



## TRIBUNALE DI VITERBO

**Esecuzione Immobiliare**  
**R.G.E.I n. 103/2023**

**FUTURA 2019 SRL tramite GUBER BANCA SPA**  
**c/ [REDACTED]**



**G.E.: dott. FEDERICO BONATO**

*(Udienza in data 15.05.2025)*

**C.T.U. : geom. Giuseppe DURANTI**

**CUSTODE : dott.ssa Eleonora MARIANO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA**

*Incarico del G.E. del 31.10.2024*



## L'INCARICO

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Duranti, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Viterbo al n.751, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico, già nominato Esperto Stimatore nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G. n. 103/20203 - **FUTURA 2019 SRL** tramite **GUBER BANCA SPA c/ [REDACTED]** relativa alla stima del bene pignorato sito in Comune di Ronciglione (VT), [REDACTED], identificato all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati al foglio n.16 mappale 263, di proprietà del Sig. [REDACTED],

### premesse

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 103/2023, promossa da FUTURA 2019 SRL tramite GUBER BANCA SPA contro [REDACTED];
- che il sottoscritto esperto stimatore, nominato con decreto del G.E. del 18.01.2024, previo giuramento di rito in data 29 Gennaio 2024 accettava l'incarico e successivamente in data 19.10.2024 depositava l'elaborato peritale sul portale telematico del Tribunale di Viterbo, dopo averlo notificato con Posta Elettronica Certificata al custode giudiziario e al creditore precedente e con Raccomandata A/R al debitore esecutato;
- che alla prima all'udienza del 31.10.2024, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Viterbo Dott.ssa Roberta Crescentini, incaricava il sottoscritto Geometra Giuseppe Duranti, già nominato CTU, di integrare la relazione di consulenza già depositata, con il seguente quesito:

***Il G.E., rilevata la tardiva comunicazione dell'elaborato di stima, onera l'esperto di dare prova dell'esito della stessa e, se del caso, della sua rinnovazione;  
manda altresì all'ausiliario le opportune verifiche in ordine al regime patrimoniale della dante causa dell'esecutato alla data dell'acquisto del diritto pignorato e delle procedure occorrenti all'aggiornamento presso il catasto dell'intestazione inerente il compendio.***

Il Giudice assegnava il termine di 60 giorni per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa.

La procedura veniva rinviata all'udienza del 15.05.2025, riservandosi ogni altro provvedimento.

Sulla base dei dati raccolti, approfondimenti e verifiche tecnico amministrative espletate presso i competenti uffici, lo scrivente CTU, ritiene di aver reperito informazioni necessarie e sufficienti per rispondere ai chiarimenti posti dal G.E. con la seguente,

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

### CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 31.10.2024 – Udienza Tribunale di Viterbo;
- 07.11.2024 – Comune di Caprarola - Ufficio Anagrafe, richiesta estratto per riassunto atto di matrimonio;
- 08.11.2024 – Comune di Caprarola - Ufficio Anagrafe, invio estratto per riassunto atto di matrimonio;
- 14.11.2024 – Comune di Ronciglione - Ufficio Anagrafe, richiesta certificato di vedovanza, risposta con invio certificati di morte;
- 20.12.2024 – Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo e Catasto Fabbricati - Ispezione ipotecaria nominativa telematica - Consultazioni;
- 27.12.2024 – Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati – Visura per immobile.



## Identificazione del bene

Il sottoscritto CTU premette quanto segue:

Con Atto di Pignoramento immobili del [REDACTED], Rep. [REDACTED], trascritto a Viterbo in data [REDACTED], a favore di Futura 2019 S.r.l., è stato pignorato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED], il bene immobiliare, ubicato in Comune di Ronciglione (VT), [REDACTED] censito al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale – Territorio di Viterbo, così identificato:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>16</b>	<b>263</b>	<b>11</b>			<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>4 vani</b>	<b>86 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 309,87</b>
Indirizzo		[REDACTED] - Piano 1							
Dati derivanti da		Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie							
Annotazioni		L'immobile distinto con il foglio 16, mappale 263 sub 11, è derivato dalla FUSIONE catastale del 16/06/2006, Pratica n. VT0070632 in atti dal 16/06/2006 FUSIONE (n. 9610.1/2006) in variazione delle unità immobiliari censite sin dall'impianto meccanografico con i mappali 263 sub 5 e 263 sub 6 del foglio 16 del Comune di Ronciglione.							

L'immobile in esame risulta catastalmente intestato a:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1

Si rileva **ACCETTAZIONE DI EREDITA'** della de Cuius [REDACTED] deceduta il 14.12.2014 con la quale **il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito con il mappale 263 sub 11, veniva devoluto a favore di [REDACTED]** con precisazione che il predetto erede accettava espressamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di **Atto Giudiziario in data [REDACTED] del Tribunale di Viterbo** (cfr. - All. n.5 della depositata relazione), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il [REDACTED] (cfr. - All. n.3.4. della depositata relazione).

Per rispondere ai quesiti del Giudice, il sottoscritto procedeva all'aggiornamento delle indagini attraverso richieste via Pec agli Enti/Organi preposti:

- In data 07.11.2024 e in data 13.11.2024 ad integrazione si inoltrava via Pec la richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [REDACTED] presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Caprarola. A tali richieste tramite Pec in data 13.11.2024 il Comune rispondeva trasmettendo il relativo certificato dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio a nome della interessata (c.f.r. All. n.4.1);
- In data 14.11.2024 sempre per Pec, si inoltrava richiesta del Certificato di Vedovanza di [REDACTED] presso l'Ufficio Anagrafe – Stato Civile del Comune di Ronciglione. A tale richiesta tramite Pec in data 14.11.2024 rispondeva l'Ufficio Anagrafe che il Certificato non poteva essere emesso e allegati trasmetteva i certificati di morte di [REDACTED] deceduta il 14.12.2014 (c.f.r. All. n.4.2) e del marito [REDACTED] deceduto il 23.08.1997 (c.f.r. All. n.4.3), dai quali si evince che la vedovanza è deducibile dalla data di morte antecedente del marito



### **Risposta alle disposizioni del G.E.**

Da come si evince in premessa e da quanto accertato e verificato dalle risposte dagli Enti/Organi a ciò preposti, il sottoscritto CTU, è giunto alle seguenti risposte:

### **Tardiva comunicazione dell'elaborato di stima, onera l'esperto di dare prova dell'esito della stessa e, se del caso, della sua rinnovazione;**

L'elaborato peritale di stima è stato regolarmente notificato in data 19.10.2024, entro il termine assegnato per il deposito della stessa sul Portale Telematico, a tutte le parti sotto indicate:

- al custode giudiziario, Dott.ssa [REDACTED], a mezzo Pec accettata e consegnata in data 19.10.2024;
- al creditore procedente FUTURA 2019 SRL TRAMITE GUBER BANCA SPA, presso l'Avv. [REDACTED] e l'Avv. [REDACTED], a mezzo Pec accettate e consegnate in data 19.10.2024 ;
- al debitore esecutato, [REDACTED], a mezzo di servizio postale con Raccomandata A/R. e avviso di ricevimento in data 12.12.2024 (c.f.r. All. n.5).

### **Verifica in ordine al regime patrimoniale della dante causa dell'esecutato alla data dell'acquisto del diritto pignorato:**

Per la verifica in ordine al regime patrimoniale della dante causa dell'esecutato alla data di acquisto del diritto pignorato, si premette:

- che l'immobile pignorato, distinto con il foglio 16, mappale 263 sub 11, è derivato dalla fusione con variazione catastale del 16/06/2006, delle unità immobiliari censite sin dall'impianto meccanografico con i mappali 263 sub 5 e 263 sub 6 del medesimo foglio del Comune di Ronciglione;
- che l'unità immobiliare distinta con il foglio 16, mappale 263 sub 5 era pervenuta a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] ai numeri, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] (c.f.r. Atto di Compravendita - All. n. 4.1 della depositata relazione);
- che l'unità immobiliare, distinta con il foglio 16, mappale 263 sub 6 era pervenuta a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] ai numeri, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] (c.f.r. Atto di Compravendita - All. n. 4.2 della depositata relazione);

Il sottoscritto, tutto ciò premesso, in seguito alla consultazione dei Registri dello Stato Civile del Comune di Ronciglione e da quanto possibile constatare dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio n. [REDACTED] - parte II Serie A - rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Caprarola in data 13.11.2024, ha potuto accertare che [REDACTED] nata a Ronciglione il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Ronciglione il [REDACTED], hanno contratto matrimonio il [REDACTED]. Lo stesso estratto non riporta alcuna annotazione marginale (cfr. All. n.4.1 - Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio). Inoltre ha accertato che [REDACTED] è deceduta il [REDACTED], e che a tale data risultava di stato libero per decesso del coniuge [REDACTED] a Ronciglione il [REDACTED] (cfr. All. n. 4.3).

In considerazione di quanto sopra citato, si deduce che [REDACTED] dante causa dell'esecutato, alla data di acquisto del diritto di proprietà dei beni (allora censiti con foglio 16, mappali 263/5 e 263/6) con Atti di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] e del [REDACTED] [REDACTED]), **risultava di stato libero** in quanto vedova per decesso del coniuge [REDACTED] dal [REDACTED].



**Procedure occorrenti all'aggiornamento presso il catasto dell'intestazione inerente il compendio:**

In dipendenza di Successione ex lege in morte della predetta signora [REDACTED], apertasi in data 14/12/2014 (la cui eventuale Dichiarazione di Successione ad oggi non risulta ancora presentata ne trascritta all'Agenzia delle Entrate di Viterbo, pur avendo una valenza fiscale, un atto dovuto ai fini della determinazione dell'imposta e del pagamento di quanto dovuto allo Stato), il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito con il mappale 263/11 (derivato dalla fusione delle unità immobiliari censite sin dall'impianto meccanografico con i mappali 263/5 e 263/6 del medesimo foglio 16), veniva devoluto a favore del signor [REDACTED], con precisazione che il predetto erede accettava espressamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di Atto Giudiziario in data [REDACTED] di repertorio TRIBUNALE DI VITERBO, trascritto a Viterbo il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED].

In seguito a verifiche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, si rileva che l'immobile risulta ancora intestato a [REDACTED] nata a Ronciglione il [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (cfr. All.n. 2– *Visura Catastale per immobile*).

Per cui non risultando corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità attuale risultante dall'accettazione dell'eredità suindicata, si ritiene necessario aggiornare all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - l'intestazione della proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

Pertanto per aggiornare e allineare l'intestazione della proprietà dell'immobile a nome dell'esecutato [REDACTED], occorre redigere e presentare una voltura catastale all'Agenzia delle Entrate in virtù dell'Atto Giudiziario, inerente il Verbale di prima udienza n. cronologico [REDACTED] del [REDACTED], RG. n. [REDACTED] Tribunale di Viterbo, in cui il Sig. [REDACTED], ha dichiarato di accettare l'eredità della madre [REDACTED], deceduta in data [REDACTED], dichiarando di essere nel possesso dell'immobile sito in Ronciglione [REDACTED], di proprietà della madre.

L'aggiornamento dell'intestazione con la presentazione della voltura catastale sarà predisposto su esplicito mandato del Giudice Esecutore, potrà essere espletato dal sottoscritto che per esso preventiva compensi per prestazione professionale e spese catastali per un importo complessivo pari a circa € 300,00 inclusi gli oneri di legge.

In considerazione dell'aumento dei costi per l'aggiornamento dell'intestazione catastale, che dovranno essere detratti dal valore di mercato del compendio pignorato, si ritiene opportuno aggiornare il valore di mercato del bene,

pertanto

considerata detta incidenza sul valore di stima, si valuta avere il seguente valore di mercato:

**VALUTAZIONE DEL BENE**

Valore di mercato del Bene come da CTU depositata il 19.10.2024.....	€ 48.000,00
A detrarre aumento costi per voltura catastale .....	€ 300,00
<b>VALORE DI STIMA .....</b>	<b>€ 47.700,00</b>

In riferimento a quanto sopra, si determina quale valore definitivo del bene:

**LOTTO UNICO – PREZZO A BASE D'ASTA Euro 47.700,00**  
**(Euro Quarantasettemilasettecento/00)**



**INVIO COPIA C.T.U. AI CREDITORI, CUSTODE E DEBITORE – COMPILAZIONE E DEPOSITO DELLA C.T.U. SIA CARTACEA CHE IN MODALITA' TELEMATICA PCT - E VERSIONE PRIVACY - QUADRO SINOTTICO - ALLEGATI**

Il sottoscritto C.T.U. ottemperando nei modi previsti e nei termini assegnati dal G.E. alla notifica dell'elaborato peritale ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato integrativo ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg dal ricevimento della presente, per far pervenire, note di osservazione all'elaborato peritale

Il presente elaborato peritale è stato notificato in data 28.12.2024, a tutte le parti di seguito indicate:

- al custode giudiziario, **Dott.ssa ELEONORA MARIANO**, all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, **eleonoramariano@pec.it**;

- al creditore precedente [REDACTED], domiciliato presso l' **Avv.** [REDACTED], all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED] e presso l'**Avv.** [REDACTED] all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];

- al debitore esecutato, [REDACTED], a mezzo di servizio postale con Raccomandata A.R., all' indirizzo di residenza, [REDACTED], Ronciglione (VT);

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 15.05.2025, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Alla relazione si allegano:

- 1 - Verbale Udienza del 31.10.2024;
- 2 - Documenti Agenzia Entrate - Servizi catastali: Visura per immobile;
- 3 - Documenti A.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare: Ispezione ipotecaria per nominativo;
- 4 - Certificati Stato Civile e Anagrafe :
  - 4.1 - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del Comune di Caprarola (VT);
  - 4.2 - Certificato di morte di [REDACTED] - Comune di Ronciglione (VT);
  - 4.3 - Certificato di morte di [REDACTED] - Comune di Ronciglione (VT);
- 5 - Copia Raccomandata A/R inviata al debitore esecutato con ricevuta di ritorno;
- 6 - Quadro Sinottico aggiornato;

La presente relazione si compone di n.6 pagine.

Tanto dovevasi, in evasione al mandato ricevuto.

Ronciglione lì 28.12.2024

In fede  
L'Esperto Stimatore  
Geom. Giuseppe Duranti