TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE:	N. 41/2025
DEBITORI:	OMISSIS
	OMISSIS
CREDITORE PROCEDENTE:	INTEGRA S.R.L.
CUSTODE GIUDIZIARIO:	AVV. SIMONE CIMA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE:	DOTT. FEDERICO BONATO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso:

a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 41/25 il G.E. dott. Federico Bonato vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Simona Manzotti, con studio in Viterbo, Corso Italia n° 71, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 446 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;

b) che il giorno 16/06/2025 prestando il giuramento di rito tramite deposito telematico alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai quesiti di seguito riportati:

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**;

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del 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 la 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori e 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 alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

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 legittimamente in 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 del bene locativo 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 una 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 pignoramento 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 e 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

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 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 trasmessi 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 osservazione al suo elaborato**;

30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente 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. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposto cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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.

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

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 confinati con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenza compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su 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 sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare www.geniuslegal.it, fornito da Astalegale.net S.p.a.

35) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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,

36) **alleghi** 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 in triplice copia,
h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

c) che il sottoscritto CTU, contattato dal Custode dell'esecuzione Avv. Simone Cima per concordare una data per procedere al sopralluogo presso il bene pignorato, accettava la data proposta del 24/07/2025 alle ore 10:00 per l'inizio delle operazioni peritali;

d) che il giorno 24/07/2025 alle ore 10:00, la scrivente si è recata unitamente all'Avv. Simone Cima presso l'immobile pignorato situato a Ronciglione, Via Roma n. 32, e le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio, il sottoscritto stimatore ha scattato le fotografie di ciascun ambiente ed effettuato alcune misurazioni, sebbene la presenza di mobilio, suppellettili e oggetti ingombranti e pesanti, abbia reso l'accessibilità e la fruizione nei vari

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

ambienti estremamente difficoltosa e non abbia consentito di acquisire completamente i dati dimensionali e geometrici in quanto molti punti sono risultati irraggiungibili con gli strumenti del rilievo metrico. Alle ore 12:00, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1), si sono concluse le operazioni peritali;

e) che con il sopralluogo il sottoscritto CTU ed il Custode hanno preso visione del bene e hanno rilevato, come documentato dal verbale redatto dal Custode (All. 1), come l'abitazione oggetto della procedura versasse in pessimo stato di manutenzione, presentasse evidenti segni di infiltrazione di acqua sul soffitto dalla copertura soprastante e una crepa sul muro in prossimità dell'abbaino della cucina. Le controsoffittature dell'appartamento, presumibilmente non calpestabili, mostravano altresì fenomeni di degrado, quali macchie, disallineamenti e segni di discontinuità, mentre per gli impianti a servizio dell'abitazione si rilevava l'inosservanza delle prescrizioni tecniche e legislative previste dalla normativa e in generale le condizioni igieniche-sanitarie dei vari ambienti risultavano gravemente insufficienti. Sebbene da un'indagine meramente visiva la scrivente non ravvisasse imminenti pericoli di cedimenti alle parti strutturali, valutata l'impossibilità di visionare l'ambiente sottotetto accessibile tramite una botola posta nel corridoio dell'unità immobiliare per accertare lo stato di salute della copertura soprastante necessaria a comprendere la natura e le cause dei principali fenomeni di degrado, al fine di prevenire qualsiasi rischio capace di generare situazioni di pericolo, in data 25/07/2025 rendicontava al G.E, in merito alla situazione riscontrata allegando il verbale e alcune fotografie dell'abitazione. Contestualmente si rimetteva alle opportune determinazioni del G.E. in merito alla possibilità di disporre un sopralluogo dei Vigili del Fuoco per accertare l'assenza di situazioni di pericolo non solo per le persone che abitano nel bene, ma anche per gli occupanti delle unità immobiliari adiacenti e limitrofe e per verificare la situazione anche in ordine a possibili interventi di messa in sicurezza da effettuare sull'immobile;

f) che in data 28/07/2025 il G.E. autorizzava l'istanza della scrivente in merito alla necessità di fare effettuare un sopralluogo dei Vigili del Fuoco presso il bene pignorato;

g) che in data 13/09/2025, la scrivente, valutato che per il Custode non era stato ancora possibile coordinare il sopralluogo dei Vigili del Fuoco, chiedeva al G.E. di poter

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

depositare la perizia di stima insieme all'invio della bozza alle parti, riservandosi di chiedere una proroga nel caso in cui entro tale data le circostanze non avessero ancora avuto un riscontro;

h) che in data 24/09/2025 è stato effettuato il sopralluogo dei Vigili del Fuoco presso il bene pignorato e che in data 29/09/2025 la scrivente, non essendo ancora pervenuto il verbale redatto dai Vigili del Fuoco sullo stato dei luoghi e sulle misure cautelative da intraprendere, chiedeva una proroga di 60 giorni per il deposito della perizia di stima e contestualmente il differimento della data di udienza di comparizione delle parti fissata per il 29/10/2025;

i) che il G.E. vista l'istanza autorizzava la proroga e fissava la nuova data di udienza per il 04/03/2026;

j) che la procedura citata in oggetto colpisce il seguente immobile:

- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Ronciglione, Foglio 17, Particella 331, Subalterno 14, Zona censuaria -, Micro Zona -, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 83 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 83 mq, Rendita 290,51 Euro – Via Roma n. 32, Piano 3;

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze nel modo che segue:

QUESITO N.° 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;

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (relazione notarile) e ne ha accertato la completezza.

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

QUESITO N.° 2

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

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate dell'immobile pignorato presso l'Ufficio del Catasto (All. 2) e dall'analisi di questi documenti ha accertato che i dati attuali identificativi del bene oggetto dell'Atto di pignoramento Rep. n. 380 redatto il 04/02/2025 su istanza di Integra S.r.l. e trascritto al Reg. Gen n. 2740 e Reg. Part. n. 2227 di formalità in data 25/02/2025 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene.

QUESITO N.° 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 la trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed* ***indichi*** *tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data dei titoli di acquisto trascritti in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare Rep. 380, riscontrando quanto segue:

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento è costituito dall'Atto di Compravendita di provenienza del bene del 07/04/1987, Rep. n. 32249, Racc. n. 12006, rogato dal notaio Giorgio Maria Baroni (All. 3), trascritto a Viterbo il 07/05/1987 al n. 5299 Reg. Gen. e al n. 4169 Reg. Part. di formalità, con cui i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, vendono alla debitrice e al coniuge Sig. OMISSIS, deceduto in data 29/11/2018, la piena proprietà del bene censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 331, Subalterno 5 (corrispondente agli ambienti ingresso, bagno e due camere dell'attuale subalterno 14) e di parte del Subalterno 6 (corrispondente alla cucina e alla camera attigua dell'attuale subalterno 14). Si precisa che nella descrizione del bene presente nell'art. 1 dell'atto notarile viene erroneamente invertita l'indicazione

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

della porzione delle due particelle ("*casa di abitazione […] distinta in catasto foglio 17 con parte della particella 331 sub 5 e 331 sub 6*"), ma l'individuazione del bene trasferito con il rogito non presenta ambiguità in quanto risulta inequivocabilmente rappresentata nella planimetria allegata all'atto dove nello spazio riservato per le annotazioni d'ufficio si legge "*foglio 17 p.lla 331/5 per fusione della particella 331/5 con parte della p.lla frazionata 331/6 del F. 17*". Il notaio inoltre, nel medesimo articolo 1, fa giustamente riferimento alla data del 10/03/1987 della pratica catastale di frazionamento e fusione con cui è stata originata la configurazione del bene oggetto della compravendita, anche se poi quando rimanda al modello 44 inserisce dei riferimenti (*ric. n. 3663 mod. 8 n. 15691*), che non è stato possibile recuperare e verificare con l'accesso agli atti nella banca dati catastale e l'apertura della busta (All. 2).

- i **passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, vengono di seguito elencati:
  - Atto di Compravendita del 26/01/1988, Rep. n. 33092, Racc. n. 12359, rogato dal notaio Giorgio Maria Baroni (All. 3), trascritto a Viterbo il 22/02/1988 al n. 2302 Reg. Gen. e n. 1919 Reg. Part. di formalità, con cui i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS vendono alla debitrice e al coniuge Sig. OMISSIS, la piena proprietà del bene censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 331, Subalterno 11 (corrispondente all'attuale subalterno 15 di proprietà di terzi non pignorato). Anche in questo caso il bene risulta inequivocabilmente rappresentato nella planimetria allegata all'atto, dove viene precisato che il bene oggetto della vendita proviene dal frazionamento della particella 331, subalterno 6 ("*come da modello 44 prot. 2357 del 10/03/1987 e come meglio risulta dalla pianta planimetrica che previo esame e firma delle parti si allega al presente atto sotto la lettera A*") ed i riferimenti alla pratica catastale richiamati sono stati verificati dalla scrivente con l'accesso agli atti nella banca dati catastale e l'apertura della relativa busta (All. 2);
  - Atto di compravendita del 04/03/2013, Rep. n. 59645, Racc. n. 25861, rogato dal notaio Giorgio Imparato (All. 3), e trascritto a Viterbo il 22/03/2013 al n. 3838 Reg.

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

Gen. e n. 2929 Reg. Part. di formalità, con il quale l'esecutata e il coniuge Sig. OMISSIS vendono alla Sig.ra OMISSIS il bene censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 331, Subalterno 15, che costituisce una porzione del subalterno 12 originato a sua volta dalla fusione dei subalterni 10 e 11, a loro volta provenienti dagli originari subalterni 5 e 6;

- Il bene pignorato è giunto all'esecutato a seguito del decesso del padre Sig. OMISSIS, avvenuto in data 29/11/2018. I debitori esecutati hanno trascurato gli adempimenti di regolarità fiscale ed amministrativa obbligatori per legge relativi alla presentazione della dichiarazione di successione riguardante il bene in oggetto, ma l'atto di accettazione di eredità tacita della successione e la relativa nota di trascrizione sono stati regolarizzati dal creditore procedente previa istanza di autorizzazione accolta dal GE in data 04/03/2026 al fine di garantire la regolarizzazione della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle risultanze delle visure storiche catastali aggiornate che sono state richieste dalla scrivente ed allegate alla relazione peritale (All. 2) e con l'analisi dei documenti reperiti con l'accesso agli atti presso la banca dati catastale. Valutato che sul bene è stato oggetto nel tempo di frazionamenti e fusioni, sono state analizzate anche le variazioni che hanno precedentemente individuato il bene:

- ***Immobile censito a N.C.E.U. al Fgl. 17 P.lla 331 Sub. 14***

a) Variazione del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. I dati di superficie totale inseriti nell'archivio catastale corrispondono a 83 mq sia totali che con esclusione delle aree scoperte, Partita -;
b) Variazione del 21/02/2014 n. 8897.1/2014, in atti dal 21/02/2014, Pratica n. VT0021601 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO, Partita -. Con questa variazione vengono confermati il classamento e la rendita proposti con la precedente variazione, non essendo stati rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione;

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

c) Variazione del 21/02/2013 n. 2994.1/2013, in atti dal 21/02/2013, Pratica n. VT0017071 – DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, Partita -. Con questa variazione viene soppresso il subalterno 12 e vengono costituiti i subalterni 14 (pignorato) e 15 (non pignorato). La consistenza del bene per effetto del frazionamento passa dai precedenti 7,5 vani agli attuali 4,5 vani del subalterno 14 e 2,5 vani del subalterno 15 e la rendita da 484.18 euro a 290,51 euro per il subalterno 14 e 161,39 euro per il subalterno 15.

- ***Immobile censito a N.C.E.U. al Fgl. 17 P.lla 331 Sub. 12 - soppresso***

a) Variazione del 21/02/2013 n. 2994.1/2013, in atti dal 21/02/2013, Pratica n. VT0017071 – DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, partita -. Con questa variazione, il subalterno 12 con consistenza 7,5 vani viene soppresso e vengono costituiti i subalterni 14 e 15 rispettivamente con consistenza 4,5 e 2,5 vani;
b) Variazione del 28/03/1990 n. 3235.1/1990, in atti dal 07/09/2000, Pratica n. 57604 – FUSIONE, Partita -. Con questa variazione viene costituito il subalterno 12 con consistenza 7,5 vani dalla fusione dei subalterni 10 e 11, rispettivamente con consistenza 4,5 e 2,5 vani;

- ***Immobile censito a N.C.E.U. al Fgl. 17 P.lla 331 Sub. 10 – soppresso***

a) Variazione del 28/03/1990 n. 3235.1/1990, in atti dal 07/09/2000, Pratica n. 57604 – FUSIONE, Partita -. Con questa variazione i subalterni 10 e 11 vengono fusi e quindi soppressi e originano il subalterno 12;
b) Variazione del 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, Partita 783. Con questa variazione la rendita del bene passa da 837 lire a 472.500 lire;
c) Variazione del 10/03/1987 n. 2357.1/1987, in atti dal 10/01/1990 – CLASSAMENTO, Partita 783. Con questa variazione vengono inseriti in visura i dati di classamento prima mancanti: categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita L. 837;
d) Variazione del 10/03/1987 n. 2357/1.1987, in atti dal 09/08/1988 – FRAZIONAMENTO FUSIONE, partita 783. Con questa variazione viene costituito il Subalterno 10 dalla fusione del Subalterno 5 con una porzione del Subalterno 6 (i due vani verso Via Roma);

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

- ***Immobile censito a N.C.E.U. al Fgl. 17 P.lla 331 Sub. 11 – soppresso***

a) Variazione del 28/03/1990 n. 3235.1/1990, in atti dal 07/09/2000, Pratica n. 57604 – FUSIONE, Partita -. Con questa variazione i subalterni 10 e 11, rispettivamente di consistenza 4,5 e 2,5 vani, vengono fusi e originano il subalterno 12 con consistenza 7,5 vani e quindi soppressi;
b) Variazione del 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, Partita 783. Con questa variazione la rendita del bene passa da 465 lire a 265.500 lire;
c) Variazione del 10/03/1987 n. 2357.1/1987, in atti dal 10/01/1990 – CLASSAMENTO, Partita 783. Con questa variazione vengono inseriti in visura i dati di classamento prima mancanti: categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita L. 465;
d) Variazione del 10/03/1987 n. 2357/1.1987, in atti dal 09/08/1988 – FRAZIONAMENTO FUSIONE, partita 783. Con questa variazione viene costituito il Subalterno 11 dalla fusione del Subalterno 5 con una porzione del Subalterno 6 (i due vani verso Via Roma);

- ***Immobile censito a N.C.E.U. al Fgl. 17 P.lla 331 Sub. 6 - soppresso***

a) Variazione del 10/03/1987 n. 2357/1.1987, in atti dal 09/08/1988 – FRAZIONAMENTO FUSIONE, partita 783. Con questa variazione una porzione del Subalterno 6 viene fusa al Subalterno 5 e andrà a costituire il Subalterno 10 con consistenza 4,5 vani, mentre la restante porzione del subalterno 6 andrà a costituire il Subalterno 11 con consistenza 2,5 vani. Il Subalterno 6 viene quindi soppresso;
b) Immissione in data 30/06/1987 nell'impianto meccanografico, Partita n. 783.

- ***Immobile censito a N.C.E.U. al Fgl. 17 P.lla 331 Sub. 5 - soppresso***

a) Variazione del 10/03/1987 n. 2357/1.1987, in atti dal 09/08/1988 – FRAZIONAMENTO FUSIONE, partita 783. Con questa variazione il subalterno 5 con consistenza 3,5 vani viene fuso con una porzione del Subalterno 6 da cui si originerà il Subalterno 10 con consistenza 4,5 vani. Il Subalterno 5 viene di conseguenza soppresso;
b) Immissione in data 30/06/1987 nell'impianto meccanografico, Partita n. 783.

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

Al fine di fornire maggiore completezza di informazioni vengono allegate al presente elaborato (All. 2) anche le visure catastali dei subalterni 15 (non pignorato) e 12-11-10-6-5 4 (soppressi). Si sottolinea tuttavia che l'ultima variazione apportata sul bene (variazione n. 2994.1/2013 del 21/02/2013), con la quale attraverso il frazionamento del subalterno 12, viene costituito il subalterno 14 (pignorato), è anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

QUESITO N.° 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);*

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 4) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ***Immobile censito a N.C.E.U. al Fgl. 17 P.lla 331 Sub. 14***

a) **Iscrizione** del 10/01/2018 Registro Particolare 19 - Registro Generale 269 - Pubblico ufficiale Lanzillo Paola - Rep. 34891/24561 del 09/01/2018 – **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** –
   - ANNOTAZIONE n. 322 del 13/03/2024 - Cessione dell'ipoteca;
   - ANNOTAZIONE n. 345 del 13/03/2024 – Cessione dell'ipoteca;

b) **Trascrizione** del 25/02/2025 - Registro Particolare 2227 - Registro Generale 2740 - Pubblico ufficiale Tribunale Civile - Rep. 380 del 04/02/2025 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** –

QUESITO N.° 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione dei beni sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa, la planimetria dell'unità

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

immobiliare urbana depositata in Catasto, le visure storiche dei subalterni correlati alle variazioni catastali del bene avvenute nel tempo, le planimetrie storiche che ne descrivono le trasformazioni e le risultanze storiche reperite con l'accesso agli atti presso la banca dati catastale (All. 2).

Vista la natura urbana dell'immobile e l'assenza di un'area esterna verde di pertinenza, non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica indispensabile unicamente per i terreni e per le aree di pertinenza di edifici censite al N.C.E.U. con superficie complessiva superiore o uguale a 5000 mq.

QUESITO N.° 6

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

Il CTU ha consultato l'ufficio di stato civile del Comune di Ronciglione dove gli esecutati risultano attualmente residenti ed ha fatto istanza di copia del certificato di matrimonio con annotazioni a margine ovvero di stato libero dei debitori. I certificati sono stati rilasciati dal Comune di Ronciglione e vengono allegati alla presente relazione (All. 5).

Dai certificati si evince che la Sig.ra OMISSIS è vedova, mentre il Sig. OMISSIS ha stato civile libero.

QUESITO N.° 7

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

La proprietà oggetto della stima è situata nel centro storico di Ronciglione (All. 6 foto 1), lungo la via direttrice nord-sud principale del borgo, che da Corso Umberto I prosegue verso sud attraverso Via G. Garibaldi fino ad immettersi sulla Via Cassia Cimina che conduce a Roma. L'immobile è costituito da una unità immobiliare con destinazione abitativa dislocata al piano

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

terzo di un fabbricato disposto su quattro piani fuoriterra (All. 6 foto 2), inserito all'interno del tessuto urbano storico caratterizzato da fronti edificati disposti in continuità secondo un allineamento che segue la viabilità principale. Il prospetto principale del fabbricato presenta la conformazione tipica dell'edilizia locale, caratterizzata da forme semplici e regolari e dall'impiego dei materiali della tradizione costruttiva del posto: la struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura intonacata con fascia basamentale in lastre di peperino, fasce marcapiano e cornice di coronamento modanata in sommità, cornici, sopracornici e imbotti alle finestre in contrasto cromatico con la tinteggiatura del corpo di fabbrica principale, al piano secondo è presente un balcone a sbalzo con ringhiera decorata in ferro (All. 6 foto 2), mentre i due prospetti laterali sono in aderenza con gli edifici adiacenti e quello posteriore non risulta visibile da alcuna strada o suolo pubblico. La copertura dell'edificio è a doppia falda e dotata di canali di gronda e tubi pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

L'ingresso al fabbricato avviene dal prospetto frontale dell'edificio, tramite un portone ligneo che si trova al civico 32 di Via Roma (All. 6 foto 3), che immette direttamente alla rampa di scale (All. 6 foto 4), che conduce al piano primo dove è anche presente una piccola chiostrina a cielo aperto da cui i locali che confinano con questo ambiente prendono aria e luce. Nella chiostrina è presente una seconda rampa di scale dalla quale si raggiungono le unità immobiliari poste ai piani superiori (All. 6 foto 5-6). Il bene oggetto della procedura è dislocato al terzo e ultimo piano del fabbricato ed è accessibile attraverso una veranda comune, dotata di una parete vetrata che si affaccia sul cortile interno, posizionata allo sbarco della scala condominiale, in cui sono localizzati gli ingressi delle unità immobiliari che occupano il piano (All. 6 foto 7-8). La proprietà pignorata confina su un lato con il cortile condominiale e con l'unità immobiliare urbana identificata catastalmente al Foglio 17 particella 331, subalterno 15 di proprietà OMISSIS o aventi causa, sul lato opposto con la strada, Via Roma, e sugli altri lati con l'unità immobiliare identificata con il Foglio 17, Particella 344 e Foglio 17, Particella 329, rispettivamente proprietà OMISSIS e proprietà OMISSIS, salvo altri e/o variati. Il bene è costituito da un ingresso (All. 6 foto 9-10-11-12), dal quale è possibile raggiungere direttamente l'ambiente soggiorno (All. 6 foto 13-17-18-19-20-21), una camera da letto (All. 6 foto 22-23-24-25-26), il bagno (All. 6 foto 13-14-15-16), e la cucina (All. 6 foto 27-28-29-30-

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

31-32), dalla quale si accede a una seconda camera da letto (All. 6 foto 36-37-38). Al momento la stanza dotata di due finestre su Via Roma rappresentata nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato come camera (All. 8), viene utilizzata come soggiorno, mentre il soggiorno adiacente come camera da letto. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre in pvc a doppio vetro apribili a due ante, tranne la cucina in cui è presente un piccolo abbaino (All. 6 foto 32-33-34). Il pavimento è realizzato in gres, le porte sono in legno tamburato, anche se in alcune stanze sono state sostituite da tendaggi (All. 6 foto 36), le pareti sono intonacate e verniciate con colori pastello, alcuni ambienti (la cucina e il vano adibito a soggiorno) sono dotati di camino a legna (All. 6 foto 19-20-35-36). In tutti gli ambienti è presente una controsoffittatura realizzata con pannellature di diversa tipologia e nell'ingresso è presente una botola di ispezione del sottotetto (All. 6 foto 11-12). Il bagno è dotato di sanitari e rivestimenti alle pareti.
La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 62,06 mq, l'altezza interna libera è variabile nei vari ambienti (dai 293 cm dell'ingresso, ai 307 nella camera da letto adiacente alla cucina). Gli impianti sono realizzati sottotraccia ed è presente l'impianto per la fornitura di gas metano per la climatizzazione invernale. Sebbene la verifica e l'accertamento del funzionamento delle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile non rientra tra i quesiti posti del G.E. e quindi esula dai compiti richiesti al CTU nel compimento del proprio incarico, in questo caso specifico, dal sopralluogo è emerso che tutti gli impianti violano le norme vigenti e soprattutto che nell'immobile non sussistono condizioni di igiene e sicurezza che garantiscono la salute degli occupanti, in quanto le condizioni di conservazione e mantenimento dell'appartamento sono molto scadenti. Come già esposto nelle premesse della presente relazione, come indicato nel verbale redatto dal Custode (All. 1) già durante il sopralluogo e come relazionato al G.E. subito dopo l'accesso anche allegando alcune fotografie dell'immobile (All. 1), la scrivente scriveva in merito "*l'abitazione, oggetto della procedura, versa in pessimo stato di manutenzione, presenta evidenti segni di infiltrazione di acqua sul soffitto dalla copertura soprastante e una crepa sul muro in prossimità dell'abbaino della cucina, come riportato anche nel verbale di primo accesso e come documentato da alcune foto che si allegano alla presente istanza. Poiché al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare l'ambiente sottotetto accessibile tramite una botola posta nel corridoio dell'unità*

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

immobiliare per accertare lo stato di salute della copertura soprastante, poiché le controsoffittature presenti in tutti gli ambienti dell'appartamento, presumibilmente non calpestabili valutata la loro tipologia, presentano numerose macchie, disallineamenti e segni di discontinuità, poiché gli impianti a servizio dell'abitazione non rispettano le prescrizioni tecniche e legislative previste dalla normativa e si presentano in uno stato di forte degrado, alla luce della situazione riscontrata, la scrivente, benché da un'indagine meramente visiva non abbia ravvisato imminenti pericoli di cedimenti alle parti strutturali, al fine di prevenire qualsiasi rischio che possa generare situazioni di pericolo, con la presente si rimette alle opportune determinazioni del GE in merito alla possibilità di disporre un sopralluogo dei Vigili del Fuoco per accertare l'assenza di situazioni di pericolo non solo per le persone che abitano nel bene, ma anche per gli occupanti delle unità immobiliari adiacenti e limitrofe e per verificare la situazione anche in ordine a possibili interventi di messa in sicurezza da effettuare sull'immobile". La situazione descritta è anche documentata nell'elaborato fotografico redatto dalla scrivente (All. 6).

In data 24/09/2025 si svolgeva un secondo sopralluogo nell'immobile alla presenza del Custode e dei Vigili del Fuoco, chiamati appunto a verificare la situazione riscontrata sui luoghi, in seguito al quale gli stessi hanno redatto il verbale che si allega alla presente relazione (All. 1), nel quale si legge che "*Durante il sopralluogo, si riscontrava un forte stato di degrado dell'abitazione e precarie condizioni igienico sanitarie. A vista, l'impianto elettrico appariva obsoleto e probabilmente non a norma. In varie parti dell'appartamento si notavano anche macchie dovute a infiltrazioni di acque. Per quanto riguarda la struttura, da una verifica visiva non si riscontravano né dissesti, né fessurazioni preoccupanti per l'incolumità degli occupanti*".

QUESITO N.° 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 identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

I dati contenuti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione del bene.

QUESITO N.° 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 debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 di esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*

La descrizione dei cespiti contenuta nell'atto di provenienza del bene risulta corrispondente parzialmente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale. Si evidenzia infatti che la planimetria del subalterno 15 risulta duplicata ed erroneamente allegata a quella del subalterno 14, sebbene la stessa sia presente nella banca dati catastale autonomamente come subalterno 15 (All. 2). In particolare dall'analisi degli elaborati planimetrici emerge che nella planimetria contenuta nella seconda pagina del subalterno 14 i riferimenti al subalterno errato sono presenti sia nell'intestazione della scheda nella sezione "*identificativi catastali*" dove è riportata la dicitura "*subalterno 14*" e non subalterno 15, sia nei dati riepilogativi riportati lungo il margine destro della medesima pagina**.** Da una verifica effettuata con i tecnici del catasto è stata accertata l'inesattezza riscontrata e pertanto la scrivente in data 06/10/2025 ha rivolto una istanza formale all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Viterbo (All. 10), relazionando che la planimetria rappresentata nella seconda pagina dell'elaborato grafico è un duplicato del subalterno 15, avente la stessa data di presentazione del 21/02/2013 e che il classamento di 4,5 vani attribuito al subalterno 14 corrisponde unicamente a quello assegnato all'unità immobiliare rappresentata nella planimetria contenuta nella prima pagina dell'elaborato grafico. Il classamento della planimetria contenuta nella seconda pagina dell'elaborato grafico è invece associato al subalterno 15. In risposta all'istanza il funzionario del Catasto in data 10/10/2025 comunicava che la risoluzione dell'errore grafico è possibile tramite la presentazione di un docfa per esatta rappresentazione grafica in cui dovranno essere confermati i dati di classamento, la data di ultimazione dei lavori dichiarata e le motivazioni da

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

cui è possibile evidenziare l'errore (All. 10). Il sottoscritto stimatore nell'interesse dell'aggiudicatario ha ritenuto di non procedere con la variazione catastale in quanto, come già esposto sia alla lettera d) delle premesse, valutate le difficoltà riscontrate durante il sopralluogo nella registrazione di alcune misurazioni metriche che non hanno reso possibile il rilievo del bene con il metodo delle triangolazioni, fondamentale per rappresentare con precisione l'edificio vista l'epoca a cui risale, ha deciso di rimandare l'aggiornamento catastale ad una fase post vendita quando l'immobile risulterà completamente sgombro e quindi completamente accessibile, scegliendo invece in questa fase di quantificare la cifra necessaria per svolgere questa operazione e di decurtarla dal valore di stima del bene.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale presente nella prima pagina del documento, identificata questa volta correttamente con il subalterno 14, corrisponde alla descrizione del cespite contenuta nell'atto di provenienza del bene. Si fa tuttavia presente che successivamente all'atto di compravendita Rep. n. 32249 del 07/04/1987 (All. 3), con cui il bene è pervenuto all'esecutata e poi per successione al figlio, questo immobile ha subito delle variazioni dovute a frazionamenti e fusioni, come già indicato nel quesito n. 3, ma che ad oggi la sua conformazione corrisponde a quella descritta nell'atto di provenienza del bene. In particolare, i subalterni originari n. 5 e 6, inseriti all'interno della banca dati catastale già dal 21/12/1939, come evidenziato dalle planimetrie storiche catastali del 21/12/1939 individuate nelle schede Mod. 97 prot. n. 2668855 e prot. n. 2668854 reperite dalla scrivente (All. 2), rappresentanti il subalterno 5 ed il subalterno 6, con consistenza rispettivamente di 4,5 e 3,5 vani, sono stati modificati in data 10/03/1987, quando con la denuncia di variazione prot. n. 2357 (All. 2), il subalterno 6 viene ridotto in quanto due vani appartenenti a questo subalterno vengono staccati dall'unità immobiliare originaria e fusi con il subalterno 5 con conseguente modifica della consistenza di entrambi: l'ex subalterno 5 di 3,5 vani viene soppresso e al suo posto viene originato il subalterno 10 di 4,5 vani, così come il subalterno 6 di 4,5 vani viene soppresso per originare il subalterno 11 di 2,5 vani. Successivamente i beni subiscono una ulteriore modifica in quanto in data 28/03/1990 viene presentata una nuova denuncia di variazione prot. n. 3235 (All. 2), con la quale i subalterni 10 e 11 vengono tra loro fusi per andare a costituire il subalterno 12 con consistenza complessiva pari a 7,5 vani e quindi

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

conseguentemente soppressi. Infine nel 21/02/2013 con la denuncia di variazione prot. n. 17071 la conformazione dell'unità immobiliare attraverso un frazionamento viene nuovamente modificata e perviene alla configurazione attuale, che equivale a quella dei precedenti subalterni 10 e 11: l'attuale subalterno 14 corrisponde infatti al precedente subalterno 10 con consistenza 4,5 vani, mentre l'attuale subalterno 15 ribatte la consistenza di 2,5 vani dell'ex subalterno 11.

Fermo restando la ricostruzione storica delle modifiche della conformazione dell'immobile sopra descritta e l'erronea duplicazione del subalterno 15 nell'elaborato grafico associato al subalterno 14, dal confronto tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria del bene pignorato presente nella prima pagina nel N.C.E.U. (All. 2), è emerso che la planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi, fatto salvo alcune omissioni che riguardano la mancata rappresentazione dell'abbaino della cucina, delle due canne fumarie dei camini, della botola che dal corridoio consente l'ispezione del sottotetto e, solo in caso di altezza superiore o uguale a 1,50 metri, quella del sottotetto stesso o della parte del sottotetto con altezza superiore a 1,50 metri. Qualora quest'ultimo risultasse invece avere una altezza utile minore o uguale a 1,50 metri, non dovrebbe essere riportato nella scheda catastale, in quanto si configurerebbe come vano tecnico necessario alla manutenzione del tetto. Sebbene non sia stato possibile ispezionare il sottotetto durante il sopralluogo e quindi neanche verificarne l'altezza utile, la tipologia con cui sono stati realizzati i controsoffitti dell'unità immobiliare oggetto della procedura, risulta tale da ipotizzare che l'ambiente del sottotetto non sia calpestabile, quindi che questo ambiente sia configurabile come vano tecnico.

Nel confronto tra rappresentazione catastale e stato attuale sussistono inoltre piccole difformità riguardanti la posizione del tramezzo tra bagno e ingresso e più in generale le dimensioni delle aperture esistenti, delle altezze e dello spessore di alcuni muri, che tuttavia si considerano tolleranze accettabili trattandosi di edificio storico caratterizzato da irregolarità geometriche, tenuto conto altresì anche delle difficoltà nella registrazione delle misure metriche strumentali riscontrate al momento del sopralluogo descritte alla lettera d) delle premesse della presente relazione, nonché delle approssimazioni metriche provenienti dal rilievo diretto non strumentale dell'unità immobiliare e dalla scelta del rapporto di scala utilizzato per la

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

restituzione grafica della planimetria che, non essendo di dettaglio, comporta semplificazioni e approssimazioni.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal CTU nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 11). Lo schema grafico prodotto è finalizzato esclusivamente, come richiesto dal quesito formulato dal G.E., all'individuazione grafica del tipo e dell'ubicazione delle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie depositate negli archivi catastali e non deve essere interpretato come rilievo metrico del bene.

QUESITO N.° 10

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

L'identificativo dell'unità immobiliare oggetto della procedura individua esclusivamente il bene pignorato, non include e non deborda su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate e non si è riscontrata alcuna fusione dell'immobile con locali adiacenti o contigui.

QUESITO N.° 11

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

L'immobile oggetto della procedura di pignoramento proviene da un'unica e maggiore consistenza (subalterno 12), costituita dalla fusione di due unità immobiliari distinte (subalterni 10 e 11) acquistate dagli esecutati separatamente e con una diversa conformazione (Atto Rep. n. 32249 del 07/04/1987 e Rep. n. 33092 del 26/01/1988), poi dagli stessi rifrazionata in due porzioni (subalterni 14 e 15) aventi la medesima conformazione di quelle precedentemente fuse, di cui una è stata e ceduta a terzi (subalterno 15). Il trasferimento a terzi dell'unità frazionata (Atto Rep. n. 59645 del 04/03/2013), ha riguardato una porzione esattamente corrispondente a quella formatasi con il frazionamento e autonoma da quella rimasta in possesso ai debitori e vincolata con il pignoramento.

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

QUESITO N.° 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;*

La planimetria dell'unità immobiliare pignorata di proprietà degli esecutati risulta presente al N.C.E.U. (All. 2). Come esposto nel quesito 9 dall'analisi degli elaborati planimetrici è emerso che la planimetria del subalterno 15 risulta duplicata ed erroneamente allegata a quella del subalterno 14, sebbene la stessa sia presente nella banca dati catastale autonomamente anche come planimetria del subalterno 15. La scrivente in data 06/10/2025 ha presentato una istanza all'Ufficio Provinciale di Viterbo dell'Agenzia del Territorio (All. 10) relazionando che la planimetria rappresentata nella seconda pagina dell'elaborato grafico è un duplicato del subalterno 15 e che il classamento di 4,5 vani attribuito al subalterno 14 corrisponde unicamente a quello assegnato all'unità immobiliare rappresentata nella planimetria contenuta nella prima pagina dell'elaborato grafico, mentre il classamento della planimetria contenuta nella seconda pagina dell'elaborato grafico è associato al subalterno 15. In risposta all'istanza il funzionario del Catasto in data 10/10/2025 comunicava che "*l'errore grafico presente nell'istanza può essere risolto tramite presentazione docfa per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA confermando tutti i dati di classamento, la data di ultimazione lavori del 21/02/2013 (docfa errato) e relazionando nel quadro "D" le motivazioni che hai messo nell' istanza*", e che solo in caso di rifiuto da parte del polo di Roma, si potrà procedere con la rettifica d'ufficio direttamente dal polo di Viterbo (All. 10).

Il sottoscritto stimatore, per le ragioni già descritte nel quesito 9, al fine di tutelare quanto più possibile il futuro aggiudicatario e di non gravare sui costi della procedura, ha ritenuto di non procedere ad eseguire la variazione catastale, bensì di quantificare la cifra necessaria per effettuare la variazione di aggiornamento della banca dati catastale e di detrarla dal valore di stima del bene. L'importo valutato in 600,00 euro verrà sottratto dal più probabile valore di mercato stimato per il bene.

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

QUESITO N.° 13

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

Il bene immobile oggetto della perizia è individuato nella Variante al Piano Regolatore Generale "Nuovo Piano Urbanistico Comunale Generale" del Comune di Ronciglione nella Tavola 6, *Pianificazione di progetto - Zonizzazione generale*, Scala 1:10000, nella Tavola 8, *Pianificazione di progetto - Zonizzazione centro urbano*, Scala 1:5000, nella Tavola 10, *Pianificazione di progetto - Zonizzazione centro urbano*, Scala 1:2000, (All. 7), e ricade all'interno della ZONA A – *Centro storico*. Le prescrizioni da adottarsi in questa sottozona vengono specificate nell'articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che viene allegato alla presente Relazione insieme alle norme della Zona A (All. 7). L'immobile risulta avere utilizzazione abitativa, allineata con gli strumenti urbanistici vigenti.

QUESITO N.° 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 alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trova il bene e la documentazione relativa all'immobile reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Ronciglione. In merito a questo aspetto si precisa che il CTU recepisce ed analizza la documentazione presente negli archivi comunali acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, che costituisce l'Ente deputato all'istruttoria delle pratiche edilizie e alla verifica della presenza dei documenti e di tutte le condizioni costituenti il presupposto di efficacia dei titoli abilitativi rilasciati, e pertanto nell'incarico assegnatogli dal G.E. non rientra il riesame delle pratiche e dei titoli edilizi e quindi l'eventuale valutazione in merito alla loro legittimità e non può essere ritenuto responsabile nel caso in cui la documentazione ricevuta in copia dall'ufficio tecnico comunale non sia completa.

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti dalla quale è emerso che nell'archivio comunale risultano essere presenti le seguenti pratiche edilizie aventi ad oggetto l'unità immobiliare pignorata (All. 8):

- Concessione Edilizia n. 61/90 del 17/03/1990, su istanza Prot. 1650 del 13/03/1990 presentata dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS in qualità di proprietari, rilasciata dal sindaco del Comune di Ronciglione, avente ad oggetto il "*Progetto per la fusione di due appartamenti in Via Roma 32*", come da progetto a firma del geom. OMISSIS. La fusione tra i due appartamenti corrispondenti ai subalterni catastali 10 e 11 viene effettuata attraverso l'apertura di una porta che mette in comunicazione la cucina dell'unità immobiliare denominata "*Appartamento B*" con il tinello dell'unità immobiliare denominata "*Appartamento A*". Alla pratica edilizia fa seguito la fusione catastale del 28/03/1990 con cui si origina il subalterno 12;
- Permesso di Costruire n. 52/2012 del 11/01/2013, su istanza Prot. 19467 del 08/10/2012, presentata dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS in qualità di proprietari, rilasciata dal responsabile dell'area tecnica del Comune di Ronciglione, avente ad oggetto il "*Progetto per il frazionamento di un'unità immobiliare per il trasferimento di diritti in Via Roma 32*", come da progetto a firma del geom. OMISSIS. Il progetto consiste nel tamponamento del vano porta realizzato con Concessione Edilizia n. 61/90 per collegare gli appartamenti denominati nella medesima pratica edilizia come A e B, al posto del quale si prevede la realizzazione di una nicchia, attualmente localizzata nel tinello del subalterno 15 non pignorato.

Non è stato possibile reperire la licenza di abitabilità/agibilità del bene.

Il fabbricato risulta legittimo in quanto appartiene all'antico tessuto del centro storico di Ronciglione. La planimetria dell'unità immobiliare è stata inserita nell'archivio catastale in data del 21/12/1939 (Scheda Mod. 97 prot. n. 2668855 e prot. n. 2668854 – All. 2). Per verificare la conformità urbanistica con le autorizzazioni amministrative rilasciate è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e lo stato concesso descritto negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rilasciate e non si sono riscontrate difformità, se non lievi differenze nell'indicazione delle altezze utili dei locali che si discostano tuttavia di

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

circa 3 cm in più o in meno (solo nell'ingresso si è registrata una altezza di 293 cm), la mancata rappresentazione delle canne fumarie localizzate in cucina e in una delle due camere, quella dell'abbaino della cucina, della botola che conduce nel sottotetto posta nell'ingresso e nell'inversione d'uso senza opere tra il soggiorno e la camera adiacente. Si ritiene che li scostamenti riscontrati rispetto ai parametri progettuali autorizzati costituiscono tolleranze che rientrano nei limiti stabiliti dalla legge, pertanto non costituiscono abusi edilizi e non richiedono sanatoria.

QUESITO N.° 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. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'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;

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Ronciglione non risulta essere mai stata presentata alcuna istanza di condono avente ad oggetto il bene pignorato.
Valutata l'assenza di difformità del bene e la gerarchia delle richieste e dei subordini di cui all'art. 173 bis cpc disp. Att. N. 7, la verifica sull'eventuale sanatoria speciale per la presentazione di una domanda di condono da parte dell'aggiudicatario si ritiene ridondante e ininfluente.

QUESITO N.° 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;

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Ronciglione per la certificazione degli usi civici ed è emerso che l'immobile pignorato non risulta gravato da usi civici (All. 9). Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

QUESITO N.° 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;

Durante il sopralluogo gli esecutati hanno dichiarato che non esiste un condominio costituito.

Dalla verifica dell'elenco delle formalità a carico dell'immobile risultanti dall'ispezione ipotecaria effettuata (All. 4) non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

QUESITO N.° 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Nel caso oggetto della presente stima considerata la conformazione del bene, la sua autonomia funzionale e le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare, si ritiene che non ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati:

- LOTTO 1: unità immobiliare situata a Ronciglione, in Via Roma n. 32, al piano terzo, censita al N.C.E.U. al Fg. 17 P.lla 331 Sub. 14, Zona censuaria -, Micro Zona -, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 83 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 83 mq, Rendita 290,51 Euro.

QUESITO N.° 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;*

I diritti di proprietà degli immobili oggetto della procedura sono stati pignorati per l'intera quota ed appartengono per una quota indivisa pari a 3/4 alla Sig.ra OMISSIS e per la restante

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

quota di 1/4 al figlio OMISSIS. Si precisa che una quota pari a 1/2 appartiene all'esecutata per averla acquisita tramite atti di compravendita Rep. 32249 del 07/04/1987 e Rep. 33092 del 26/01/1988 insieme al marito OMISSIS, proprietario della restante quota indivisa pari a 1/2. La quota spettante al Sig. OMISSIS è stata poi trasferita per legge agli esecutati alla sua morte avvenuta in data 29/11/2018 e acquisita quindi per 1/4 alla Sig.ra OMISSIS e per 1/4 al Sig. OMISSIS. Si precisa che a seguito del suddetto decesso del Sig. OMISSIS non risulta che sia mai stata presentata dichiarazione di successione riguardante il bene colpito dalla procedura.

QUESITO N.° 20

***Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in 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;*

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di sopralluogo del 27/04/2025 (All. 1), gli esecutati hanno dichiarato di risiedere presso il bene pignorato e di non avere al momento altre abitazioni in cui vivere.

Da una ricerca effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non sussistono registrazioni di atti privati aventi ad oggetto i beni pignorati, contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191 riferite ai debitori esecutati in qualità di locatori del bene pignorato (All. 11).

QUESITO N.° 21

*Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo 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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

L'immobile colpito dal pignoramento è occupato dai debitori per esigenze primarie proprie e non viene utilizzato per lo svolgimento di attività economiche.

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

QUESITO N.° 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 pignoramento 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);

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

QUESITO N.° 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 e riscatto;*

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sul bene pignorato non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

QUESITO N.° 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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**;*

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche del bene oggetto della stima ritenute più significative, quali ad esempio la localizzazione e la comodità di raggiungimento, la presenza di servizi pubblici e commerciali, il livello di collegamento e trasporto, il piano, la luminosità, gli affacci, lo stato di manutenzione da ristrutturare, che necessita di interventi di riqualificazione per essere ripristinato e reso idoneo all'uso, e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per l'immobile residenziale sia 400,00 € per metro quadrato commerciale.

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici accessorie dell'immobile ponderate e viene calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 *"Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"* e dalla norma Uni 15733:2011 che ha sostituito la Uni 10750:2005 (che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali), nonché delle indicazioni contenute nel manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI.

Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale per gli immobili oggetto della presente relazione di stima, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

Destinazione	*Sup.*	*Coeff. %*	*Sup .comm.*
Appartamento	82,37	100%	82,37
Superficie totale commerciale			*82,37~ 82,00*

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

82 mq x 400,00 €/mq = 32.800,00 €

Al valore sopra indicato, in ottemperanza a quanto richiesto dal quesito, si applica un adeguamento di stima calcolato nella misura forfettaria del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dalla scrivente:

32.800,00 € - 5% = 31.160,00 €

Nell'effettuare la stima del bene si dovrà infine tenere in considerazione anche il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la variazione di aggiornamento catastale descritta nel quesito n. 12 pari a 600,00 euro:

31.160,00 € - 600,00 € = 30.560,00 €

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

Considerati gli ambiti di soggettività inevitabili e non eliminabili del giudizio di stima, che è una previsione sul valore più probabile di un bene nel momento della sua valutazione, i valori sopra indicati costituiscono il prezzo base d'asta consigliato del compendio pignorato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, che visti i limiti istruttori del CTU si basa su indagini visive e documentali prive di accertamenti e ispezioni invasive sul bene, valutato a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.

QUESITO N.° 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;*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità del bene in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima sintetico-comparativo derivante dalla ***comparazione dei valori unitari*** risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Ronciglione, per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet astegiudiziarie.it e della pagina web relativa alle vendite giudiziarie del sito internet del Tribunale di Viterbo, dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Ronciglione (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili similari. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

QUESITO N.° 26

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

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza del bene si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la sua destinazione d'uso attuale. Non appare economicamente sostenibile e vantaggiosa una riconversione dell'immobile finalizzata a generare un maggior reddito, né interventi rivolti ad ottenere una maggiore versatilità del bene in funzione del variare della domanda attraverso la modifica della loro funzione o dell'utilizzo da parte di un maggiore numero di soggetti.

QUESITO N.° 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;

Per l'immobile pignorato non sussistono contratti registrati per i quali i debitori risultino locatari (All. 12).

QUESITO N.° 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 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)*;*

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata minuziosamente secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

QUESITO N.° 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 trasmessi 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 osservazione al suo elaborato**;*

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 04 marzo 2026 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N.° 30

***Depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente 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. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposto cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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;*

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

QUESITO N.° 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**;*

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

QUESITO N.° 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 confinati con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

QUESITO N.° 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 pertinenza compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su 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 sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 6) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti sia esterni che interni che lo costituiscono.

QUESITO N.° 34

Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare www.geniuslegal.it, fornito da Astalegale.net S.p.a.

La sottoscritta ha valutato l'invito a redigere la relazione peritale utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare e partecipato al webinar di formazione tenutosi il 28/01/2025, avente ad oggetto "Redazione della perizia con Genius Perizia Immobiliare", ma ritenendo, come richiesto esplicitamente dal GE con il quesito 28, di dover fornire "*compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti esposti*" nel decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C. con cui contestualmente è avvenuta la nomina di esperto estimatore, al fine di

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

avere un maggior controllo sul lavoro svolto, ha ritenuto di dover seguire l'ordine impartito dal GE nello sviluppo della relazione e procedere con le risposte ai singoli quesiti così come formulati nell'elenco disposto dal GE.

QUESITO N.° 35

***Provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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,*

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una 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.

QUESITO N.° 36

***Alleghi** 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 in triplice copia,
h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:

All. 1: Verbali di accesso redatti dal Custode e verbale dei Vigili del Fuoco;

All. 2: Estratto di mappa catastale, visure aggiornate, planimetrie, risultanze accesso agli atti;

All. 3: Copia Atti notarili;

All. 4: Visure ipotecarie aggiornate;

All. 5: Certificato di matrimonio o stato libero degli esecutati;

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05

All. 6: Rilievo fotografico;

All. 7: Estratto tavole di PRG ed Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione;

All. 8: Risultanze accesso agli atti Comune di Ronciglione;

All. 9: Certificazioni usi civici;

All. 10: Istanza Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Viterbo;

All. 11: Risultanze esistenza registrazione atti privati trasmessa dall'Agenzia delle Entrate;

All. 12: Schema descrizione grafica difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale;

All. 13: Quadro sinottico.

La sottoscritta ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 36 pagine scritte e n. 13 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 31/07/2026

Il C.T.U.
Arch. Simona Manzotti

Firmato Da: SIMONA MANZOTTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: e5ff05