

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n°65/2024

promossa da

Olimpia Spv srl contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER L'UDIENZA DEL 06/03/2025

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 65/2024 promossa da Olimpia Spv srl contro

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto geom. Giuliano Pagnottella con studio tecnico in Viterbo Via G. Saragat n.8, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito gli ha affidato i seguenti quesiti.

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;***



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.);

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'identificazione 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 dalla 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; alleggi, 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 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;

*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 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 (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);

*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'essenza 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 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);*

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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) 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) *alleggi 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;

OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scrivente Geom. Giuliano Pagnottella, in data 18/10/2024, unitamente al Custode Giudiziario, Dott. Pier Carlo Poleggi, ha eseguito un accesso in Ronciglione (VT) in Via Sasso Grosso n.9, presso l'immobile pignorato.

- Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, lo Sportello Unico del Comune di Ronciglione (VT) e sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

CRITERIO DI STIMA

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto del bene oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

FORMAZIONE DELLE QUOTE

- I criteri generali e fondamentali per la suddivisione dei lotti dei beni eseguiti, sono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di



ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

La composizione dei beni pignorati rende possibile la formazione di una quota, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità.

1. 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**;*

Da un esame della certificazione notarile, lo scrivente ha riscontrato che la stessa è completa della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c..

2.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;*

Il sottoscritto ha effettuato visure aggiornate presso l'Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati accertando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento (Allegato n.2).



3. 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;*

Sulla base dei documenti in atti lo scrivente ha predisposto la visura ventennale e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che interessano gli immobili pignorati.

Descrizione dell'immobile

- 1) Appartamento nel Comune di Ronciglione, Via Sasso Grosso n.9, piano T, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 17 particella 12, sub. 2, categoria A/4, classe 3, vani 4, rendita € 258,23;

Sono stati accertati i titoli di provenienza anteriore al ventennio e più precisamente:

- a _____ in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Lanzillo del 10/01/2008 rep. 21780/16391 trascritto il 14/01/2008 nn.591/426;

- a _____ in forza di



Dichiarazione di Successione di

registrata a Roma il 14/04/1995 al

Volume 15865 n.25 e successiva rettifica registrata a Roma
in 30/08/2004 al Volume 425 n.94 (NON TRASCRITTE).

- N.B.: risulta trascritta in data 14/01/2008 ai nn. 590/425
accettazione tacita dell'eredità in morte di

a ROMA,

da parte degli eredi sigg.ri

nascente da atto Notaio

Lanzillo Paola Sede RONCIGLIONE (VT) del 10/01/2008.

OBBLIGHI, ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

- ISCR. 592 DEL 14/01/2008

Ipoteca volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a
rogito Notaio Lanzillo del 10/01/2008 rep. 21781/13962, a favore di
Banca per la Casa S.p.a. contro

- TRASCR. 6423/5287 DEL 26/04/2024

Verbale di Pignoramento Immobiliare del 22/04/2024 rep. 1106,
Tribunale di Viterbo, a favore di Olimpia SPV srl

4.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);*

OBBLIGHI, ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

- ISCR. 592 DEL 14/01/2008



Ipoteca volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a rogito Notaio Lanzillo del 10/01/2008 rep. 21781/13962, a favore di Banca per la Casa S.p.a. contro

- TRASCR. 6423/5287 DEL 26/04/2024

Verbale di Pignoramento Immobiliare del 22/04/2024 rep. 1106, Tribunale di Viterbo, a favore di Olimpia SPV srl contro

5.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;*

Lo scrivente ha acquisito, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, la planimetria catastale dell'immobile pignorato (Allegato n.3).

6.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);*

Dalla consultazione dei Registri dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Ronciglione (VT), lo scrivente ha acquisito l'estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio degli esecutati



(Allegato n.12).

7.Quesito

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

Lotto unico

Trattasi di un'abitazione, al piano primo, in un fabbricato residenziale, nel centro storico del Comune di Ronciglione (VT) in Via Sasso Grosso n.9.

L'appartamento, con ingresso indipendente al piano terreno, risulta suddiviso al piano primo in soggiorno, cucina, camera, bagno e ripostiglio, evidenziando una superficie utile complessiva residenziale di circa mq. 61.

Internamente le rifiniture sono le seguenti: pavimenti in gres porcellanato; pareti e soffitti tinteggiati, parete dei bagni rivestiti con piastrelle in ceramica, porte interne in legno, finestre e persiane in alluminio; il tutto in buono stato di manutenzione; riscaldamento autonomo con caldaia a metano e con termostufa a biomassa (pellet).

L'appartamento al momento dell'accesso del 18/10/2024 era occupato

Successivamente, in data 04/02/2025, gli occupanti procedevano formalmente al rilascio spontaneo dell'immobile esecutato, pertanto



allo stato attuale l'immobile risulta libero.

L'appartamento risulta distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 17 particella 12, sub. 2, categoria A/4, classe 3, vani 4, rendita catastale € 258,23.

Il tutto come meglio descritto nella planimetria dello stato dei luoghi in Allegato n.9.

8.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'identificazione 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;

Lotto unico

Il sottoscritto ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

9.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 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;

Lotto unico

La planimetria catastale dell'appartamento in deposito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, non corrisponde con lo stato attuale dei luoghi, per una diversa disposizione degli spazi interni e la mancata rappresentazione dell'ingresso al piano terreno.

A tal proposito lo scrivente C.T.U. ha prodotto in allegato n.9, la planimetria dello stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo.

10.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;*

Lotto unico

Lo scrivente C.T.U. ha potuto accertare che l'identificazione catastale attuale, riportata nella trascrizione di pignoramento,



individua la consistenza dell'immobile esecutato.

11.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;

Lotto unico

L'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, vincolata con il pignoramento.

12.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;

Lotto unico

L'appartamento in esame, presenta difformità interne, rispetto alla planimetria catastale in deposito presso l'Agenzia del Territorio, ma non è stata predisposta la variazione catastale di aggiornamento, in quanto tali difformità, necessitano il rilascio di titoli abilitativi.

13.Quesito

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



Il fabbricato che comprende gli immobili pignorati, ricade nel vigente P.R.G. in zona “Centro Storico”.

14.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;

Lotto unico

Dalle ricerche eseguite presso lo Sportello Unico del Comune di Ronciglione non è stata reperita documentazione relativamente a pratiche edilizie, domande di condono edilizio, né in merito al rilascio del certificato di agibilità, per l'immobile in esame.

Dalla verifica dello stato dei luoghi, con la planimetria catastale, lo scrivente ha potuto accertare la realizzazione di opere edilizie interne, senza nessun titolo abilitativo edilizio e più precisamente:

1. i vani interni hanno una disposizione diversa rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale in deposito all'Agenzia del Territorio;
2. sono stati eseguiti interventi sulla muratura portante del fabbricato, per le modifiche all'ingresso del vano bagno e del vano cucina.

Le difformità sopra descritte, sono sanabili previa presentazione di SCIA in sanatoria.

15.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'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;

Lotto unico

Le difformità per modifiche interne, evidenziate al punto nn.1) e 2) del precedente quesito, possono essere sanate, previa presentazione presso lo Sportello Unico del Comune di Ronciglione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, oltre alla richiesta del Nulla Osta del Genio Civile, per gli interventi strutturali sulla muratura portante del fabbricato.

I costi complessivi per il conseguimento dei titoli in sanatoria può essere quantificato, presuntivamente in Euro 8000,00 (ottomila/00).

16.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;

Lotto unico

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, come meglio descritto nell'attestazione rilasciata dal Comune di



Ronciglione (VT) prot. 1092 del 23/01/2025, (Allegato n.11).

17.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;

Per l'immobile in esame, non risulta costituito alcun condominio e quindi non esistono spese condominiali.

18.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;

Il bene pignorato è alienabile in un unico lotto.

19.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;

Il bene in esame, è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

20.Quesito

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legitimante 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;

Lotto unico

Come descritto in risposta al quesito n.7, l'appartamento al momento dell'accesso del 18/10/2024 era occupato dai Sigg.

Successivamente, in data 04/02/2025, gli occupanti procedevano formalmente al rilascio spontaneo dell'immobile esecutato, pertanto allo stato attuale l'immobile risulta libero.



Dalle indagini eseguite dal C.T.U., presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, sono stati reperiti i seguenti contratti di locazione, prodotti in Allegato n.10:

- contratto di locazione registrato il 11/09/2024 al n.7012, sottoscritto dal Sig.
per l'immobile in esame, stipulato per la durata di anni 1 (uno) dal 01/09/2024 al 01/09/2025, per un canone annuo di Euro 3600,00 (tremilaseicento/00);
- contratto di locazione registrato il 05/04/2023 al n.2943, sottoscritto dal
per l'immobile in esame, stipulato per la durata di anni 1 (uno) dal 01/04/2023 al 01/04/2024, per un canone annuo di Euro 3600,00 (tremilaseicento/00);
- contratto di locazione registrato il 13/01/2022 al n.241, sottoscritto dal Sig.
per l'immobile in esame, stipulato per la durata di anni 1 (uno) dal 01/02/2022 al 31/01/2023, per un canone annuo di Euro 4200,00 (quattromiladuecento/00).

Per quanto sopra descritto, tenuto conto della Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento del 29/04/2024 al n. 5287 di formalità, non risultano opponibili alla procedura esecutiva, i contratti di locazione sopra descritti.

21.Quesito

*21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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 utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Lotto unico

L'appartamento al momento dell'accesso del 18/10/2024 era occupato dai Sigg.

Successivamente, in data 04/02/2025, gli occupanti procedevano formalmente al rilascio spontaneo dell'immobile esecutato, pertanto allo stato attuale l'immobile risulta libero.

Dalle indagini di mercato eseguite per la ricerca del più probabile valore del canone locativo del bene in oggetto e dall'esame della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il C.T.U. ha potuto accertare, effettuando le opportune detrazioni dovute alla tipologia, all'ubicazione, alla vetustà ed all'estensione dell'immobile di che trattasi, che il valore medio locativo di mercato viene determinato in Euro 4,90 al mq./mensile.

Pertanto tenuto conto che l'appartamento in oggetto ha una superficie commerciale di mq. 61, il canone locativo mensile viene quantificato in mq. 61 x €/mq. 4,90 = Euro 298,90 in cifra tonda **Euro 300,00 mensili.**

22.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 fosse una nuda proprietà);

Lotto unico

L'appartamento al momento dell'accesso del 18/10/2024 era occupato dai

Successivamente, in data 04/02/2025, gli occupanti procedevano formalmente al rilascio spontaneo dell'immobile esecutato, pertanto allo stato attuale l'immobile risulta libero.

23. 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;*

Lotto unico



Il bene pignorato non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono diritti demaniali o usi civici, come meglio descritto nell'attestazione rilasciata dal Comune di Ronciglione (VT) prot. 1092 del 23/01/2025, in Allegato n.11.

24.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'essenza della garanzia per vizi del bene venduto, e 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;*

Lotto unico

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare.

Per cui considerando la Banca dati delle quotazioni immobiliari



dell'Agenzia delle Entrate e più precisamente: Provincia di Viterbo; Comune di Ronciglione; Zona Centro Storico; codice di zona B1, microzona catastale 1; destinazione residenziale; stato conservativo: normale, si ricava il valore di mercato medio espresso in Euro 800,00/mq.

Per cui:

A) Abitazione

Superficie convenzionale commerciale

abitazione superficie commerciale mq. 61 x 1,00 = mq. 61

Totale superficie convenzionale residenziale

- mq. 61 x €/mq. 800,00 = **€. 48.800,00**

Alla valutazione sopra citata, si dovrà detrarre:

- gli oneri per il rilascio della CILA in sanatoria, delle opere sanabili, come già descritto in risposta al quesito n.14, quantificate in Euro **8.000,00**.

Pertanto, per quanto sopra descritto la valutazione netta dell'immobile oggetto della presente perizia, viene quantificato in Euro 48.800,00 - 8.000,00 = **Euro 40.800,00** (Euro quarantamilaottocento/00).

25.Quesito

*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;

Come descritto in risposta al quesito precedente, il criterio di stima adottato è la stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in Allegato n.5.

26. Quesito

*26) 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;*

Lotto unico

L'appartamento al momento dell'accesso del 18/10/2024 era occupato dai Sigg.

Successivamente, in data 04/02/2025, gli occupanti procedevano formalmente al rilascio spontaneo dell'immobile esecutato, pertanto allo stato attuale l'immobile risulta libero.



Dalle indagini di mercato eseguite per la ricerca del più probabile valore del canone locativo del bene in oggetto e dall'esame della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il C.T.U. ha potuto accertare, effettuando le opportune detrazioni dovute alla tipologia, all'ubicazione, alla vetustà ed all'estensione dell'immobile di che trattasi, che il valore medio locativo di mercato viene determinato in Euro 4,90 al mq./mensile. Pertanto tenuto conto che l'appartamento in oggetto ha una superficie commerciale di mq. 61, il canone locativo mensile viene quantificato in mq. 61 x €/mq. 4,90 = Euro 298,90 in cifra tonda **Euro 300,00 mensili.**

27.Quesito

27) 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;

28.Quesito

28) 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 precedenti 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**;*

29. Quesito

*29) 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;*

30. Quesito

*30) **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.*

31. Quesito

*31) **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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

32.Quesito

*32) alleggi 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 contenute nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*

33.Quesito

*33) **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;*

34.Quesito

*34) **alleggi** 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 Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 34 pagine e n. 14 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

1. verbale accesso del 18/10/2024;
2. visura catastale storica F. 17 p.lla 12 sub.2;
3. planimetria catastale F. 17 p.lla 12 sub.2;
4. Accesso Atti Comune Ronciglione;
5. Banca Dati Osservatorio Agenzia Entrate;
6. Trascrizione Atto Notaio Janiri del 01/12/1975;
7. Atto Notaio Lanzillo del 10/01/2008;



8. visura aggiornamento ipotecario;
9. Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi;
10. Comunicazione - Agenzia delle Entrate – contratti locazione;
11. Attestazione Usi Civici;
12. Certificato Anagrafico di Matrimonio
13. Documentazione Fotografica;
14. Quadro Sinottico.

Viterbo, li 25 febbraio 2025

Il C.T.U.

(Geom. Giuliano Pagnottella)

