



TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare
R.G.E.I n. [REDACTED]

c/ [REDACTED]



G.E.: dott. FEDERICO BONATO

(Udienza in data 31.10.2024)

C.T.U. : geom. Giuseppe DURANTI

CUSTODE : dott.ssa Eleonora MARIANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



L'INCARICO

In data 18.01.2024, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Viterbo, Dott. Federico Bonato, nominava il sottoscritto Geometra 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 nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G. n. [REDACTED], relativa alla stima del bene pignorato sito in Comune di Ronciglione (VT), [REDACTED], identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.16, particella 263 subalterno 11, intestato a [REDACTED], di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1.

I QUESITI

Previo giuramento di rito in data 29 Gennaio 2022, l'Ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U., letto l'art 173 bis disp. att. c.p.c., il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con debitore esecutato quale custode nominato, con la formulazione dei seguenti quesiti che si riportano di seguito:

- 1. verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2. effettui visure** aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;
- 3. consulti i registri immobiliari dell'agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4. predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5. acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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. descrivere, 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;
- 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 nel 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;
9. **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione attuale 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 l'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 e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
15. **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
19. **dica** se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;
20. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191;



qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
24. **determini il valore dell'immobile nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
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 consultazioni dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/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 opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
26. indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.
27. segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
28. **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento..(al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico , l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi . In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
29. invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;
30. **depositi** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza ex art 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno



della cd "Busta Telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché di 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 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
33. **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);
34. **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
35. **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 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.

Il Giudice autorizza l'esperto:

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

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

- Le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini, su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; **eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo G.E. da parte dell'esperto;**
- **Le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU;** solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purchè a relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);



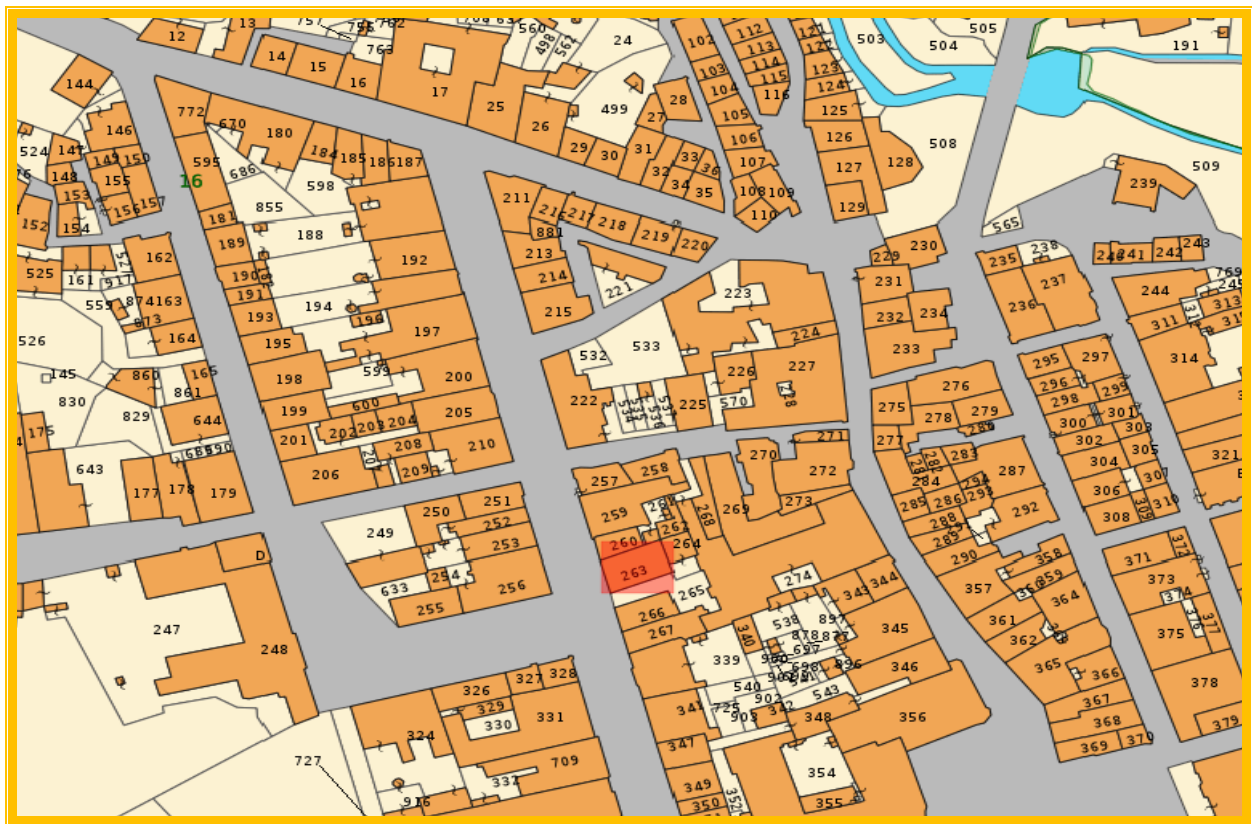
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Il bene oggetto di pignoramento nella suindicata procedura, è ubicato in Comune di Ronciglione, (VT) Corso Umberto I, n.73. L'immobile nell'atto di pignoramento è così descritto:

**quota 1/1 di piena proprietà spettante al Sig. [REDACTED] sull'immobile sito in Ronciglione (VT), [REDACTED] e Censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al:
Foglio 16, part. 263 sub 11, Consistenza 4 vani, Cat. A/3, Abitazione di tipo economico.**

Localizzazione bene – Geoportale Cartografico – Agenzia Entrate



CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti, eseguirà quanto di seguito:

- 29.01.2024 - Accettazione dell'incarico e giuramento con deposito atto nel fascicolo telematico;
- 10.02.2024 - Sister - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, visure storiche, acquisizione planimetrie e estratto di mappa dell'immobile;
- 13.02.2024 - Comune di Ronciglione, Settore Urbanistica, richiesta via Pec di accesso atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;
- 19.02.2024 – Inizio operazioni peritali con sopralluogo in Comune di Ronciglione (VT) nell'immobile in Via [REDACTED], fg.16, P.Ila 263 sub 11; Rilievo metrico-fotografico;
- 08.03.2024 - Sister - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, consultazione atti cartacei Fabbricati;



- 05.04.2024 - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione ipotecaria e acquisizione note di trascrizione;
- 09.04.2024 - Comune di Ronciglione, Ufficio Anagrafe – Stato Civile, richiesta e acquisizione via Pec certificato Estratto per Riassunto dell’Atto di Nascita di [REDACTED];
- 16.04.2024 – Tribunale di Viterbo richiesta proroga per il deposito della CTU con deposito atto telematico;
- 30.05.2024 - Comune di Ronciglione, Settore Urbanistica, accesso per accertamento e verifica esistenza atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;
- 17.06.2024 – Notaio [REDACTED] richiesta copia Atto di Compravendita del [REDACTED];
- 24.06.2024 - Sopralluogo per verifiche nell’immobile in [REDACTED], fg.16, P.lla 263 sub 11; Rilievo metrico-fotografico;
- 26.06.2024 - Comune di Ronciglione, Ufficio Anagrafe – Stato Civile, richiesta e acquisizione via Pec certificato di residenza storico di [REDACTED];
- 04.07.2024 – Tribunale di Viterbo, Ufficio Volontaria Giurisdizione – Ritiro Verbale di prima udienza n. cron. [REDACTED];
- 09.07.2024 – Archivio Notarile di Viterbo, ricerca atti e richiesta Atto di Compravendita [REDACTED];
- 09.07.2024 – Archivio di Stato di Viterbo, ricerca documenti urbanistici;
- 12.07.2024 - Sister - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione cartacea e acquisizione nota di trascrizione - Servizi Catastali, consultazione documenti storici informatizzati ;
- 15.07.2024 – Archivio Notarile di Viterbo, acquisizione via Pec Atto di Compravendita Notaio [REDACTED];
- 16.07.2024 - Comune di Ronciglione, Settore Urbanistica, ricerca e verifica ulteriore per esistenza atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;
- 18.07.2024 - Archivio di Stato di Viterbo, ricerca documenti storici inventario del Genio Civile;
- 19.07.2024 - Comune di Ronciglione, Settore Urbanistica, richiesta via Pec di accesso atti amministrativi, titoli edilizi assentiti, estesa ad altri nominativi;
- 19.07.2024 - Comune di Ronciglione, Settore Urbanistica, risposta via Pec per l’accesso alle ricerche richieste;
- 20.07.2024 – Tribunale di Viterbo richiesta proroga per il deposito della CTU con deposito atto telematico;
- 25.09.2024 - Comune di Ronciglione, Settore Urbanistica, ricerca atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;
- 05.10.2024 – Notaio [REDACTED], rilascio copia Atto di Compravendita del [REDACTED];
- 08.10.2024 - Genio Civile Lazio Nord, richiesta via email di atti amministrativi e/o pratiche edilizie;
- 09.10.2024 - Genio Civile Lazio Nord, riscontro via email;
- 15.10.2024 - Comune di Ronciglione, Settore Urbanistica, riscontro alla richiesta di documenti atti amministrativi, titoli edilizi assentiti e verifiche varie;

PREMESSA

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

Il Custode Dott.ssa Eleonora MARIANO con comunicazione alle parti, fissava il primo accesso per il sopralluogo il 19.02.2024, alle ore 9,45.



Il giorno 19.02.2024, il sottoscritto CTU geom. Giuseppe DURANTI nominato dal G.E, unitamente al Custode Dott.ssa Eleonora MARIANO, effettuava il sopralluogo nell'immobile pignorato.

In quella data, il sottoscritto CTU riusciva ad individuare l'immobile sito in Corso Umberto I, n.73, grazie anche al confronto diretto con la mappa e la planimetria catastale, documentando con rilievo fotografico (*c.f.r. - All. n.1*) e metrico quanto accertato dall'interno e dall'esterno del bene stesso; si constatavano inoltre le rispettive condizioni in generale, normali dell'immobile.

L'immobile è costituito da un'abitazione composta da 4 vani catastali che si sviluppa interamente al piano primo in un fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato e come riferito nel verbale in possesso anche della figlia.

Stante la difficoltà per la vetustà dell'immobile di reperimento dei relativi titoli edilizi assentiti, il sottoscritto CTU in data 16.04.2024 chiedeva al G.E. una proroga per la consegna dell'elaborato peritale, che veniva concessa, slittando pertanto il termine alla data del 25.07.2024. Per maggiori accertamenti e verifiche in data 24.06.2024, il sottoscritto previo appuntamento preventivamente concordato, accedeva nuovamente all'immobile per eseguire ulteriori verifiche e rilievi metrici-fotografici. In data 20 luglio c.a. In seguito alla comunicazione del Responsabile dell'Area Tecnica (*c.f.r. - All. 8.1*), chiedeva un'ulteriore proroga che veniva concessa slittando il termine di presentazione dell'elaborato al 19.10.2024.

Di tali operazioni si dava atto nei verbali di accesso, redatti dal Custode nominato Dott.ssa Eleonora MARIANO e dal sottoscritto C.T.U. Geom. Giuseppe Duranti (*c.f.r. verbali di accesso - All.n.12.1 -12.2*).

Inquadramento territoriale con inserimento del bene. Immagine aerea Bing Maps





LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi in loco, sulla scorta delle rilevanze constatate, delle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici, dall'esame dei fascicoli, dei documenti catastali, ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U., ritiene di aver reperito informazioni necessarie e sufficienti per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

Risposta al quesito n.1

VERIFICA SULLA COMPLETEZZA IN ATTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° c.p.c.

Ai fini del rispetto delle disposizioni generali di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della propria consulenza d'ufficio, visionando la documentazione allegata al fascicolo della procedura, oltre la Certificazione Notarile, ha verificato la completezza della richiesta documentazione nei venti anni anteriori alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 26.05.2023, trascritto alla A.E. di Viterbo - Servizio di Pubblicità Immobiliare – il 12.06.2023 al numero 7553 del Registro Particolare ed al numero 9421 del Registro Generale. Agli atti risulta allegata, la Relazione Notarile Catastale_ Ipotecaria Ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari di Viterbo redatte ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., dal Notaio [REDACTED], in data 23.06.2023 (c.f.r. - All. n.6).

Inoltre, in data 05.04.2024 il sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo, ha effettuato quindi ispezioni ipotecarie grazie alla quale è stato possibile completare ed aggiornare il quadro dei certificati ipotecari con le relative visure di iscrizioni (Elenco sintetico delle formalità), sulla particella del catasto fabbricati oggetto di pignoramento, dal 01/04/1987 al 04.04.2024, ispezioni ipotecarie n. VT18174/3 e note di trascrizione (c.f.r. - All. n.3.1 - n.3.2 - 3.3 – 3.4).

Inoltre ha acquisito agli atti i seguenti titoli e documenti:

- Nota di trascrizione del [REDACTED], Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, [REDACTED] - Atto per causa di morte - Certificato di denunciata Successione di [REDACTED]; (c.f.r. - All. 3.2)
- Nota di trascrizione del [REDACTED], Notaio [REDACTED] - Atto per causa di morte - Accettazione Tacita di Eredità da parte di [REDACTED]; (c.f.r. - All. n. 3.3)
- Nota di trascrizione del [REDACTED], Pubblico Ufficiale Ufficio Tribunale di Viterbo - Atto per causa di morte - Accettazione espressa di [REDACTED] dell'eredità della madre [REDACTED]; (c.f.r. - All. n. 3.4)
- Atto di Compravendita Notaio [REDACTED]; (c.f.r. - All. 4.1)
- Atto di Compravendita Notaio [REDACTED]; (c.f.r. - All. 4.2)
- Atto di Compravendita Notaio [REDACTED]; (c.f.r. - All. 4.3)
- Atto di Divisione Notaio [REDACTED]; (c.f.r. - All. 4.4)

Risposta al quesito n.2

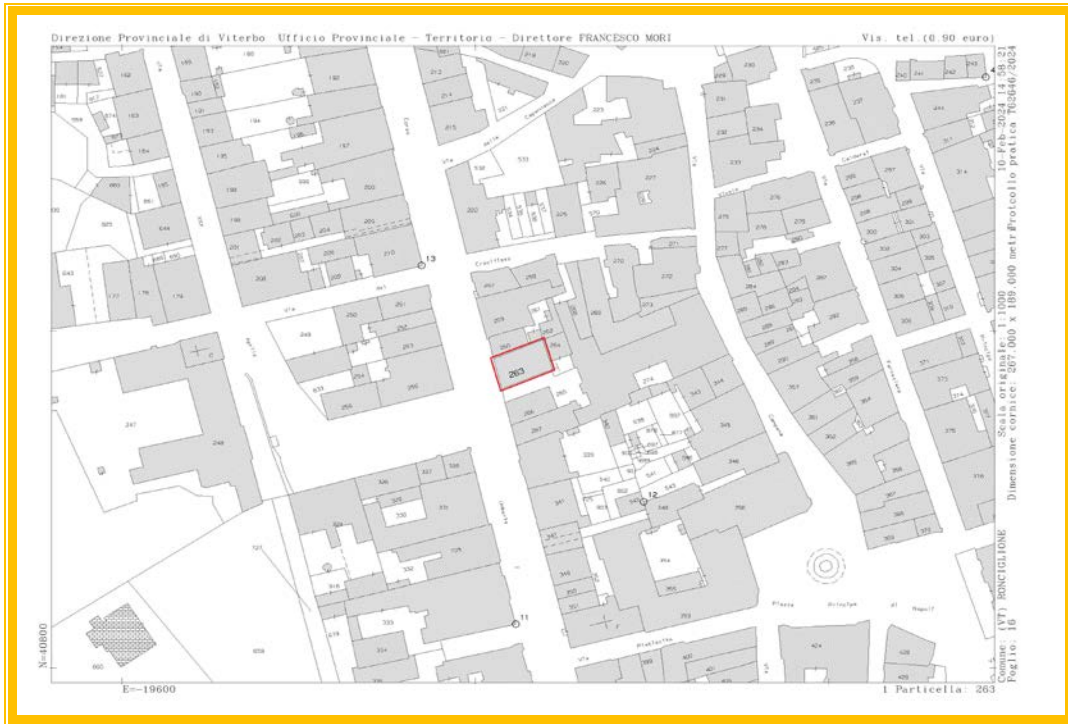
VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO

Relativamente ai documenti catastali inerenti i beni in valutazione, il sottoscritto in data 10.02.2024 e 08.03.2024, ha effettuato visure storiche (c.f.r. - All. 2.5 – 2.6 – 2.7) e richiesta planimetrie, con acquisizione dell'ultima scheda catastale (c.f.r. - All. 2.2) e di quelle precedenti di impianto (c.f.r. - All. 2.3 - 2.4), mappa di inquadramento generale (c.f.r. - All. 2.1), indispensabili alla corretta identificazione dei beni pignorati e al confronto sulla sua destinazione e conformità urbanistico-edilizia. Si è accertato che i dati identificativi dello



immobile inserito nelle visure, risultano completamente corretti e univoci. L'intestazione non corrisponde alla titolarità risultante dall'atto giudiziario di accettazione dell'eredità del 6.5.2021, rep. n. 718.

Di seguito si riporta stralcio dell'estratto di Mappa del Foglio 16 con evidenziato in rosso l'ubicazione dell'immobile



Risposta al quesito n.3

DAI REGISTRI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PUBBLICITA' IMMOBILIARI E DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI VITERBO – TERRITORIO SERVIZI CATASTALI :

Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile pignorato è costituito da un'unità immobiliare censita abitazione (A/3) ubicata al piano primo di un fabbricato per civile abitazione, sito in Comune di Ronciglione (VT), [redacted]. Risulta in carico al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale - Territorio di Viterbo, nel Comune di RONCIGLIONE, così identificato :

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	263	11			A/3	1	4 vani	86 m ²	Euro 309,87
Indirizzo		[redacted] - Piano 1							
Dati derivanti da		Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie							
Annotazioni									

L'immobile di proprietà di [redacted], giusta accettazione espressa di eredità della de cuius [redacted], devoluta a suo favore in forza di atto giudiziario Tribunale di Viterbo del [redacted], trascritto a Viterbo il [redacted], risulta intestato a:

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]		[redacted]	Proprietà per 1/1
Dati derivanti da	Atto del 16/09/2003 Pubblico Ufficiale [redacted] Sede VETRALLA (VT) [redacted] – COMPRAVENDITA		
Nota presentata con modello Unico n.12513.1/2003 Reparto PI			



Negli allegati si riportano le visure storiche catastali (c.f.r.- All. n. 2.5), l'estratto di mappa (c.f.r. - All.n.2.1), Visure storiche – microfim (c.f.r. - All.n.2.6) e le planimetrie catastali, quella attuale (c.f.r.- All.n..2.2) e quelle di impianto, allora censite con il fg. 16, part. 263 sub 5 e fg. 16 part. 263 sub 6 (c.f.r.- All.n..2.3 – 2.4).

Si è inoltre acquisita anche la visura storica dell'area sulla quale insiste il fabbricato che comprende l'unità staggita (c.f.r. All. n.2.7) che attualmente risulta censito in Catasto Terreni con il seguente identificativo:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m2)	Deduz	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	Agrario
16	263		-	ENTE URBANO	01.41			
Dati derivanti da		Impianto meccanografico del 01/12/1969						

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H534 - Foglio 16 – Particella 263/

ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA E ATTI CATASTALI

Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Sulla base delle ricerche e delle risultanze dei Registri Immobiliari, presso gli Uffici, Immobiliare e Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo e come da certificazione storico-ventennale notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 2° comma C.P.C.) in atti, redatte in data 23.06.2023 dal Notaio [REDACTED] (c.f.r. - All. n.6), si riporta la cronistoria dei passaggi di proprietà e catastali interessanti l'immobile, così come di seguito indicati:

UNITA' IMMOBILIARE: foglio n. 16 Part. 263 sub 11

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.

Risulta intestato catastalmente, a:

[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1
------------	------------	----------------------

Si rileva che:

in dipendenza di Successione ex lege in morte della predetta signora [REDACTED], apertasi in data 14/12/2014 (la cui eventuale Dichiarazione di Successione non risulta trascritta a Viterbo), il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, nel frattempo 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]** (c.f.r. Verbale accettazione Eredità - All. n. 5 - (c.f.r. Nota di Trascrizione - All. n. 3.4)

Si precisa che non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dall'accettazione dell'eredità suindicata.

IN ORDINE ALLA PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO

UNITA' IMMOBILIARE allora censita con il foglio n. 16 Part. 263 sub 5

Proprietà [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] –
 proprietà per 1/1;



Pervenuta a: [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Giorgio Imparato in data 16.09.2003, rep. n. 36410, trascritto a Viterbo il [REDACTED] ai numeri, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], (c.f.r. *Atto di Compravendita - All. n. 4.1*).

DA: [REDACTED], nato a Roma il 27/07/1930, cod. fisc. [REDACTED], (per la quota di 1/3 di proprietà indivisa);
[REDACTED], nato a Roma il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], (per la quota di 1/3 di proprietà indivisa);
[REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], (per la quota di 1/3 di proprietà indivisa);

IN ORDINE ALLA PROVENIENZA DEI PRECEDENTI DANTI CAUSA

Procedendo a ritroso:

Pervenuto a: [REDACTED], nato a Roma il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], e [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], in ragione della quota indivisa di 1/3 ciascuno, in virtù di Denuncia di Successione n. [REDACTED], Vol. [REDACTED], apertasi in data 13/10/2002, registrata all'Ufficio del Registro di Roma 5 in data [REDACTED] e trascritta a Viterbo il [REDACTED] ai numeri Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] (c.f.r. *Nota di Trascrizione - All. n. 3.2*);

DA: [REDACTED], nata a Ronciglione (VT) il [REDACTED], cod. fisc. LMTMRA10M53H534, deceduta il 13/10/2002;

L'accettazione tacita di eredità da parte di [REDACTED] nato a Roma il 27/07/1930, [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED], e [REDACTED] nata a Roma il 13/02/1946, è stata trascritta a Viterbo il [REDACTED], ai numeri Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], in virtù dell'Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] (c.f.r. *Accettazione - All. n. 3.3*);

Pervenuto a: [REDACTED], (per la quota di 1/1 di proprietà) in virtù dell'Atto di Divisione a rogito del notaio [REDACTED] in data [REDACTED], rep.n. [REDACTED], registrato a Ronciglione il [REDACTED], Vol. [REDACTED] n. [REDACTED]. (c.f.r. - *All. n. 4.4*);

DA: [REDACTED] e [REDACTED], la proprietà dell'immobile (indicato con i dati del Vecchio Catasto Fabbricati con la Sez. 1° n.2709/7 rata) trascritto con formalità n. [REDACTED] del [REDACTED].

IN ORDINE AL CATASTO FABBRICATI

Invece, dalla acclusa visura catastale si evincono le seguenti variazioni:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987;
- Variazione del 01.01.1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 16.06.2006 – FUSIONE Pratica n. VT0070632 (n.9610.1/2006) – La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 16 Particella 263 Subalterno 6; Foglio 16 Particella 263 Subalterno 11;

UNITA' IMMOBILIARE allora censita con il foglio n. 16 Part. 263 sub 6

Proprietà [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] –
proprietà per 1/1;

Pervenuta a: [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] ai numeri, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], (c.f.r. *Atto di Compravendita - All. n. 4.2*).



DA:

██████████, nata a Ronciglione il ██████████, cod. fisc. ██████████, (per la piena proprietà);

IN ORDINE ALLA PROVENIENZA DEI PRECEDENTI DANTI CAUSA

Procedendo a ritroso:

Riunione di Usufrutto in morte del signor ██████████, nato a Ronciglione il 01/03/1902, cod, fisc. ██████████, deceduto in data 01/06/1985;

Pervenuto a: ██████████, nata a Ronciglione il ██████████ per la nuda proprietà con riserva di Usufrutto vita natural durante di ██████████, in virtù di Atto di Vitalizio Alimentare contro cessione d'immobile a rogito Notaio ██████████, trascritto a Viterbo il ██████████ ai numeri, Reg. Part. ██████████, Reg. Gen. ██████████ (c.f.r. *Atto di Compravendita - All. n. 4.3*);

DA: ██████████, nato a Ronciglione il ██████████ (per la piena proprietà);

Pervenuto a: ██████████, nato a Ronciglione il ██████████, per la piena proprietà, in virtù di Atto di Compravendita a rogito Notaio ██████████, registrato a Montefiascone il ██████████ al n. ██████████ vol. ██████████;

DA: ██████████, nata a Roma il ██████████, (per la piena proprietà)

Pervenuto a: ██████████, nata a Roma il ██████████, per la piena proprietà, in virtù di Atto di Compravendita a rogito Notaio Achille de Martino in data 12.05.1963, Atto n.2, registrato il 20.05.1963 al n. ██████████;

DA: ██████████ nato a Ronciglione il ██████████ e ██████████ nata a Ronciglione il ██████████, ciascuno per i propri diritti e complessivamente per l'intera proprietà;

Pervenuto a: ██████████ nato a Ronciglione il 24.10.1897 e ██████████ nata a Ronciglione il ██████████, per l'intera proprietà, in virtù di Atto di Compravendita a rogito Notaio ██████████ ██████████, registrato a Ronciglione il ██████████ al n. ██████████ Vol. ██████████;

DA: ██████████

Pervenuto a:

██████████, (per la quota di 1/1 di proprietà) in virtù dell'Atto di Divisione a rogito del notaio ██████████, registrato a Ronciglione il ██████████.
(c.f.r. - *All. n. 4.4*);

DA: ██████████ e ██████████, la proprietà dell'immobile (indicato con i dati del Vecchio Catasto Fabbricati con la Sez. 1° n.2709/7 rata) trascritto con formalità n.4727 del 23.12.1949.

IN ORDINE AL CATASTO FABBRICATI

Invece, dalla acclusa visura catastale si evincono le seguenti variazioni:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987;
- Variazione del 01.01.1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 16.06.2006 – FUSIONE Pratica n. VT0070632 (n.9610.1/2006) – La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 16 Particella 263 Subalterno 5; Foglio 16 Particella 263 Subalterno 11;

GRAVAMI - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO SULL' IMMOBILE PIGNORATO



Il bene in esame nel ventennio è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il [redacted], nascente da concessione a garanzia di mutuo del [redacted] Notaio [redacted] di Ronciglione, concesso a [redacted], a favore della [redacted] con sede in Ronciglione (VT) Codice Fiscale [redacted] (domicilio ipotecario eletto RONCIGLIONE (VT) Via [redacted]) contro [redacted] quale terzo datore di ipoteca capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il [redacted] ai nn. [redacted], nascente da verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted], Rep. n. [redacted] emesso da Pubblico Ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P., a favore di [redacted], Sede di Brescia (BS), Codice Fiscale [redacted], contro [redacted] nato il [redacted] a Ronciglione (VT), Codice Fiscale [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'immobile:
 - Abitazione di tipo economico (A/3) in Comune di RONCIGLIONE, Foglio 16, Particella 263 Sub 11.

Risposta al quesito n.4

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Dal certificato integrativo notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatti ai sensi dell'art. 567, comma 2, C.P.C in data 23.06.2023, dal notaio [redacted], per/oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, depositato agli atti, verificato e aggiornato/integrato con quanto accertato alla data del 05.04.2024 e 12.07.2024 (c.f.r. ispezioni ipotecarie - All. n. 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4) con visure presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che a tutto il ventennio, l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato oggetto delle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del [redacted], Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [redacted] del [redacted] - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
2. TRASCRIZIONE del [redacted], Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
3. ISCRIZIONE del [redacted], Pubblico Ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio [redacted] del [redacted] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
 1. Comunicazione n. [redacted] del [redacted] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data [redacted].
Cancellazione totale eseguita in data [redacted] (Art.13, comma 8-decies DL. 7/2007 - Art. 40 bis D. Legs. 385/1993);
4. TRASCRIZIONE del [redacted], Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted]; - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
5. ISCRIZIONE del [redacted], Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
 - [redacted] Comunicazione n. [redacted] del [redacted] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data [redacted].
Cancellazione totale eseguita in data 27/04/2012 (Art.13, comma 8-decies DL. 7/2007 - Art. 40 bis D. Legs. 385/1993);



6. TRASCRIZIONE del [REDACTED], Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] - ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’;
7. ISCRIZIONE del [REDACTED], Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
8. TRASCRIZIONE del [REDACTED], Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA’;
9. TRASCRIZIONE del [REDACTED], Pubblico Ufficiale UFFICIALE FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI URBANISTICI

La documentazione è stata completata. Negli allegati si forniscono, la mappa censuaria, le planimetrie catastali degli immobili e tutte le visure e documentazione acquisita dal sottoscritto presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo-Ufficio Provinciale - Servizi Catastali, e in successivi accertamenti presso l’Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- Consultazione storica per immobili n. T20893 - T346312 - T346261;
- planimetrie immobili n. T25719 – T346671 – T348571;
- mappa Immobile Prot.n. T62646/2024;
- consultazione cartacea planimetrie di impianto – VT0010539/2024;
- consultazione documenti storici informatizzati - microfilm – VT0033942;
- Ispezione ipotecaria per immobile n. VT 18174/3 del 2024;
- Acquisizione note di trascrizione – VT n.18174/4 - n.18174/5 del 2024 – VT n. 377/02;

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto in quanto trattasi di unità immobiliare urbana.

Risposta al quesito n.6

CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE E ATTO DI MATRIMONIO

Il sottoscritto CTU con Pec del 09.04/2024 inviava all’Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Ronciglione una richiesta dell’Estratto per Riassunto dell’Atto di Nascita di [REDACTED].

Nell’Estratto per Riassunto dell’Atto di Nascita, Reg. [REDACTED] - parte I - Serie A - rilasciato dall’ Ufficiale di Stato Civile del Comune di Ronciglione in data 09.04.2024 (c.f.r. - All. 7.1), non si rileva nessuna annotazione marginale e quindi si accerta che l’esecutato [REDACTED] risulta di stato libero.

Si è riscontrato inoltre che il Sig. [REDACTED] risulta residente a Ronciglione (VT) a [REDACTED] (c.f.r. certificato storico residenza - All. 7.2).

Risposta al quesito n.7

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Localizzazione



Il bene immobile oggetto della presente stima, è costituito da un'abitazione che si sviluppa al piano primo di un fabbricato residenziale di vecchia costruzione, con tipologia originaria a schiera inglobata nell'antico tessuto urbano, sito in Comune di Ronciglione (VT), [REDACTED].

Fa parte di un fabbricato con destinazione residenziale composto catastalmente da un piano sottostrada e quattro piani fuori terra che ricomprende complessivamente cinque abitazioni e quattro locali magazzini; L'immobile è ubicato nella via principale del centro storico di Ronciglione, vicino ai servizi pubblici e commerciali.

Il fabbricato confina a nord con immobile contiguo (part. 260 – 261), a ovest con Corso Umberto I, a sud con cortile interno (part. 265) ed a est in parte con altro fabbricato contiguo e in parte con cortile (part.264), salvo altri.

In base al vigente P.R.G. del Comune di Ronciglione, l'immobile ricade in zona "A"- Centro Storico - Sottozona "A1".

All'immobile vi si accede principalmente da Piazza Vittorio Emanuele e percorrendo subito dopo Corso Umberto I fino al fabbricato, sulla quale si affaccia l'ingresso delle varie abitazioni dell'edificio, oppure dalla vicina Piazza Principe di Napoli, transitando Via del Plebiscito e poi Corso Umberto I fino a raggiungere l'unità immobiliare.

La struttura del fabbricato è in muratura tradizionale, con strutture portanti verticali in blocchi di tufo legati tra loro con malta di calce e pozzolana, solai del tipo tradizionale dell'epoca di costruzione, la copertura è a tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio.

All'esterno il fabbricato, nelle facciate scoperte è rifinito con intonaco di calce e pozzolana e tinteggiato. Il fabbricato si trova attualmente nel suo complesso in scadente stato di manutenzione e conservazione.

Viene inserito di seguito un inquadramento di dettaglio per rendere più immediata la localizzazione dei bene



DESCRIZIONE IMMOBILE:

ABITAZIONE IN VIA CORSO UMBERTO I, N.73 - (Foglio 16 part. 263 sub 11)

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da una piccola abitazione ubicata al piano primo, che si sviluppa sul lato ovest del fabbricato prospiciente Corso Umberto I e sui lati sud-est che affacciano sul cortile interno. L'accesso all'unità immobiliare è ubicato sul prospetto principale di [REDACTED], dove si affaccia l'ingresso sulla scala comune del fabbricato.



L'abitazione di tipo economico (Cat. A/3) di 4 vani catastali, si articola completamente su un unico piano primo e risulta composta da, ingresso, cucina, camera letto, bagno, ripostiglio esterno e balcone, oltre un'altra camera da letto con balcone, non comunicante direttamente con l'abitazione, a cui si accede dall'ingresso sul pianerottolo del vano scala del piano primo, comune a tutti i condomini (c.f.r. *documentazione fotografica - All. 1*). L'immobile così descritto corrisponde in linea di massima a quello rappresentato graficamente nell'ultima planimetria in atti depositata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Fabbricati, che ricomprende rappresentato anche il pianerottolo del vano scala comune, non espressamente indicato (c.f.r. - *All. 1*).

La superficie utile complessiva attuale dell'abitazione è di mq. 57,25, quella dei balconi di mq. 5,10;

La superficie commerciale opportunamente ragguagliata risulta di circa mq. 78,65. L'altezza interna prevalente è pari circa ml. 3,10.

L'unità immobiliare presenta caratteristiche e rifiniture datate, e da quanto è visibile dal deterioramento delle finiture, tranne il bagno, non ha subito significative modifiche o interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione recenti.

Le finiture interne dei vani sono di tipo tradizionale e consistono in, pavimentazione in marmittoni in tutti gli ambienti, tranne quella del bagno in ceramica; le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile e tinteggiate a tempera in tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti del bagno, di due pareti della camera, della fascia dell'angolo cottura nella cucina e del ripostiglio esterno, che sono tutte rivestite in parte con piastrelle di ceramica maiolicato per un'altezza variabile di ml.1,20/2,00.

I soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati in tutti gli ambienti, ad eccezione di quello del ripostiglio che è in legno con travetti e tavolato verniciato.

Le porte d'ingresso e le porte interne sono in legno, tranne quella del bagno che è in alluminio anodizzato. Gli infissi, finestre e porte finestre tutti in legno con vetri e persiane in legno del tipo alla romana, salvo quello della cameretta che affaccia su Via Corso Umberto I, che è in alluminio anodizzato e vetri con persiane.

Il servizio igienico è completato da apparecchiature sanitarie in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio cromato.

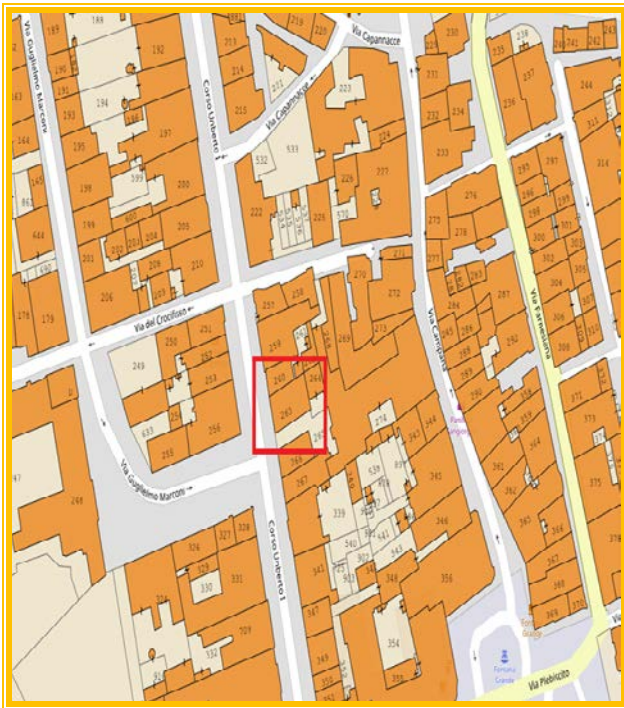
L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico con approvvigionamento dall'acquedotto comunale, igienico sanitario e fognante.

E' presente l'impianto di acqua calda sanitaria prodotta da una caldaia murale alimentata a gas metano. Il riscaldamento è garantito solo da un ventilconvettore alimentato a gas metano installato nella cucina. Nel complesso l'abitazione versa in mediocre stato di conservazione e manutenzione (c.f.r. *documentazione fotografica - All. n.1 - c.f.r. rilievo immobili nello stato di fatto - All. n. 9*).

CONFINI

Come desunto sia dalla planimetria catastale che dal sopralluogo, l'abitazione nel suo insieme confina: a nord con proprietà [REDACTED] (f.16 part. 260 - 261) e vano scala comune, a ovest con [REDACTED] a sud in parte con proprietà [REDACTED] (fg.16 part. 263 sub 7) e in parte con cortile interno (fg.16 part. 265) ed a est e in parte con cortile interno (fg.16 part. 265) e in parte con altro immobile (fg. 16 part.264), salvo altri.

Vengono di seguito riportati un inquadramento catastale e un immagine satellitare con sovrapposizione catastale - F 16 Part. 263.



Risposta al quesito n.8

VERIFICA CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEL BENE E DATI DEL PIGNORAMENTO

Sulla base di quanto accertato in sede d'accesso prima, e dal confronto con la planimetria catastale poi, i dati identificativi dell'unità immobiliare in esame, risultano allo stato attuale, individuare correttamente la proprietà per quanto riguarda la sua ubicazione e la sua consistenza; l'ubicazione e i riferimenti catastali quali foglio e particella risultano congrui ed esatti.

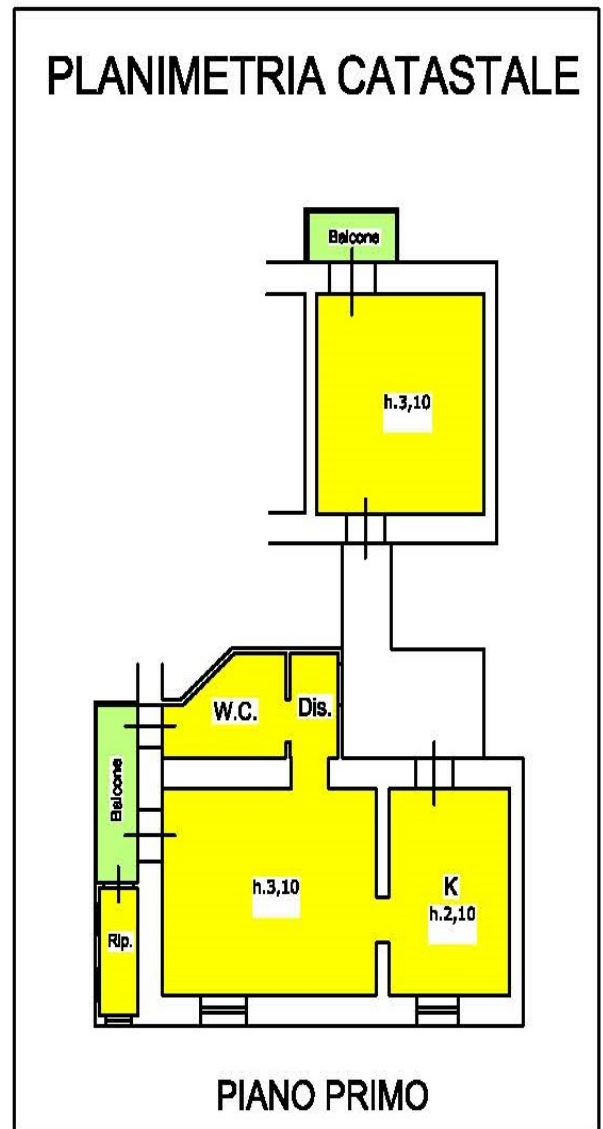
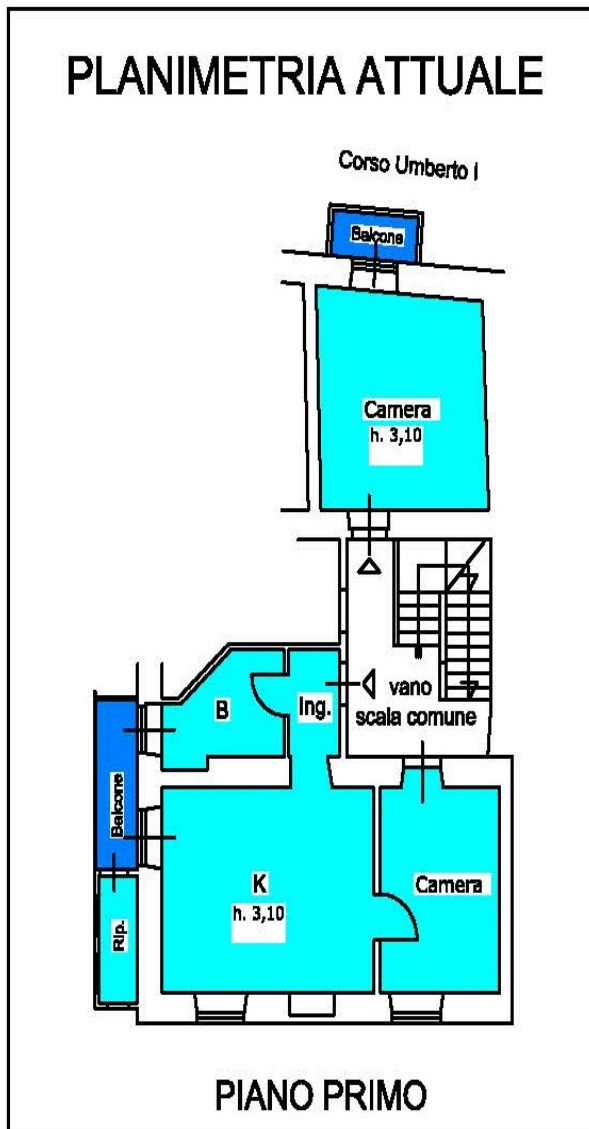
Risposta al quesito n.9

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL CESPITE (titoli di provenienza e planimetrie catastali) E STATO ATTUALE DEI LUOGHI – DIFFORMITA'.

Sulla base di quanto accertato in sede d'accesso prima, e dal confronto con la planimetria catastale poi, i dati identificativi dell'unità immobiliare in esame, risultano allo stato attuale:

1. individuare correttamente la proprietà per quanto riguarda la sua ubicazione;
2. la planimetria in atti in catasto non risulta pienamente conforme all'effettivo stato dei luoghi a causa di alcune piccolissime difformità piano altimetriche e diversa destinazione nell'utilizzo di alcuni vani, che non incidono in alcun modo sulla, consistenza, quali:

la cucina e l'adiacente stanza risultanti nella planimetria catastale, attualmente sono utilizzate diversamente, la prima a camera e l'altra a cucina; l'altezza della camera (già cucina) è di ml. 3,10 anziché di ml. 2,10; il ripostiglio esterno già w.c. risulta diversamente rappresentato nella planimetria catastale rispetto a quello rilevato; Inoltre si rilevano piccole omissioni grafiche e la mancata indicazione del vano scala comune. Il tutto desumibile dall'elaborato di rilievo dello stato dei luoghi redatto dal sottoscritto e confrontato con la scheda catastale in atti, come di seguito rappresentato:



Risposta al quesito n. 10

SEGNALAZIONI DI IMMOBILI NON PIGNORATI INCLUSI NELLA PROCEDURA - PORZIONI COMUNI O ALIENE

Gli identificativi catastali attuali definiscono perfettamente per estensione il bene e non si riscontrano porzioni aliene o comunque non pignorate.

Risposta al quesito n.11

CONSISTENZA ORIGINARIA

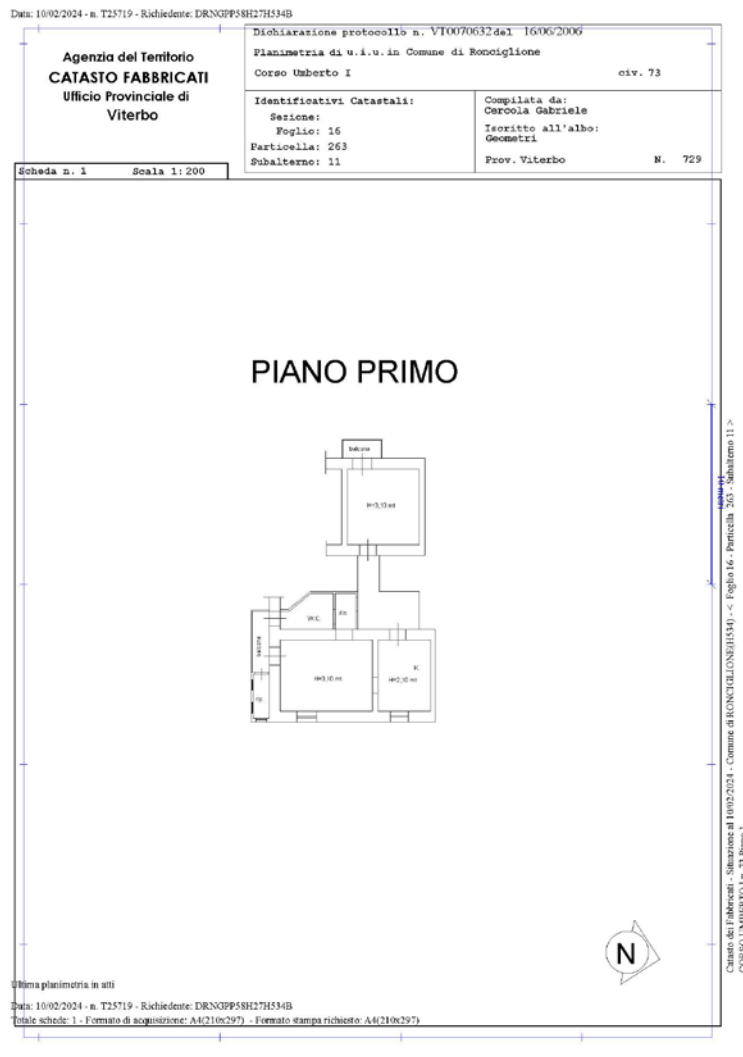
L'immobile staggito, costituito in forza della fusione in variazione delle unità immobiliari dichiarate e censite sin dall'impianto con i mappali 263 sub 5 e 263 sub 6, non deriva da beni di maggiore consistenza ma bensì dalla fusione delle due unità immobiliari urbane predette.

Risposta al quesito n. 12



VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE

Di seguito si riporta la planimetria catastale dell'immobile in atti (c.f.r. All. n. 2.2)



L'unità immobiliare è regolarmente accatastata con l'ultima scheda planimetrica in atti depositata in data 16.06.2006, prot. VT0070632 in seguito alla fusione delle unità immobiliari distinte con il fg. 16 part. 265 sub 5 e fg. 16 part. 265 sub 6.

Presenta lievi difformità rispetto allo stato attuale, così come descritto al punto 9 che non incidono in alcun modo nella consistenza. Sarà comunque necessario presentare una variazione catastale per una più corretta rappresentazione dei luoghi.

Risposta al quesito n.13

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene pignorato risulta avere categoria catastale A/3 – Abitazione di tipo Economico. Si è verificata la destinazione urbanistica della zona presso l'Ufficio Tecnico Comunale accertando la conformità residenziale, sulla base di quanto di seguito riportato:

L'unità immobiliare, secondo il PRG, ricade in un'area del Comune di Ronciglione individuata come zona "A" - Centri Storico – regolamentata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tale zona comprende la



parte del capoluogo comunale individuata di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In questa zona sono consentite unicamente le seguenti destinazioni, residenziale, commerciale, artigianale e pubblici servizi.

Nel P.T.P.R. è sottoposta a vincolo paesaggistico, ricompresa nell'ambito della perimetrazione della zona così classificata :

- nella Tav A – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio – art. 135,143 e 156 D.Lgs 42/2004 – ricade nel *“Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri”*;
- nella Tav B – Beni Paesaggistici – Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico - art. 134 co.l lett.c) D.Lgs. 42/2004 : *“Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri”*;

Risposta al quesito n.14

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha effettuato ricerche presso pubblici uffici acquisendo la seguente documentazione:

- Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali: visure storiche, planimetrie catastali di impianto presentate in data 12.04.1955 (*cf. - All.n. 2.3 - All.n. 2.4*);
- Archivio di Stato di Viterbo: Accertamento e stima danni di guerra ditta Limiti Nestore (*cf. All. n.10*)
- Genio Civile Lazio Nord: Riscontro richiesta esistenza pratiche edilizie depositate per riparazioni e/o ricostruzioni per danni di guerra immobili (*cf. All. n.11*)

Per accertare la regolarità del bene oggetto di pignoramento, distinto con il foglio 16, part. 263 sub 11, il sottoscritto, con gli unici elementi noti a disposizione, ha rivolto al Comune di Ronciglione formale istanza via Pec in data 13.02.2024 e successiva richiesta integrativa, prot. n. 11054 del 19.07.2024, per l'accesso a documenti amministrativi, per verificare l'esistenza di titoli edilizi abilitativi ed eventuali condoni edilizi rilasciati per l'immobile esecutato.

A seguito dell'istanza per accertare la regolarità del bene in oggetto si è riscontrato come da comunicazione a firma del Responsabile del Settore Urbanistica, Geom. [REDACTED] (*cf. All. n.8.2*), rilasciata in data [REDACTED], prot. n. [REDACTED], che :

- in seguito a verifiche e ricerche presso gli archivi comunali, per l'immobile sito in Via [REDACTED], n. [REDACTED], distinto al NCEU con foglio 16, particella 263 sub 11, non sono state rinvenute istanze e/o titoli abilitativi edilizi, se non una pratica edilizia intestata a [REDACTED].

La pratica edilizia intestata a [REDACTED] è relativa al Permesso di Costruire n. [REDACTED] (*cf. All. n.8.3*) riguardante l'installazione di una tenda parasole presso il balcone dell'unità immobiliare identificata all'Agenzia del Territorio di Viterbo, al foglio 16 particella 263 sub 5.

Presso l'Ufficio Tecnico non è stata altresì rintracciata alcuna richiesta o attestazione di Agibilità e/o Usabilità per l'immobile suindicato.

Alla luce di quanto sopra, sulla base di quanto emerso anche dagli atti di provenienza dei beni, ai fini della Legge 28 Febbraio 1985, n.47, risulta che l'unità immobiliare pignorata, distinta con il foglio 16, part. 263 sub 11, derivata dalla fusione di due vecchie unità immobiliari già identificate rispettivamente con i mappali 263 sub 5 (*cf. - All.n. 2.3*) e 263 sub 6, (*cf. - All.n. 2.4*) insiste su un fabbricato costruito in epoca anteriore al 1 Settembre 1967 (entrata in vigore della c.d. *“Legge Ponte”*) e più precisamente come accertato ancora prima del 31 Ottobre 1942, (*entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17 Agosto 1942, n.1150 che prevedeva l'obbligo di dotarsi di titolo abilitativo edilizio per l'edificazione*) come rilevato e confermato dalla presenza della sagoma del fabbricato nella mappa di impianto del Catasto Terreni, realizzata su base



aerofotogrammetrica negli anni 1936/1939 (*c.f.r. - All. n. 2.2*). Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare ha subito danni di guerra dal bombardamento aereo del 5.6.1944, poi riparato/ricostruito nell'immediato dopo guerra come documentato nei documenti di accertamento danni di guerra rilevati all'Archivio di Stato di Viterbo (*cfr. All. n.10*)

In mancanza di istanze e titoli edilizi assentiti riscontrati per l'unità immobiliare, tenuto conto altresì che il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare è stato costruito in data anteriore al 1942, nel periodo in cui non era obbligatorio presentare la richiesta a costruire, la conformità urbanistica è data da informazioni catastali di primo impianto, planimetrie catastali se esistenti redatte tra il 1939 e il 1942.

Nel caso in esame, non avendo rinvenuto istanze e/o titoli abilitativi edilizi di costruzione originari né delle planimetrie catastali del 1939/1942, si ritiene che l'unico documento di riferimento probante per rilevare la legittimità urbanistica dell'immobile, sia solo quello riscontrabile graficamente nelle originarie planimetrie catastali d'impianto esistenti, redatte il 3.4.1955 e presentate al NCEU di Viterbo in data [REDACTED] con la dichiarazione di unità immobiliare urbana, che riportano le corrispondenti piante delle unità immobiliari prima della loro fusione, allora distinte con il fg. 16, part. 263 sub 5 (*cfr.- All.n. 2.3*) e fg. 16 part. 263 sub 6 (*cfr. - All.n. 2.4*).

Pertanto dal confronto con il rilievo attuale dell'immobile con le predette planimetrie catastali di impianto, si è riscontrato la presenza di interventi edilizi realizzati in assenza di titoli abilitativi, risultanti a oggi illegittimi, riguardanti, la realizzazione di una ristrutturazione edilizia attraverso la fusione di due unità immobiliari con conseguente diversa distribuzione e utilizzo degli spazi interni, oltre lievi modifiche prospettiche, consistenti principalmente:

- l'originaria cucina con accessorio, rappresentata nell'unità immobiliare già distinta con il fg. 16 part. 263 sub 5, è stata trasformata e utilizzata a camera da letto e unita attraverso l'apertura di una porta alla cucina attuale, quale vano ricompreso nell'unità immobiliare allora distinta con il fg. 16 part. 263 sub 6;
- la vecchia cucina con adiacente balcone dell'unità immobiliare identificata con la part. 263 sub 6, è stata divisa e trasformata in ingresso e bagno;
- il vecchio w.c. esterno attualmente utilizzato come ripostiglio presenta una maggiore superficie di circa mq. 0,50, rispetto a quello riportato nella planimetria catastale di impianto del 1955, molto probabilmente solo erroneamente rappresentato graficamente. L'esiguo aumento di superficie risulta comunque contenuta entro il limite del 2% rispetto alla superficie complessiva dell'unità immobiliare;
- modifiche prospettiche, per la chiusura di una piccola finestrella sul lato nord del fabbricato e per la realizzazione di due piccolissime finestrelle nel ripostiglio esterno, una sul lato est e l'altra sul lato nord dello stesso.
- Realizzazione di una tettoietta in ferro sul balcone con copertura in plexiglass trasparente.

Pertanto da un esame della normativa edilizia vigente, si accerta che tutte le opere suindicate ad eccezione della tettoietta, realizzate in assenza di titolo edilizio, risultano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, trattandosi di modifiche prospettiche e di opere interne che non hanno comportato alcuna modifica della sagoma del fabbricato e che non alterano volumi e superfici dello stesso e che non modificano la destinazione d'uso dell'immobile, e quindi possono essere regolarizzate paesaggisticamente e urbanisticamente con specifici procedimenti amministrativi, fatti salvi il previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, ed eventuali fatte salve diverse determinazioni dell'Amministrazione Comunale. L'intervento riguardante la realizzazione della tettoietta non può essere



sanato in quanto non conforme a quanto previsto negli strumenti urbanistici vigenti pertanto dovrà essere rimossa per il ripristino dei luoghi.

Alla luce e fatte salve eventuali diverse determinazioni dell'Amministrazione comunale in ordine a quanto sopra, le opere realizzate conformi alle norme urbanistiche, risultano sanabili con la presentazione di una " Segnalazione Certificata di Inizio Attività " S.C.I.A in Sanatoria, previo richiesta e rilascio di Nulla-Osta al Ministero per i Beni Architettonici, per le piccole aperture finestrate, in quanto rientrano negli interventi di cui all'art.36 del D.P.R. n.380/2001 e art. 22 della L.R. n.15/2008, con pagamento di una sanzione amministrativa pari al doppio degli oneri concessori come previsto dall'art.22 comma 2 lett.b) della citata L.R. n.15/2008 e pari a circa € 1.500,00 più i diritti di segreteria comunali pari a circa € 100,00, circa € 2.000,00 per oblazione Ministero Beni Culturali, oltre a spese e onorari tecnici per l'espletamento della pratica S.C.I.A. in Sanatoria completa di nulla-osta del Ministero, dichiarazione di conformità, agibilità, ecc., quantificabili in circa € € 2.600,00 compresi oneri fiscali, per un costo totale complessivo di € 6.200,00; Per quanto riguarda invece l'opera non sanabile realizzata in assenza del titolo abilitativo per la quale si dovrà provvedere alla rimozione, dovrà essere data evidenza sempre nella stessa e unica S.C.I.A. in Sanatoria predetta, ove dovrà essere espressamente prevista la rimessa in pristino.

Per il costo esecutivo dell'intervento di ripristino di cui sopra, si stima una somma a corpo di circa € 300,00.

A seguito dell'espletamento della pratica edilizia in Sanatoria si dovrà provvedere all'aggiornamento all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio con una variazione catastale le cui spese ammontano a € 50,00 oltre spese e competenze del tecnico abilitato ad espletare la relativa pratica catastale che si stima in complessivi € 450,00 inclusi gli oneri di legge, per un costo totale complessivo di € 500,00.-

Risposta al quesito n.15

ISTANZE DI CONDONO

Per l'unità immobiliare non risulta essere presentata al Comune alcuna istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Legge 724/94, D.Lgs. n.269/2003 o altro.

Risposta al quesito n.16

ESISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, AFFRANCAZIONE

Per quanto accertato il bene non risulta soggetto ad alcun gravame, di censo, livello o uso civico, il diritto del bene è di proprietà.

Risposta al quesito n.17

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE CONDOMINIALI.

Sulla base delle notizie assunte, degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che:

- nel fabbricato non risulta costituito il condominio;
- non esistono spese fisse di gestione o manutenzione condominiali.

Risposta al quesito n.18

VENDITA DEI BENI IN UNO O PIU' LOTTI

Il bene, considerate le caratteristiche tipologiche costituirà un **LOTTO UNICO**: Abitazione al piano primo censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ronciglione, al foglio 16, particella 263 sub 11.



Risposta al quesito n. 19

INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' - REGIME PATRIMONIALE

L'immobile in esame risulta catastalmente intestato a:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		Proprietà per 1/1

Si rileva **ACCETTAZIONE DI EREDITA'** della de Cuius [REDACTED] deceduta il 14.12.2014 (la cui eventuale dichiarazione di Successione non risulta trascritta a Viterbo) 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], n. [REDACTED] del Tribunale di Viterbo (cfr. - All. n.5), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (cfr. - All. n.3.4.)

Il Sig. [REDACTED] risulta di stato libero, come si evince dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Nascita senza annotazione, rilasciato dall' Ufficiale di Stato Civile del Comune di Ronciglione in data 09.04.2024 (cfr. - All. n.7.1 - Estratto per Riassunto Atto di Nascita).

Risposta al quesito n. 20

DISPONIBILITA' DEL BENE - VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILI OCCUPATI

Come verificato in sede di sopralluogo e riportato nel verbale di accesso, si è accertato che la porzione immobiliare pignorata risultava libera nel possesso del debitore esecutato e di sua figlia Linda Scialanca, come dichiarato dal debitore esecutato.

Risposta al quesito n.21

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO SE NON OCCUPATO DAL DEBITORE ...

Il bene è nella piena disponibilità del proprietario, pertanto si omette il calcolo del valore locativo.

Risposta al quesito n. 22

VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Nulla da segnalare.

Risposta al quesito n.23

ESISTENZA DI VINCOLI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI, DEMANIALI, USI CIVICI. EVENTUALI AFFRANCAZIONI O RISCATTI.

Per il bene in oggetto non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, o di indivisibilità, vincoli di natura condominiale, e non si rilevano l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, come da quanto evidenziato nella risposta al punto 16.

Risposta al quesito n.24

VALORE DI MERCATO DEI BENI

Consistenza Immobiliare

Il sopralluogo, ha consentito di rilevare ed aggiornare i dati e le notizie relative alla constatazione della consistenza, destinazione d'uso e stato di manutenzione e conservazione del bene **abitazione**, accertandone la conformità con la planimetria catastale, al fine di valutare sinteticamente tutti quei fattori che contribuiranno a definire il valore dell'immobile che, nel confronto con i documenti grafici o scritti, in atti e/o reperiti, hanno permesso al sottoscritto, di effettuare la stima.



Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici quantificate sono state rilevate direttamente presso l'immobile pignorato nel corso dei sopralluoghi effettuati e ulteriormente verificate mediante raffronto con la planimetria catastale.

E' stata ricavata la superficie commerciale ponderando la relativa superficie di pertinenza, distinta per destinazioni d'uso, secondo le indicazioni del D.P.R. n.139/98.

Di seguito si riporta in formato tabellare il calcolo della superficie lorda e della superficie commerciale dell'immobile. Per superficie lorda, si intende la superficie coperta compresi i muri perimetrali e i muri divisorii interni. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie commerciale si ottiene moltiplicando la superficie lorda, compresa quella delle pertinenze, per i relativi coefficienti di correzione e/o differenziazione, desunti dalla lettura scientifica e calibrati anche sulla base dell'esperienza acquisita, utilizzando i criteri indicati nel D.P.R. n.138/1998 in funzione della destinazione dell'ambiente considerato.

La superficie commerciale dell'abitazione in esame è di circa mq. 78,65, come di seguito riportato.

CONSISTENZA IMMOBILE					
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie S.U.L. in mq.	Calcolo Superficie Commerciale S.U.L.	
				Coeff. di ragguglio	Superficie raggugliata
				(a)	(b)
ABITAZIONE	A	Superficie vani e accessori diretti - P 1°	Mq. 77.00	1,00	MQ. 77,00
	B	Pertinenze escusive: (balconi)	Mq. 5,50	0.30	MQ. 1,65
TOTALE					MQ. 78,65

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Lo scrivente sulla base di tutte le considerazioni precedentemente espone, con l'ausilio di adeguati coefficienti correttivi di destinazione, vetustà, qualità, stato di conservazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene e la sua specificità, applicati al prezzo unitario al comune commercio, desunto dalle attuali quotazioni immobiliari assimilabili, così come pubblicate da fonti ufficiali, O.M.I., C.C.I.A.A., Borsino Immobiliare, e riscontrabili su editoria, riviste e agenzie di settore, esprime la seguente valutazione complessiva, derivante da una situazione del mercato immobiliare che negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà per mancanza di offerta, incertezza economica e perdita di potere d'acquisto: L'indagine per il più probabile valore di mercato effettuata dal sottoscritto ha rilevato l'individuazione di un prezzo al metro quadrato di superficie, di circa Euro 700,00/mq per l'immobile residenziale. Per cui:

UNITA' IMMOBILIARE	Superficie Commerciale S.U.L.	Valore Unitario €/mq.	Valore Immobile
ABITAZIONE- Fg. 16 , part.n. 263 sub 11, Cat. A/3, Cl. 1, vani 4, R.C. € 309,87 [REDACTED] - Piano Primo	Mq. 78,65	€. 700,00/mq	€ 55.055,00
VALORE STIMATO LOTTO UNICO		<i>(Arrotondamento)</i>	€ 55.000,00



L'importo sopra stimato è riferito agli immobili ultimati e conformi alle autorizzazioni edilizie e in stato di manutenzione mediocre.

Il valore stimato pertanto risulta pari a:€ 55.000,00

Dall'importo della suddetta cifra vanno decurtati i seguenti costi stimati

- | | | |
|---|---|-----------------|
| a) Costo opera di ripristino dei luoghi..... | € | 300,00 |
| b) Onorari tecnici per S.C.I.A. in Sanatoria, Nulla - Osta Ministero, conformità, variazione catastale, agibilità ,ecc..... | € | 3.100,00 |
| c) Sanzione amministrativa, oblazione, diritti di Segreteria..... | € | <u>3.600,00</u> |
| <i>Somma (a+b+c)</i> | | € 7.000,00 |

per cui

il **VALORE DI MERCATO del bene** alla data della Consulenza Tecnica di Ufficio, viene definito:

€ 55.000,00 - € 7.000,00 = € **48.000,00** (Euro Quarantottomila/00).

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

LOTTO UNICO – PREZZO A BASE D'ASTA Euro 48.000,00
(Euro Quarantottomila/00)

Risposta al quesito n. 25

CRITERIO DI STIMA

Si premette che il sottoscritto, nel determinare il valore di mercato del bene, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, ha utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativa, tenuto conto della comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche, di cui sono noti i prezzi di vendita.

L'unità di misura adottata è stata il mq e il parametro di valutazione scelto, la superficie commerciale e cioè superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali.

La valutazione espressa, è risultata quale **media ponderata** sulla base dei criteri sopra esposti, rispetto ai risultati desunti applicando criteri oggettivi proposti da diverse **fonti ufficiali**, quali in particolare:

- ✓ Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -
- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare Provincia di Viterbo C.C.I.A.A.
- ✓ Prezziari Immobiliari –Borsino
- ✓ Operatori professionali del settore di zona.

Fonti dei valori immobiliari e prezzi unitari

- A) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari.** I valori si intendono riferiti alla superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali
Valori riferiti al 2° Semestre - Anno 2023

Cod. di zona B1 - Microzona catastale 1 – Centrale / CENTRO STORICO – Destinazione RESIDENZIALE

ABITAZIONI CIVILI

- Stato conservativo normale – valore di mercato Min. €/mq 650,00 - Max. €/mq 950,00
- Stato conservativo ottimo – valore di mercato Min. €/mq 950,00 - Max. €/mq 1.350,00

- B) Osservatorio dei Valori Immobiliari - Camera di Commercio di Viterbo**

Valori riferiti al 2° Semestre – Anno 2023



I valori si intendono riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali
ABITAZIONI

- Abitazioni (nuove o ristrutturate) – compravendita Min. €/mq 1000,00 - Max. €/mq 1.300,00
- Abitazioni in buono stato abitabili - compravendita Min. €/mq 550,00 - Max. €/mq 700,00
- Abitazioni da ristrutturare - compravendita Min. €/mq 350,00 - Max. €/mq 450,00

C) Borsino Immobiliare

I valori si intendono riferiti alla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali

ABITAZIONI CIVILI

- Abitazioni in stabili di 1° fascia - valore Min. €/mq 773,00 - valore Medio €/mq 924,00 - valore Max, €/mq 1.075,00;
- Abitazioni in stabili fascia media - valore Min. €/mq 659,00 - valore Medio €/mq 789,00 - valore Max, €/mq 919,00;
- Abitazioni in stabili di 2° fascia - valore Min. €/mq 562,00 - valore Medio €/mq 647,00 - valore Max, €/mq 732,00;

Risposta al quesito n. 26

UBICAZIONE DEI BENI-SERVIZI E INFRASTRUTTURE – APPETIBILITA'

Il bene pignorato è ubicato nel centro storico di Ronciglione, è di facile e comodo accesso, inserito in un contesto urbanistico storico-residenziale-commerciale, completamente urbanizzato e dotato di servizi pubblici e commerciali.

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, l'ubicazione e caratteristiche intrinseche, il bene rappresenta una buona collocazione sul mercato.

Risposta al quesito n.27

INADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO (ex art 2923, comma 3 C.C.)

L'immobile non risulta locato ed è nella piena disponibilità del proprietario.

Risposta alle disposizioni del G.E. n.ri 28-29-30-31-32-33-34-35

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 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – QUADRO SINOTTICO – ALLEGATI

Il presente elaborato peritale è stato notificato in data 19.10.2024, a tutte le parti sotto indicate:

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

- al creditore procedente [REDACTED], domiciliato presso l' [REDACTED], all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED] e [REDACTED];
[REDACTED] all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];

- al debitore esecutato, [REDACTED], mediante Raccomandata A.R., all' indirizzo di residenza, [REDACTED];

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 31.10.2024, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.



Sono stati predisposti in allegato, tutti i documenti facenti parte della presente relazione di stima, del compendio pignorato, da cui dedurre tutti quegli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento, planimetrie, visure, copia degli atti rintracciati, verbali e quant'altro reperito, ritenuto di necessario supporto agli eventuali interessati all'acquisto.

Alla relazione si allegano:

- 1 - Documentazione Fotografica:
- 2 - Documenti Agenzia Entrate - Servizi catastali:
 - 2.1 - Mappa catastale;
 - 2.2 - Planimetria catastale Abitazione fg. 16 part. 263/11;
 - 2.3 - Planimetria catastale di impianto fg. 16 part. 263/5;
 - 2.4 - Planimetria catastale di impianto fg. 16 part. 263/6;
 - 2.5 - Visure storiche per immobile C.F., f. 16, part. 263 sub 11 - part. 263 sub 5 - part. 263 sub 5;
 - 2.6 - Visure storiche microfilm per partita C.F. 550 e 1616
 - 2.7 - Visura storica per immobile C.T., f. 16 part. 263 ;
- 3 - Documenti A.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare:
 - 3.1 - Ispezione ipotecaria per immobile, f. 16 part. 263;
 - 3.2 - Nota di trascrizione Successione [redacted] del 14.07.2003, [redacted];
 - 3.3 - Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità del [redacted] – Atto Notaio [redacted];
 - 3.4 - Nota di trascrizione accettazione espressa di eredità di [redacted] - Atto Giudiziario Tribunale di Viterbo del [redacted];
- 4 - Atti di Compravendita :
 - 4.1 - Atto del Notaio [redacted];
 - 4.2 - Atto del Notaio [redacted];
 - 4.3 - Atto del Notaio [redacted];
 - 4.4 - Atto del Notaio [redacted];
- 5 - Accettazione Eredità - Verbale Udienza n. [redacted];
- 6 - Certificazione notarile catastale ipotecaria ventennale - Notaio [redacted];
- 7 - Certificati Stato Civile e Anagrafe :
 - 7.1 - Estratto per Riassunto dell'Atto di Nascita del Comune di Ronciglione(VT);
 - 7.2 – Certificato storico di residenza;
- 8 - Documenti Comune di Ronciglione:
 - 8.1 - Comunicazione accesso atti del Responsabile Ufficio Urbanistica del 19.07.2024;
 - 8.2 - Comunicazione accesso atti del Responsabile Ufficio Urbanistica del 15.10.2024;
 - 8.3 - Permesso di Costruire n. [redacted] - Elaborato grafico - relazione
- 9 - Rilievo stato attuale dell' immobile;
- 10 - Archivio di Stato di Viterbo – Accertamento e stima danni di guerra;
- 11 - Genio Civile Lazio Nord – Richiesta e riscontro esistenza pratiche edilizie;
- 12 - Verbali di accesso:
 - 12.1 - Verbale del Custode di 1° accesso del 19.02.2024;
 - 12.2 - Verbale del CTU di accesso del 24.06.2024;
- 13 - Quadro Sinottico;



Le operazioni peritali in situ, sono state espletate dal sottoscritto in modo congiunto con la Dott.ssa Eleonora MARIANO custode nominato. Di tali operazioni si dava atto negli appositi verbali allegati, da me sottoscritti ed allegati, del primo sopralluogo redatto dal custode, dallo stesso sottoscritto ed al successivo verbale del CTU, da cui desumibili tutte le verifiche e le formalità espletate. La presente relazione si compone di n.29 pagine.

Tanto dovevasi, in evasione al mandato ricevuto.

Ronciglione lì 19.10.2024

In fede
L'Esperto Stimatore
Geom. Giuseppe Duranti