



TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I n. 103/2023

FUTURA 2019 SRL tramite GUBER BANCA SPA

c/ [REDACTED]

(Udienza in data 15.05.2025)

C.T.U. : Geom. Giuseppe DURANTI
CUSTODE :Dott.ssa. Eleonora MARIANO

G.E.: Dott. FEDERICO BONATO

QUADRO SINOTTICO AGGIORNATO

UBICAZIONE E NATURA DEI BENI	UBICAZIONE L'immobile è costituito da un'abitazione (A/3) che si sviluppa al piano primo di un fabbricato residenziale di vecchia costruzione, con tipologia originaria a schiera inglobata nell'antico tessuto del centro urbano, sito in Comune di Ronciglione (VT) con accesso da [REDACTED]. L'immobile è ubicato nella via principale del centro storico di Ronciglione, vicino ai servizi pubblici e commerciali.
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE GIURIDICA

**LOTTO UNICO
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

Piena proprietà per la quota di 1/1, spettante a [REDACTED], nato a Ronciglione il [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]), n.g. di erede per accettazione espressa dell'eredità della madre [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]) nata a Ronciglione (VT) il [REDACTED], relativamente a:

CATASTO FABBRICATI:

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 risulta intestato a:

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

per tanto occorre presentare una voltura catastale per aggiornare l'intestazione della proprietà dell'immobile a nome di Scialanca Felice.

SITUAZIONE GIURIDICA e DISPONIBILITA' DEL BENE
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, pervenute in proprietà a [REDACTED], nata a Ronciglione il [REDACTED], per averle acquistate con i seguenti atti:

- U.I. fg. 16 part. 263 sub 5, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] ai numeri, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED];
- U.I. fg. 16 part. 263 sub 6, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] ai numeri, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

Si rileva accettazione espressa di eredità della de cuius [REDACTED] da parte dell'erede [REDACTED] redatta dal Tribunale Ordinario di Viterbo con verbale di prima udienza del [REDACTED] n. cronol. [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] in favore di [REDACTED] nato a Ronciglione il [REDACTED] e contro [REDACTED] nata a Ronciglione il [REDACTED].

[REDACTED], dante causa dell'esecutato, alla data di acquisto del diritto di proprietà dei suindicati beni, risultava di stato libero in quanto vedova per decesso del coniuge [REDACTED] dal 23.08.1997.

	<p>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.</p> <p>L'immobile è libero nel possesso del debitore esecutato che ci risiede e di sua figlia [REDACTED].</p>
DESCRIZIONE E CONSISTENZA	<p>DESCRIZIONE DEL BENE</p> <p>L'unità immobiliare è costituita da una piccola abitazione ubicata al piano primo, che si sviluppa sul lato ovest del fabbricato prospiciente [REDACTED] 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. Vi si accede principalmente da Piazza Vittorio Emanuele e percorrendo subito dopo [REDACTED] 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 [REDACTED] fino a raggiungere l'unità immobiliare.</p> <p>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. 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</p> <p>La superficie utile complessiva attuale dell'abitazione è di mq. 57,25, quella dei balconi di mq. 5,10;</p> <p>La superficie commerciale opportunamente ragguagliata risulta di circa mq. 78,65. L'altezza interna prevalente è pari circa ml. 3,10.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il servizio igienico è completato da apparecchiature sanitarie in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio cromato.</p> <p>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</p> <p>CONFINI</p> <p>L'immobile abitazione confina a nord con proprietà [REDACTED] (f.16 part. 260 - 261) e vano scala comune, a ovest con [REDACTED] I, 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 in parte con cortile interno (fg.16 part. 265) e in parte con altro immobile (fg. 16 part.264),salvo altri.</p>
SITUAZIONE URBANISTICA	<p>DESTINAZIONE URBANISTICA</p> <p>L'unità immobiliare, secondo il vigente PRG,(NPUCG) 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.</p> <p>Nel P.T.P.R. è sottoposta a vincolo paesaggistico, ricompresa nell'ambito della perimetrazione della zona così classificata :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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"; <p>CONFORMITA' URBANISTICA</p> <p>L'abitazione insiste su un fabbricato costruito in epoca anteriore al 1 Settembre 1967 e più precisamente come accertato ancora prima del 31 Ottobre 1942.</p> <p>Il fabbricato ha subito danni di guerra dal bombardamento aereo del 5.6.1944, poi riparato/ricostruito nell'immediato dopo guerra.</p> <p>Nell'archivio comunale per l'immobile non sono state rinvenute istanze e/o titoli abilitativi edilizi, se non una pratica edilizia intestata a [REDACTED], relativa al Permesso di Costruire n. [REDACTED] riguardante l'installazione di una tenda parasole presso il balcone dell'unità immobiliare.</p> <p>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 31 Ottobre 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 12.04.1955 con la dichiarazione di unità immobiliare urbana, che riportano le corrispondenti piante delle unità immobiliari prima della</p>

	<p>loro fusione, allora distinte con il fg. 16, <u>part.</u> 263 sub e fg. 16 <u>part.</u> 263 sub 6.</p> <p>Dal confronto tra lo stato di fatto attuale rilevato 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:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 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. <p>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 anche 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.</p> <p>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, <u>previo richiesta e rilascio di Nulla-Osta al Ministero per i Beni Architettonici</u>, 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;</p> <p>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.</p> <p>Per il costo esecutivo dell'intervento di ripristino di cui sopra, si stima una somma a corpo di circa € 300,00.</p> <p>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, a cui si aggiungono € 300,00 per i costi per l'espletamento della voltura catastale per l'aggiornamento dell'intestazione dell'immobile.</p>
GRAVAMI	<p>ESISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, AFFRANCAZIONE</p> <p>Per quanto accertato il bene non risulta soggetto ad alcun gravame, di censo, livello o uso civico, il diritto del bene è di proprietà.</p>
STIMA	<p>VALUTAZIONE</p> <p>Il più probabile valore di mercato del Bene, al netto delle detrazioni di €7.300,00 (costi per il ripristino dei luoghi, onorari tecnici per SCIA in Sanatoria, autorizzazioni nulla-osta Ministero, variazione e voltura catastale, conformità-collauda, agibilità, sanzione amministrativa, oblazione, diritti di segreteria, ecc), risulta pari a:</p> <div data-bbox="284 1621 1453 1908" style="border: 2px solid black; background-color: yellow; padding: 10px; text-align: center;"><p>- LOTTO UNICO -</p><p>PREZZO A BASE D'ASTA €47.700.00</p><p>(Euro Quarantasettemilasettecento/00), in esso avendo già decurtato i costi di ripristino di € 300,00, le spese tecniche per l'espletamento della Sanatoria, autorizzazioni nulla-osta Ministero, variazione e voltura catastale, oneri, ecc. quantificabili in circa € 3.400,00, sanzione amministrativa, oblazione più diritti di segreteria pari a € 3.600,00; il tutto per un costo totale complessivo di € 7.300,00.-</p></div> <p style="text-align: center;"><i>Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e come descritto nella perizia.</i></p>

Ronciglione lì 28.12.2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Giuseppe Duranti