

TRIBUNALE DI VITERBO

\*\*\*\*\*

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 100/2024

G.E. Dott. Federico Bonato  
Promossa da Altea SPV S.R.L.

C/

<<omissis>>

Consulenza Tecnica di Ufficio  
Udienza 22/05/2025

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO DA PORRE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Risultante dall'atto di Pignoramento

In Comune di Viterbo (VT), Via Tullio Cima n. 50 - precisamente:

- Quota di proprietà pari ad 1/1 (piena proprietà) su abitazione posta al piano terra Palazzina B interno 3, composta da 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali, con annessa area scoperta di pertinenza. Distinta in Catasto Fabbricati al Foglio n. 196, p.lla n. 1254, sub. n. 28, cat. A/2 classe 3<sup>a</sup> di vani 6,5, rendita catastale € 839,24.  
L'abitazione, posta al piano terra, si compone di:  
soggiorno, due bagni, cucina, disimpegno tre camere, giardino esterno;  
Confina con: vano scala condominiale, sub 29, via Tullio Cima, salvo altri.
- Quota di proprietà pari ad 1/1 (piena proprietà) su autorimessa posta al piano interrato di mq catastali 57,00. Distinta in Catasto Fabbricati al Foglio n. 196, p.lla n. 1254, sub. n. 25, cat. C/6 classe 3<sup>a</sup> consistenza 57 mq, superficie catastale 62 mq, rendita catastale € 179,57.  
Confina con: corsia di accesso condominiale, sub 26, intercapedine, salvo altri.

PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO UNICO € 307.000,00 (€ trecentosettemila/00)

A) Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto Geometra Nello Campana è stato nominato in qualità di C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E n. 100/2024 dal G.E. Dott. Federico Bonato a carico della Sig.ra <<omissis>>, riguardante gli immobili siti nel Comune di Viterbo:

- **Abitazione** posta al piano terra composta da 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali, con annessa arca scoperta di pertinenza. Distinta in Catasto Fabbricati al Foglio n. 196, p.lla n. 1254, sub. n. 28, cat. A/2 classe 3<sup>^</sup> di vani 6,5, rendita catastale € 839,24.

- **Autorimessa** posta al piano interrato di mq catastali 57,00. Distinta in Catasto Fabbricati al Foglio n. 196, p.lla n. 1254, sub. n. 25, cat. C/& classe 3<sup>^</sup> consistenza 57 mq, superficie catastale 62 mq, rendita catastale € 179,57.

Lo scrivente, esaminata la documentazione relativa all'atto di pignoramento depositato nella Cancelleria del Tribunale di Viterbo e la documentazione ipo-catastale relativa alla medesima Procedura Esecutiva, contattava il Custode del compendio pignorato Avv.to. Claudia Caporossi, per fissare la data e l'ora del sopralluogo.

Nel corso delle indagini veniva reperita presso gli Uffici/ Enti preposti, la seguente documentazione:

- **scheda urbana dell'immobile, stralcio catastale, visure ipo-catastali. (All. 1);**

- **atto di permuta** rogito notaio Bassino del 19/03/2015 rep. n. 294 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 26/03/2015 ai nn. 3667/2938 (all'esecutata <<omissis>> la quota di ½ di piena proprietà, <<omissis>>, la quota di ½ del diritto di abitazione su imm.li - f. 196 p.lla 1254 sub 28 e garage p.lla 1254 sub 25,); (<<omissis>> la quota di ½ del diritto di abitazione, degli imm.li - f. 196 p.lla 1254 sub 28 e garage p.lla 1254 sub 25)

**All. 2/A;**

**Annotazioni /Discordanze**

- Annotazione a Trascrizione nn. 17741/1656 del 31/12/20 con la quale si dichiara inefficace l'atto di permuta del 19/03/2015, con il quale il Sig. <<omissis>> pieno proprietario di una quota indivisa pari ad ½ trasferisce a titolo di permuta alla Sig.ra <<omissis>> una quota indivisa pari ad ½ del diritto di proprietà gravato del diritto di abitazione vitalizio dell'immobile; riservandosi su entrambe le unità imm.li il diritto di abitazione vitalizio. Nel contempo la Sig.ra <<omissis>> piena proprietaria della quota indivisa pari ad ½, costituisce a titolo di permuta a favore del Sig. <<omissis>>, il diritto di abitazione vitalizio su una quota indivisa pari ad ½. Come peraltro indicato nella relazione notarile;

- **atto di compravendita** rogito notaio Annibaldi del 31/10/2008 rep. n. 66528 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 04/11/2008 ai nn. 18597/13212 (la Società <<omissis>> srl vende a <<omissis>> e <<omissis>>, abitazione f. 196 p.la 1254 sub 28 e garage p.la 1254 sub 25,) **All. 2/B**;
- **atto di Fusione per incorporazione** a rogito notaio Fortini Fabrizio (Franco Bonamici coaditore) del 07/12/2006 rep. 35.828 registrato a Viterbo il 19/12/2006, con il quale le Società <<omissis>> srl e la <<omissis>> srl si sono fuse per incorporazione della <<omissis>> srl nella <<omissis>> srl. Con tale atto la <<omissis>> srl subentra in pieno diritto su tutto il patrimonio della incorporata <<omissis>> srl, tra cui terreni edificabili siti nel comune di Viterbo – Lottizzazione Comprensorio C7, sul quale è stato edificato il fabbricato p.la 1254 . **All. 3**;
- **atto di rettifica** a rogito notaio Fortini Fabrizio del 20/06/2012 rep. 48689/29670 trascritto a Viterbo il 17/07/2012. **All. 4**;
- **Atto compravendita** del 19/11/1990 notaio G DOMINICI Sede RONCIGLIONE (VT) Repertorio n. 18804, Acquirente <<omissis>> S.R.L. CON SEDE IN ROMA - Venditore <<omissis>>, <<omissis>>, <<omissis>>, viene venduta la quota dell'intero del terreno di cui sopra - **All. 5**;
- **Atto di compravendita** del 23/03/2001 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Sede RONCIGLIONE (VT) Repertorio n. 51895 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2999.1/2001 Reparto PI di VITERBO in atti dal 03/04/2001 <<omissis>>, <<omissis>>, <<omissis>> venditori; <<omissis>> sede in ROMA acquirente, viene venduta la quota dell'intero del terreno di cui sopra - **All. 6**;
- **Permesso di Costruire** n. 103/05 del 2005 **All. 7**;
- **Permesso di Costruire (Variante)**, . P097/07 prat. ed. n 207/06 - **All. 8**;
- **D.L.A** del 30/10/2007 prot. n. 816/07 del 31/10/2007- **All. 9**;
- **Agibilità**, rilasciata in data 16/09/2008 - **All. 10**;

Si effettuava sopralluogo sul posto, nel quale venivano eseguite le necessarie ed opportune misurazioni mediante rotella metrica e venivano scattate alcune fotografie sia all'interno che all'esterno del fabbricato (**All. 11**).

Sulla scorta di tutto quanto precede, lo scrivente relazione quanto segue.

### QUESITI

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

#### **risposta 1° quesito**

Dopo aver esaminato il fascicolo e la certificazione notarile redatta dal notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, già in atti, si può affermare che la stessa è completa della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. Si è proceduto comunque a reperire la documentazione aggiornata - estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, il tutto meglio di seguito dettagliato;

#### **Si evidenzia Annotazioni /Discordanze**

Annotazione a Trascrizione nn. 17741/1656 del 31/12/20 con la quale si dichiara inefficace l'atto di permuta del 19/03/2015, con il quale il Sig. <<omissis>> pieno proprietario di una quota indivisa pari ad ½ trasferisce a titolo di permuta alla Sig.ra <<omissis>> una quota indivisa pari ad ½ del diritto di proprietà gravato del diritto di abitazione vitalizio dell'immobile; riservandosi su entrambe le unità imm.ri il diritto di abitazione vitalizio. Nel contempo la Sig.ra <<omissis>> piena proprietaria della quota indivisa pari ad ½, costituisce a titolo di permuta a favore del Sig. <<omissis>>, il diritto di abitazione vitalizio su una quota indivisa pari ad ½. Come peraltro indicato anche nella relazione notarile.

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

#### **risposta 2° quesito**

effettuate le visure catastali aggiornate, si è accertato che i dati in esse riportati sono quelli indicati correttamente nell'atto di pignoramento trascritto e identificano esattamente il bene.

#### **In merito all'intestazione si evidenzia Annotazioni /Discordanze**

Annotazione a Trascrizione nn. 17741/1656 del 31/12/20 con la quale si dichiara inefficace l'atto di permuta del 19/03/2015, con il quale il Sig. <<omissis>> pieno proprietario di una quota indivisa pari ad ½ trasferisce a titolo di permuta alla Sig.ra <<omissis>> una quota indivisa pari ad ½ del diritto di proprietà gravato del diritto di abitazione vitalizio dell'immobile; riservandosi su entrambe le unità imm.ri il diritto di abitazione vitalizio. Nel contempo la Sig.ra <<omissis>> piena proprietaria della quota indivisa pari ad ½, costituisce a titolo di permuta a favore del Sig.

<<omissis>> , il diritto di abitazione vitalizio su una quota indivisa pari ad ½. Come peraltro indicato anche nella relazione notarile.

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

risposta 3° quesito

sono stati reperiti i seguenti atti:

**Ai soggetti eseguiti**

- **atto di permuta** rogito notaio Bassino del 19/03/2015 rep. n. 294 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 26/03/2015 ai nn. 3667/2938 (all'esecutata <<omissis>> la quota di ½ di piena proprietà, a <<omissis>> , la quota di ½ del diritto di abitazione su imm.li - f. 196 p.lla 1254 sub 28 e garage p.lla 1254 sub 25,); (<<omissis>> la quota di ½ del diritto di abitazione, degli imm.li - f. 196 p.lla 1254 sub 28 e garage p.lla 1254 sub 25)

**All. 2/A;**

**Annotazioni /Discordanze**

- Annotazione a Trascrizione nn. 17741/1656 del 31/12/20 con la quale si dichiara inefficace l'atto di permuta del 19/03/2015, con il quale il Sig. <<omissis>> pieno proprietario di una quota indivisa pari ad ½ trasferisce a titolo di permuta alla Sig.ra <<omissis>> una quota indivisa pari ad ½ del diritto di proprietà gravato del diritto di abitazione vitalizio dell'immobile; riservandosi su entrambe le unità imm.ri il diritto di abitazione vitalizio. Nel contempo la Sig.ra <<omissis>> piena proprietaria della quota indivisa pari ad ½, costituisce a titolo di permuta a favore del Sig. <<omissis>> , il diritto di abitazione vitalizio su una quota indivisa pari ad ½. Come peraltro indicato nella relazione notarile.
- **atto di compravendita** rogito notaio Annibaldi del 31/10/2008 rep. n. 66528 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 04/11/2008 ai nn. 18597/13212 (la Società <<omissis>> srl vende a <<omissis>> e <<omissis>> , abitazione f. 196 p.lla 1254 sub 28 e garage p.lla 1254 sub 25. **All. 2/B;**

**Alla società <<omissis>>**

- **atto di Fusione per incorporazione** a rogito notaio Fortini Fabrizio (Franco Bonamici coaditore) del 07/12/2006 rep. 35.828 registrato a Viterbo il 19/12/2006, con il quale le Società <<omissis>> srl e la <<omissis>> srl si sono fuse per incorporazione della <<omissis>> srl nella <<omissis>> srl. Con tale atto la <<omissis>> srl subentra in pieno diritto su tutto il patrimonio della incorporata <<omissis>> srl, tra cui terreni edificabili siti nel comune di Viterbo – Lottizzazione Comprensorio C7, sul quale è stato edificato il fabbricato p.lla 1254 . **All. 3;**

**Atto di rettifica** a rogito notaio Fortini Fabrizio del 26/06/2012 rep. 48689/29670 trascritto a Viterbo il 17/07/2012. **All. 4;**

**Alla <<omissis>> srl del terreno di cui sopra**

- **Atto compravendita** del 19/11/1990 notaio G DOMINICI Sede RONCIGLIONE (VT) Repertorio n. 18804 Acquirente <<omissis>> S.R.L. CON SEDE IN ROMA - Venditore <<omissis>> , <<omissis>> , <<omissis>> **All. 5;**
- **Atto di compravendita** del 23/03/2001 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Sede RONCIGLIONE (VT) Repertorio n. 51895 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2999.1/2001 Reparto PI di VITERBO in atti dal 03/04/2001 <<omissis>> , <<omissis>> , <<omissis>> venditori; <<omissis>> sede in ROMA acquirente **All. 6;**

*...<< 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);*

**risposta 4° quesito**

Sulla base dei documenti in atti, della relazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano e dalle visure ipotecarie reperite, lo scrivente ha predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Quindi alla data del 19/12/2024, sull'immobile risulta:

2. ISCRIZIONE del 04/11/2008 - Registro Particolare 3534 Registro Generale 18598  
Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 66529/37773 del 31/10/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 26/03/2015 - Registro Particolare 2938 Registro Generale 3667  
Pubblico ufficiale BASSINO EMANUELE Repertorio 294/172 del 19/03/2015  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 729 del 06/05/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 730 del 06/05/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
3. Annotazione n. 1656 del 31/12/2020 (INEFFICACIA PARZIALE)

4. TRASCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 2417 Registro Generale 3219  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1507 del 26/02/2016  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5. TRASCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 2418 Registro Generale 3220  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1507/1 del 26/02/2016  
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

6. TRASCRIZIONE del 26/06/2024 - Registro Particolare 8355 Registro Generale 10158  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1666 del 03/06/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

**risposta 5° quesito**

il CTU ha acquisito ed allegato la planimetria catastale degli immobili pignorati (Catasto Fabbricati) e il relativo estratto di mappa aggiornato. (All. 1)

...<< 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);

**risposta 6° quesito**

Il CTU allega il certificato di stato libero per la Sig.ra <<omissis>> e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Sig. <<omissis>>, che risulta essere stato sposato in regime di separazione dei beni; con sentenza del tribunale di Viterbo n. 1099/04 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Entrambi i certificati sono stati rilasciati dal Comune di Viterbo. (All. 12)

...<< 7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;

**risposta 7° quesito**

L'abitazione e l'autorimessa oggetto di esecuzione, ricadono all'interno di un complesso immobiliare sito in Viterbo, via Tullio Cima n. 50, Corpo edilizio "B", il quale comprende nel suo insieme n. 7 abitazioni e 8 garage.

L'intero edificio è disposto su tre livelli, Piano terra, primo e un piano interrato.

All'esterno le linee prospettiche dell'intero fabbricato sono semplici, le facciate sono rivestite in mattoni di laterizio disposti a cortina di colore marrone chiaro, infissi in legno e pluviali e gronde in rame, il tutto in uno stato di conservazione buono.

La struttura portante dell'intero fabbricato risulta essere in cemento armato, solai in latero cemento.

Internamente l'abitazione è rifinita con pavimenti di tipo tradizionale, porte e finestre in legno, rivestimenti in maiolicato nei bagni e cucina, pareti divisorie in forati, il tutto intonacato e tinteggiato.

Lo stato manutentivo ed impiantistico risulta in buono stato di conservazione, l'impianto di riscaldamento è presente, come anche gli allacci alle utenze (acqua, Gas, elettrico) .

All'appartamento si accede attraverso una androne condominiale. Lo stesso appartamento si compone da sei virgola cinque vani catastali e precisamente da un soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere, un ampio disimpegno, due portici ed un giardino. La superficie calpestabile di ogni ambiente risulta essere la seguente: soggiorno di mq 32,80 ca, cucina di mq 14,00 ca, disimpegno mq 12,30 ca, bagno 1 di mq 5,50 ca, bagno 2 di mq 5,00 ca, camera 1 di mq 25,50 ca, camera 2 di mq 9,00 ca, camera 3 di mq 9,10 ca, per una superficie totale calpestabile di mq 113,20 ca, oltre portico 1 di mq 8,00 ca, portico 2 di mq 13,40 ca e giardino di mq 261 ca.

L'appartamento è confinante con area comune e giardino su tre lati, salvo altri.

All'autorimessa si accede attraverso una rampa di accesso condominiale. La stessa autorimessa si compone da un unico ambiente di mq 57,60 ca, confinante con area di manovra comune, sub 24 e intercapedine su due lati, salvo altri.

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dal Sig. <<omissis>> in qualità di I.r. della Soc. <<omissis>> in virtù del contratto di affitto del 21/04/22 con scadenza 30/04/2034 .

Costituiscono proprietà comune di tutti condomini, in base al regolamento di Condominio e alle tabelle millesimali allegate - (Art. 13), in modo indivisibile ed inalienabile, le parti costruttive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti indispensabili alla conservazione ed all'uso comune dell'edificio stesso ed in particolare:

- la corsia condominiale dell'ingresso garage e i percorsi carrabili;
- le opere di recinzione dello stesso complesso ;
- gli spazi destinati a verde condominiale a piano terra nonché i percorsi pedonali comuni ad entrambi gli edifici;
- la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere, sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per i singoli edifici;
- l'impianto di energia elettrica per l'illuminazione delle proprietà condominiali e quello fino ai contatori dei singoli utenti;
- l'impianto idrico per l'irrigazione degli spazi a verde condominiale e quello sino al punto di diramazione della colonnina di distribuzione

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile ai condomini delle singole palazzine, per la loro quota parte e precisamente:

- Il suolo su cui sorge l'intero fabbricato, le opere di fondazione, l'intercapedine, i muri e le strutture portanti, il lastrico solare, il cornicione e tutte le opere decorative esterne dell'edificio comprese quelle di rivestimento
- Il portone d'ingresso dell'edificio;
- I locali dove sono ubicati i contatori ENEL ed i contatori dell'acqua e del gas;
- I pannelli di chiusura dei contatori del Gas, Acquedotto ed ENEL;
- l'impianto video-citofonico fino alla diramazione delle singole unità immobiliari;
- l'androne la scala di accesso ai piani dell'edificio con i relativi impianti di illuminazione e le colonne di scarico delle acque bianche e nere.

L'entità delle singole quote di comproprietà è espressa in millesimi ed individuata e suddivisa nelle tabella Palazzina 1

A/3 [REDACTED] Millesimi di Proprietà:

A1 Garage Mill. 90,360 A Generale Mill. 181,690 B scale Ascensore Mill. 137,060 C Parti Uguali Mill. 1.

Il tutto meglio dettagliato nell'allegato Regolamento di Condominio e tabella millesimale.

...<< 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

#### risposta 8° quesito

il CTU ha accertato la conformità della descrizione attuale del bene oggetto di perizia e quella contenuta nel verbale di pignoramento. I dati indicati nel pignoramento identificano gli immobili oggetto di esecuzione.

#### Si evidenzia Annotazioni /Discordanze

Annotazione a Trascrizione nn. 17741/1656 del 31/12/20 con la quale si dichiara inefficace l'atto di permuta del 19/03/2015, con il quale il Sig. <<omissis>> pieno proprietario di una quota indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$  trasferisce a titolo di permuta alla Sig.ra <<omissis>> una quota indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà gravato del diritto di abitazione vitalizio dell'immobile; riservandosi su entrambe le unità imm.ri il diritto di abitazione vitalizio. Nel contempo la Sig.ra <<omissis>> piena proprietaria della quota indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$ , costituisce a titolo di permuta a favore del Sig. <<omissis>> il diritto di abitazione vitalizio su una quota indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$ .

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

**risposta 9° quesito**

Lo scrivente CTU ha verificato e riscontrato la conformità tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati e della planimetria catastali.

Si precisa che deve necessariamente essere ripristinato un tramezzo divisorio di mq 9,00 ca, tra le due camere da letto in quanto risulta mancante. Il costo per la realizzazione di tale intervento risulta pari ad € 1.000 circa (mille), come da computo metrico e planimetria allegata (All. "14")

Tale importo sarà decurtato dal valore dell'abitazione. XXXXXXXXXX

Non risultano ulteriori elementi di criticità da segnalare.

...<< 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;

**risposta 10° quesito**

Il CTU ha potuto accertare, che gli identificativi catastali dell'abitazione e del garage, riportati nella trascrizione di pignoramento non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, pertanto esse individuano la consistenza degli immobili stessi.

...<< 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;

**risposta 11° quesito**

l'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria e non risulta provenire da frazionamenti e ne ceduta da terzi.

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

**risposta 12° quesito**

Come già descritto non è necessario presentare un nuovo accatastamento.

Tuttavia si rappresenta che dovrà essere ricostruita una parete divisoria di mq 9 ca (ml 3.20 x m 2.80) posta tra le due camerette, il cui costo di realizzazione, pari a circa € 1.000 (mille) sarà detratto dal Valore dell'abitazione. (All. "14")

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

**risposta 13° quesito**

L'unità immobiliare risulta ad uso abitativo e conforme allo strumento Urbanistico vigente.

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

**risposta 14° quesito**

Il CTU ha verificato la situazione urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione. All'esito di tale indagine è stata accertata la conformità edilizia alla costruzione, in base ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 103/05 del 2005 All. 7;
- Permesso di Costruire (Variante) ,. P097/07 prat. ed. n 207/06 All. 8;
- D.I.A del 30/10/2007 prot. n. 816/07 del 31/10/2007 All. 9;
- All. 5; E' stata altresì reperita l'Agibilità, rilasciata in data 16/09/2008 All. 10;

Tuttavia corre l'obbligo riferire che deve necessariamente essere ripristinato un tramezzo divisorio di mq 9,00 ca, tra le due camere da letto in quanto risulta mancante. Il costo per la realizzazione di tale intervento risulta pari ad € 1.000 circa (mille), come da planimetria e computo metrico allegato All. 14; tale importo sarà decurtato dal valore dell'abitazione.

*...<< 15) verifichi le eventuali presentazioni 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'arti. 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*

**risposta 15° quesito**

Come descritto ai punti che precedono, il CTU ha verificato la conformità edilizia degli immobili. Non vi sono Istanze di Condono ne vi è la necessità di presentare istanze in sanatoria.

...<< 16) *verifichi se i beni pignorati siano gravati di censo, livello o uso civico e se via 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;*

**risposta 16° quesito**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata la necessità di affrancazione da tali pesi. L'acquisto ha riguardato la piena proprietà del bene come da atto di compravendita del 31/10/2008 rep. n. 66528

...<< 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;*

**risposta 17° quesito**

Sugli immobili non pendono alcune morosità e/o procedimenti legali.

Non sussistono cause pendenti c/o procedimenti legali per recupero crediti condominiali febbraio non sono stati deliberati lavori da eseguire.

L'importo annuale di competenza di tale immobile, ammonta ad euro 874,20 come da Bilancio Preventivo 2024. Le quote sono state tutte versate dal oggetto esecutato fino ad aprile 2025. Da precisare che a breve verrà redatto il Rendiconto 2024 e nuovo Bilancio Preventivo 2025, che sarà sottoposto all'eventuale approvazione dell'assemblea. Potrebbe pertanto determinarsi un conguaglio, al momento non determinabile.

Il tutto meglio indicato nella nota dell'amministratore di condominio del 17/02/2025. **All. 15;**

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

**risposta 18° quesito**

Il CTU ritiene possibile vendere il bene pignorato in unico lotto. LOTTO UNICO.

...<< 19) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione di singoli lotti ( procedendo ove necessario all'identificazione di 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 legge 3 giugno 1940, n. 1078;*

**risposta 19° quesito**

Gli immobili risultano pignorati per la quota di 1/1, sono censiti catastalmente in modo indipendente e provvisti di autonoma funzionalità.

*...<< 20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino 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 del 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 se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

**risposta 20° quesito**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dal Sig. <<omissis>> in qualità di l.r. della Soc. <<omissis>>, in virtù del contratto di affitto del 21/04/22 con scadenza 30/04/2034 .  
(All 16)

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

**risposta 21° quesito**

Gli immobili, come sopra indicato, non risultano occupati dal legittimo proprietario e comunque dal proprio nucleo familiare (in particolare vedasi quesito 20), il tutto come indicato nella relazione del custode, agli atti della procedura. Al solo fine di dare compiuta risposta al quesito formulato dal Giudice, si stima un valore locativo pari a € 650 € /mq mese per l'abitazione e € 50 € /mq mese per l'autorimessa. Il dato è stato desunto attraverso una indagine di mercato sul posto e consultando i dati OMI – All. 17, della camera di commercio – All. 18, e tenendo conto dello stato del bene.

I dati così raccolti producono un valore locativo del bene pari a 700 €/mese circa.

*...<< 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge 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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)*

**risposta 22° quesito**

L'immobile, come già ampiamente descritto, non è occupato dal coniuge o ex coniuge del debitore (in particolare vedasi la risposta al quesito 20).

*...<< 23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o*

*risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

**risposta 23° quesito**

Il compendio pignorato non risulta sottoposto a vincoli storici e/o artistici né alberghieri di inalienabilità o indivisibilità. I vincoli ed oneri di natura condominiale sono tutti indicati nel regolamento di condominio e meglio dettagliati nella risposta al quesito n. 7.

*...<< 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore del mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;*

**risposta 24° quesito**

nel procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile si è calcolata la superficie dello stesso come da prospetto che segue:

**PIANO TERRA Abitazione**

soggiorno di mq 32,80 ca, cucina di mq 14,00 ca, disimpegno mq 12,30 ca, bagno 1 di mq 5,50 ca, bagno 2 di mq 5,00 ca, camera 1 di mq 25,50 ca, camera 2 di mq 9,00 ca, camera 3 di mq 9,10 ca, per una superficie totale calpestabile di mq 113,20 ca, oltre portico 1 di mq 8,00 ca, portico 2 di mq 13,40 ca e giardino di mq 261 ca.

**PIANO INTERRATO Autorimessa**

Unico ambiente di mq 57,60 ca,

**Lotto UNICO**

*...<< 25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) ; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibile 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*

### risposta 25° quesito

In presenza del bene da valutare, in conseguenza all'incarico ricevuto, il C.T.U. ritiene dover ricercare il più probabile valore di mercato di esso, adottando il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione del bene oggetto di stima, con altri analoghi di valore noto, adeguandoli alle condizioni attuali del bene stesso, trattati sulla piazza di Viterbo.

Il C.T.U. per individuare il più probabile valore di mercato, ha svolto un'indagine con quale ha determinato i requisiti estrinseci ed intrinseci del bene, (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, accessibilità, esposizione, stato generale, andamento del mercato immobiliare, etc). Per la determinazione del valore si è proceduto a:

1. consultare la Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell' Agenzia delle Entrate, che ha permesso di individuare il Valore di Mercato ( Abitazione €/mq di superficie utile pari ad € 1.950 circa di immobili con uno stato conservativo normale; **All. 17**
2. consultare la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio, che ha permesso di individuare il Valore di Mercato ( Abitazione €/mq di superficie utile pari ad € 1.850 circa di immobili con uno stato conservativo abitabile; **All. 18**
3. consultare Agenzie immobiliari operanti nella zona che ha permesso di individuare un valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova realmente (Abitazione €/mq di superficie utile pari ad € 2.350 circa; **All. 19**

Attraverso i dati raccolti si può stabilire un valore del bene esecutato pari ad €/mq 2.037,50 circa, arrotondato ad €/mq 2.000, come da prospetto che segue:

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima, nel caso specifico, si è fatto riferimento alla superficie commerciale, la quale (prendendo come base il codice delle valutazioni immobiliare edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) oltre alla superficie coperta tiene conto della superficie lorda di balconi al 25% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%), di portici e patii al 35% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%), di cantine, soffitte e locali accessori non collegate ai vani principali al 20%, di sottotetti non abitabili al 35%, di mansarde abitabili al 75% , di terrazze e logge al 35% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%), di giardini e aree di pertinenza esterne scoperte a ville e villini al 10% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2% ), di box ed autorimesse non collegate ai vani principali al 50% ecc., nel caso specifico si ha che:

### SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Superficie coperta abitazione ( p. t.)	= mq 113,20
Superficie coperta (p.s1. magazzino)= mq ( 57,00x0,50)	= mq 28,50
Superficie portico = mq (21,40x0,35)	= mq 7,49
Superficie giardino ( corte)=mq (25,00x0,10)+(261,00-25,00)x0,02	= mq 4,72

.....  
Mq 153,91 arrotondato a 154,00 mq

## VALORE DELL'IMMOBILE

Abitazione con Corte pertinenziale e autorimessa

Tot. Sup. Commerciale mq 154,00 x €/mq 2.000 = € 308.00,00

TOTALE VALORE Lotto Unico Euro 308.000,00

A tale Valore, va decurtato il costo necessario per la realizzazione di un tramezzo divisorio, calcolato in complessivi € 1.000,00 circa

Pertanto si otterrà:

€ 308.000,00 - € 1.000,00 = € 307.000,00

**TOTALE VALORE LOTTO UNICO € 307.000,00** (€ trecentosettemila/00)

...<< 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;*

### risposta 26° quesito

Lo scrivente CTU ritiene che il bene pignorato sia di facile collocazione sul mercato, in considerazione della sua posizione. Si evidenzia comunque un mercato immobiliare poco vivace.

...<< 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;*

### risposta 27° quesito

Non risultano elementi di criticità in merito al canone.

...<< 28) *fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);*

### risposta 28° quesito

Il CTU con la presente relazione ha fornito distinte risposte ai singoli quesiti riferendo i risultati delle indagini svolte.

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

Il CTU ha inviato copia dell'elaborato peritale al Custode Giudiziario (Avv. Claudia Caporossi [claudiacaporossi@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:claudiacaporossi@pec.ordineavvocativiterbo.it)), al Creditore Procedente (Avv. Giuseppe Cannarozzo [fairplaystaarl@legalmail.it](mailto:fairplaystaarl@legalmail.it)), a mezzo posta elettronica certificata e al debitore

<<omissis>> mediante Raccomandata a.r.. All. 20 Successivamente si è proceduto a redigere la presente relazione finale.

...<< 30 ) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

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

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

...<< 34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

... << 34) *alleggi* alla redazione:

- 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 di accesso contenente il verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata ( trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Il CTU con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a completa disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento. \_\_\_\_\_

Tanto doleva lo scrivente a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Corchiano, 21/02/2025

IL C.T.U.

*Geom. Nello Campana*



- 1) scheda urbana, stralcio catastale, visure ipo-catastali.
- 2) **"A"** Atto di permuta rogito notaio Bassino del 19/03/2015 rep. n. 294.  
**"B"** Atto di compravendita rogito notaio Annibaldi del 31/10/2008 rep. n. 66528
- 3) **Atto di Fusione per incorporazione** a rogito notaio Fortini Fabrizio del 07/12/2006 rep. 35.828.
- 4) **Atto di rettifica** a rogito notaio Fortini Fabrizio del 26/06/2012 rep. 48689/29670.
- 5) **Atto compravendita** del 19/11/1990 notaio G DOMINICI Repertorio n. 18804.
- 6) **Atto di compravendita** del 23/03/2001 DOMINICI GIUSEPPE Repertorio n. 51895.
- 7) **Permesso di Costruire** n. 103/05 del 2005.
- 8) **Permesso di Costruire** (Variante) . P097/07 prat. ed. n 207/06.
- 9) **D.I.A** del 30/10/2007 prot. n. 816/07 del 31/10/2007.
- 10) **Agibilità**, rilasciata in data 16/09/2008.
- 11) **Documentazione Fotografica**
- 12) **Certificato di stato libero - Estratto** per riassunto dell'atto di matrimonio.
- 13) **Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali.**
- 14) **Computo Metrico e planimetria.**
- 15) **Nota Amm.re di Condominio.**
- 16) **Contratto di affitto.**
- 17) **Dati OMI.**
- 18) **Dati Camera Commercio.**
- 19) **Dati Agenzie.**
- 20) **Ricevuta** avvenuta consegna alle parti.