La *superficie esterna lorda*, (S.E.L.):

mq. 93,53 x € 2.800,00/mq = € 261.884,00

### ✓ Balconi:

mq. 16,70 x € 900,00/mq = € 15.030,00

### valore parziale:

€ 261.884,00 + € 15.030,00 = € 276.914,00

**valore totale finale: € 277.000,00**

## 24.3 QUADRO SINOTTICO DEL BENE ESECUTATO.

**LOTTO UNICO**

**COMUNE DI VITERBO (VT)**

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTE**

**AL DEBITORE ESECUTATO.**

**Pignoramento Immobiliare** per la quota 1/1 del debitore eseguito, sul seguente bene sito nel comune di Viterbo con tutti i relativi diritti e pertinenze, così individuato: Casa di abitazione della consistenza di 5 (cinque) vani catastali, posto al piano quarto, distinto con il numero interno 8, il tutto confinante con il pianerottolo, il vano scale e distacchi esterni, salvo altri; il tutto riportato in Catasto Fabbricati al foglio 197, particella 1003, sub 18, piano 4, Zona Censuaria 1, categoria A2, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 555,19.

L'immobile non è soggetto ad Uso Civico.

Il bene pignorato non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non è sottoposto a vincoli o oneri di natura condominiale, né a diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Il bene è occupato dal debitore; non risulta oggetto di locazione ed è nella disponibilità del Custode Delegato.

## VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO: € 277.000,00

### Quesito 25.

Il **Valore di Stima** delle unità immobiliari oggetto della presente procedura è stato elaborato secondo i riferimenti condivisi della letteratura tecnica specializzata e della prassi operativa consolidata.

Le superfici sono state desunte dal **rilievo metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo dei beni in narrativa.

I Riferimenti utilizzati quali la norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie di un immobile ad uso residenziale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (O.M.I.), curato dall'Agenzia del Territorio di Viterbo, convergono e fanno riferimento al principio base stabilito dal DPR n°138 del 23/03/1998, che assume il **Metro quadro** di superficie catastale, quale unità di misura degli immobili a destinazione ordinaria.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'O.M.I. di cui all'allegato n°2 *“istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”*, tratti dal manuale tecnico della Banca Dati.

I **Criteri generali di Valutazione** sono stati:

1. È stato computata la *Superficie Residenziale*, pari alla somma delle



superfici dei singoli ambienti costituenti l'abitazione e delle pertinenze esclusive quali il magazzino, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni, (divisori), e perimetrali, (muri portanti), al fine di determinare la **Superficie Esterna Lorda, (S.E.L.)**;

2. Nella determinazione della **Superficie Esterna Lorda, (S.E.L.)**, non sono state misurate le superfici di pertinenze esclusive quali balconi, terrazzi, cortili, ecc., in quanto Non Esistenti;
3. Sono state considerate, inoltre, le **Pertinenze Esclusive** delle abitazioni;
4. E' stato determinato il **Volume Edificato**, pari al prodotto della **Superficie Esterna Lorda, (S.E.L.)**, per l'altezza utile interna, in particolare dell'abitazione conforme alla normativa vigente;
5. E' stata stimata la **Superficie Finestrata Apribile, (S.F.A.)**, risultante dalla somma delle superfici apribili effettive delle finestre presenti nell'abitazione e nel magazzino in conformità del Decreto Ministeriale 1975.

Il **Valore Complessivo** del bene di cui al punto 24, è stato determinato dal CTU, tenendo conto, infine, dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nel Comune di Viterbo in contesti analoghi tratti dalla consultazione del sito del Tribunale di Viterbo; da specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per forma, collocazione e tipologia; da indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari; dalla consultazione di Banche Dati nazionali, considerando che sul Valore di Stima non incidono contratti di locazione e di provvedimenti di assegnazione al coniuge.

Il CTU rimarca l'elevata importanza delle opere relative al Bonus 110 % che garantiranno al bene eseguito notevoli vantaggi in termini architettonici ed impiantistici con il passaggio in classe energetica A del bene eseguito.

### Quesito 26.

L'immobile in esame è collocato nella zona residenziale del Comune di Viterbo densamente abitata.

Esistono parcheggi pubblici posti in prossimità dell'immobile in oggetto.

L'area si caratterizza per la scarsa presenza di uffici pubblici e una ottimale disponibilità di scuole di I grado e di attività commerciali.

### Quesito 27.

L'immobile esecutato risulta **occupato dal debitore**; come accertato dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo non risultano registrati contratti di Locazione a nome del debitore e dell'occupante.

### Quesito 28.

Il sottoscritto CTU nell'assolvimento dell'Incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione e compiuti i necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti e la presente relazione redatta nei termini previsti verrà depositata presso il Tribunale di Viterbo entro il termine assegnato per il completamento dell'Incarico ricevuto il **24/07/2023**.

### Quesito 29.

Il sottoscritto CTU invierà alle Parti in atti, l'**Elaborato Peritale** per l'Udienza del **17/01/2024** del Giudice dell'Esecuzione.

### Quesito 30.

Il CTU provvederà, inoltre, dieci giorni prima dell'Udienza di Vendita al **deposito** presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del presente elaborato completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea debitamente rilegato che in modalità telematica PCT; all'interno della busta telematica depositata dal CTU

l'atto principale sarà costituito dalla presente relazione in versione integrale e in versione privacy.

### **Quesito 31.**

Come da Disposizioni ricevute nell'incarico del 24/07/2023 il sottoscritto CTU interverrà all'Udienza di Vendita stabilita e a tutte quelle che saranno disposte dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

### **Quesito 32.**

Il CTU provvederà, inoltre, al deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del presente elaborato - sia in forma cartacea debitamente rilegato che in modalità telematica PCT - in versione privacy, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, ossia una copia della presente relazione priva delle generalità del Debitore Esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo.

### **Quesito 33.**

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

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

**Il CTU in esecuzione dell'autorizzazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto:** ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e ogni altro documento concernente il bene pignorato, ivi compresi i

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

**Il CTU, infine, ha preso atto, che:**

- le operazioni sono state eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione e ritardo;
- le stesse sono state portate a termine con la massima puntualità e senza ostacolo alcuno, da parte dei soggetti in causa;
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese e rende necessario provvedere al suo completamento.

*Il presente elaborato peritale versione privacy è stato redatto conformemente ai quesiti da:*

**C.T.U. Architetto Enea CISBANI**

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