

**TRIBUNALE DI VITERBO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 27/2024



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**UDIENZA DEL 12/02/2026**

PREMESSA

[REDACTED] 24  
 [REDACTED] .to  
 [REDACTED] in  
 [REDACTED] il

giuramento di rito e ricevuto il conferimento dell'incarico per provvedere alla stima degli immobili pignorati ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. Cpc. Nella stessa occasione il G.E. ha predisposto i seguenti quesiti:

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

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

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

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

7) *Descriva, previo necessario accesso,]l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche intime ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti cornuti (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, intero, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione de] 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 de] compendio pignorato;

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (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 de] caso oppure, ove ciò risulti catastalmente rindossabile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con que11o 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 altro caso. verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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. .. 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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo Familiare, indichi **il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fomite 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 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

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'Im nobile; 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: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;

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

27) **Segnali**, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

28) **Fornisca** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;

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

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, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della ed. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

32) **Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 de] 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari 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) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica intera ed estrema dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) 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 - integrate 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) Alleggi 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 contenenti sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. Copia atto di provenienza
- g. Quadro sinottico triplice copia
- h. Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

**OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DURANTE LA REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA**

Lo scrivente CTU, acquisita la necessaria documentazione catastale, gli atti di provenienza e le concessioni edilizie presso il comune di Ronciglione, si recava con il Custode Giudiziaro [redacted] presso l'immobile oggetto di esecuzione per effettuare il sopralluogo in data 16 luglio 2024 (All.1 Verbale sopralluogo).

Nella suddetta occasione, in presenza del s [redacted] o dell'immobile pignorato, è stato possibile pre [redacted] namento e procedere ai rilievi metrici e fotografici. Si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche dei beni oggetto di pignoramento ed a raccogliere tutti i dati necessari ed utili a redigere la relazione di stima.

Di seguito si procede a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

**Quesito 1.** (Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.).....

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa agli immobili pignorati risulta essere completa e comprendere l'estratto del catasto ed il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione dell'avvento di pignoramento emesso dal Tribunale di Viterbo il 30/01/2024 Rep. N. 191 e **trascritto il 04/03/2024 ai n.n. 3195/2673.**

Il suddetto immobile è identificato al NCEU al foglio 24 Part. 1413 Sub 13 graffato al terreno posto al piano terra ed edificato su Fg 24 Part. 1413 Ente Urbano

**Quesito n. 2** (effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile).....

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire un'esatta identificazione dei beni, è stata effettuata dal CTU l'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate (All.2 Visure storiche per immobile e All.3 Planimetrie catastali).

Ad oggi l'immobile oggetto di pignoramento, sito a Ronciglione in Via dei Partigiani risulta distinto al catasto del Comune di Ronciglione in provincia di Viterbo come di seguito indicato:

| DATI CATASTALI      |            |     |            |                     |          |        |          |
|---------------------|------------|-----|------------|---------------------|----------|--------|----------|
| DATI IDENTIFICATIVI |            |     |            | DATI DI CLASSAMENTO |          |        |          |
| FOGLIO              | PARTICELLA | SUB | ZONA CENS. | CAT                 | CONS     | CLASSE | RENDITA  |
| 24                  | 1413       | 13  | -          | A/2                 | 4.5 VANI | 3      | € 581.08 |

Tali indicazioni coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e risultano idonee ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato.

**Quesito n. 3.** *(Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti) ....*

Lo scrivente CTU ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Inoltre sono stati acquisiti e riportati in allegato (All.4 Atti di provenienza):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/11/1998 - Registro Particolare 8784 Registro Generale 12299 Pubblico ufficio [redacted] torio 44159 del 05/11/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in RONCIGLIONE(VT)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2005 - Registro Particolare 111 Registro Generale 125 Pubblico ufficio [redacted] 43282/16130 del 15/12/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in RONCIGLIONE(VT)  
SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/2005 - Registro Particolare 4128 Registro Generale 6348 Pubblico ufficio [redacted] portorio 446142/30369 del 16/03/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in RONCIGLIONE(VT)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

4. ISCRIZIONE CONTRO de [redacted]  
[redacted] Repertorio 476301/36739 del 01/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RONCIGLIONE(VT)  
SOGGETTO DEBITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/03/2024 - Registro Particolare 2673 Registro Generale 3195 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 191 del 30/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in RONCIGLIONE(VT)

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto ante ventennio, relativi ai cespiti oggetto di stima segnalando anche le variazioni catastali come risultano dalle visure storiche:

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (30/01/2024):  
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/02/1980  
FRAZIONAMENTO del 28/02/1980 in atti dal 08/02/1982 (n. 8381)

Area di enti urbani e promiscui dal 31/12/2004  
Tipo Mappale del 31/12/2004 Pratica n. VT0148557 in atti dal 31/12/2004 (n. 148557.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/2004  
FRAZIONAMENTO del 31/12/2004 Pratica n. VT0148557 in atti dal 31/12/2004 (n. 148557.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2005  
COSTITUZIONE del 22/02/2005 Pratica n. VT0021143 in atti dal 22/02/2005  
COSTITUZIONE (n. 755.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/09/2005  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2005 Pratica n. VT0101381 in atti  
dal 27/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37029.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015  
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

n. 446142 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4128.1/2005 Reparto PI di  
VITERBO in atti dal 07/04/2005

22/10/2001

de VITERBO (VT) Repertorio  
eparto PI di VITERBO in atti

dal 22/10/2001

Situazione degli intestati dal 11/02/1976

Repertorio n. 39334 - UR  
Voltura n. 2277 in atti dal

Impianto meccanografico del 01/10/1971

(All.2 Visure storiche per immobile - All.4 Atti di provenienza - All.5 Nota trascrizione pignoramento - All.6 Certificato notarile)

**Quesito n. 4.** *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

Di seguito si riportano in ordine cronologico le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative alla unità negoziale costituita dagli immobili oggetto di consulenza:

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2005 - Registro Particolare 111 Registro Generale 125 Pubbl [redacted] Repertorio 43282/16130 del 15/12/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in RONCIGLIONE(VT) SOGGETTO VENDITORE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/02/2008 - Registro Particolare 322 Registro Generale 1846 Pubblico uffic [redacted] Repertorio 476301/36739 del 01/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RONCIGLIONE(VT) SOGGETTO DEBITORE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/03/2024 - Registro Particolare 2673 Registro Generale 3195 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 191 del 30/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in RONCIGLIONE(VT)  
(All.5 Nota trascrizione pignoramento - All.6 Certificato notarile)

**Quesito n. 5.** *Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.....:*

Per verifica e completezza della documentazione in atti, oltre all'estratto di mappa presente all'interno del fascicolo di causa, sono state acquisite anche le planimetrie catastali degli immobili pignorati siti nel comune di Ronciglione in provincia di Viterbo e distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 24 Particella 1413 Sub 13.

La suddetta documentazione ha consentito una corretta identificazione dei beni pignorati.

Si aggiunge a quanto sopra l'elaborato planimetrico di piano presente al NCEU, il suddetto atto catastale identifica in pianta tutti i subalterni del piano interessato con i rispetti confini catastali. (All.3 Planimetrie catastali)

**Quesito n. 6.** *Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato .....*

[REDACTED] duta, in eredità giacente, rappresentata dall'avvocato

In data 03/07/2024 presso gli uffici competenti si prendono l'atto di matrimonio con annotazioni marginali, ove risultano sposati in comunione dei beni al momento dell'acquisto dell'immobile.

(All.7 Visura camerale e atto di matrimonio con annotazioni marginali)

**Quesito n. 7.** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche intime ed estreme, superficie (calpestable) in mq. Confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti cornuti (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento posto al piano primo con accesso esclusivo da area a verde di proprietà posta al piano terra, l'accesso all'immobile avviene tramite cancello pedonale posto su Via dei Partigiani e un passo carrabile su Bene Comune Non Censibile distinto come servitù di passaggio sulla Particella 443 e 481 Sub 26.

Il suddetto immobile è identificato al NCEU al foglio 24 Part. 1413 Sub 13 graffato al terreno posto al piano terra ed edificato su Fg 24 Part. 1413 Ente Urbano. Il complesso immobiliare si presenta in una zona periferica, zona di recente costruzione ed area dedita prettamente a civile abitazione. L'ingresso all'abitazione avviene tramite una scalata posta nel giardino accessibile da via pubblica e servitù di passaggio.

Esternamente l'immobile risulta con finitura di intonaco, non presenta dettagli di particolare pregio.

Il complesso si sviluppa su tre livelli: piano terra dedito ad area a verde e accesso all'immobile, piano primo civile abitazione e piano sottotetto.

I confini del lotto sono per un lato su strada principale, Via dei Partigiani, un lato su servitù di passaggio e i restanti confini su aree di proprietà privata.

#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile si sviluppa su due livelli collegati da scalata interna.

La struttura portante è costituita da cemento armato e muratura portante collaborante.

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta ottimale, le pavimentazioni sono costituite da pavimentazione in gres, e i serramenti esterni sono caratterizzati da finestre e persiane.

Al piano primo ove si accede tramite una scala posta al piano terra è presente un soggiorno cucina, una piccola stanza dedita a studio, un piccolo ripostiglio, una camera matrimoniale e un bagno munito di tutti i servizi igienico sanitari.

Internamente l'immobile risulta caratterizzato da finiture e presenta uno stato manutentivo ottimale.

L'altezza interna è di 280 cm al piano primo mentre l'altezza al piano sottotetto è variabile in quanto il soffitto è a falda con pendenza costante.

**Quesito n. 8.** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene .....*

Sulla base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, i dati riportati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale del bene e ne consentono l'esatta identificazione.

**Quesito n. 9/10/11.** *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.....*

I beni oggetto del pignoramento non trovano corrispondenza con gli elaborati progettuali depositati e le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi.

Nei titoli di provenienza richiesti risultano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia numero 33 del 28.08.2003
- Concessione Edilizia numero 04 del 19.05.2004 in variante alla numero 33 del 28.08.2003.

Tali elaborati sono stati reperiti, per cui è stato possibile prendere visione dei diversi mutamenti dell'immobile.

Le concessioni presenti hanno difformità planimetrica, in quanto non sono

corrispondenti allo stato di fatto, sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni posti al piano primo sia per l'ampliamento volumetrico nel piano sottotetto. Per quanto sopra esposto si conteggiano le spese relative ad una pratica edilizia in sanatoria per l'adeguamento urbanistico e catastale dell'immobile.

**Quesito n. 12.** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto....*

Non risulta necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali in quanto deve essere effettuata pratica edilizia in sanatoria.

**Quesito n. 13.** *Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'edificio che ospita le unità immobiliari oggetto della presente perizia, con riferimento alla Piano Regolatore Generale del comune di Ronciglione è ubicato all'interno della Zona B "Completamento" - sottozona B3 "parzialmente edificata".

*Tale zona comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, che non rivestono le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali proprie della zona "A". Esse sono ulteriormente classificate : - Zona B.1 - totalmente edificata - Zona B.2 - parzialmente edificata ( If= 1,00) - Zona B.3 - parzialmente edificata ( If= 0,80) - Zona B.4 - (ex C.1 ) parzialmente edificata - Zona B.5 - (ex C.2) totalmente edificata ( aree P.E.E.P.) - Zona B.6 - (ex C.3) parzialmente edificata Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso se non in contrasto con i Regolamenti d'Igiene e le Normative di Settore : - Residenziale ( zone B.1-B.2-B.3-B.4-B.5-B.6) - Studi Professionali , etc. ( zone B.1-B.2-B.3-B.4) 15 - Commerciale ( zone B.1-B.2-B.3-B.4) - Artigianale di servizio ( zone B.1-B.2 - B.3) - Pubblici servizi (zone B.1-B.2-B.3-B.4)*

*Sottozona B.3 Comprende le parti del territorio comunale non completamente edificate con superficie coperta compresa tra il 12,50 ed il 100% della superficie fondiaria di ciascuna zona omogenea) Forme di Intervento: - P.U.O.C. comma b) art.44 L.R.n.38/99 esteso all'intero comparto. Fermo restando l'obbligo di pianificazione esecutiva esteso all'intero comparto, soprattutto ai fini di una equilibrata applicazione degli "standard" urbanistici, è ammessa la suddivisione in "sub-comparti" per l'attuazione degli interventi. - richiesta di permesso di costruire singolo per l'ampliamento o la nuova costruzione quando il comparto è stato edificato per almeno il 75%. Indici Urbanistici: - Indice di fabbricabilità fondiaria ( If)= 0,80 mc/mq - Indice di fabbricabilità territoriale (It) = 0,75 mc/mq - Altezza massima delle costruzioni = m. 10,00 - Capacità insediativi = 100 ab/Ha (fondiaria) Prescrizioni Particolari: ferma restando la massima altezza consentita in tali zona ( m.10,00) l'altezza delle nuove costruzioni non deve comunque superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. Non sono ammesse richieste di permesso di costruire singole, anche se richieste per aumento di superficie utile o per adeguamento della volumetria esistente alla massima consentita per il particolare lotto, in base all'indice di fabbricabilità fondiaria. Ai fini del calcolo della capacità insediativa di ogni singola zona omogenea si dovrà considerare una quota pari al 6,37% dell'area a disposizione, escluse pertanto le aree già impegnate dalla edificazione, per strade e parcheggi. Eventuale differenza tra la quota di aree per "standard" urbanistici localizzabili nel comparto e la minima dotazione di legge, dovrà essere reperita nei comparti vicini.*

Il terreno non è da considerarsi sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.

134 c. 1 lett. b) del D.Lgs. 42/2004 (art. 142 c. 1 lett. h. del D.Lgs. 42/2004).

Nello specifico, l'utilizzo previsto per l'immobile ad uso abitativo è distinto al Foglio 24 Part. 1413 (Categoria catastale A2).

(All.8 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica)

**Quesito n. 14.** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.*

Nel comune di Ronciglione sono state reperite le pratiche edilizie in data 06.09.2024, non risulta certificato di agibilità o dichiarazione di abitabilità.

(All. 9 Pratiche edilizie)

**Quesito n. 15.** *Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono....*

Nel Comune di Ronciglione non risultano pratiche di condono.

**Quesito n. 16.** *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, Livello o uso civico ....*

Il bene non è soggetto ad usi civici, così come rilevato dal Comune e posto in allegato alla presente.

(All.8 Elaborati prodotti dal CTU e All.4 Atti di provenienza)

**Quesito n. 17.** *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, .....*

Non esiste condominio

**Quesito n. 18.** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; ....;*

Il bene oggetto di stima deve essere venduto come unico lotto.

**Quesito n. 19.** *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, .....*

Il bene risulta pignorato nella sua interezza.

**Quesito n. 20.** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; ....*

Al momento del sopralluogo effettuato, vedi All. 1 - Verbale sopralluogo, l'immobile era occupato dal proprietario sig. [REDACTED]

**Quesito n. 21.** *Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo Familiare*

Il bene pignorato risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie o del nucleo familiare.

**Quesito n. 22.** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ....

L'immobile oggetto di stima sono di proprietà, pertanto non vi è nessun coniuge o ex coniuge che possa occupare il cespite.

**Quesito n. 23.** Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale....

Il bene non è soggetto ad usi civici.

(All.8 Elaborati prodotti dal CTU e All.4 Atti di provenienza)

**Quesito n. 24 e 25.** *determini il valore dell'Immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,..*

Per la stima delle unità immobiliari in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico per punti di merito con metodo applicativo.

Tale metodo si articola in tre fasi distinte. La prima consiste nella determinazione, attraverso attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al metro quadrato di superficie commerciale) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde alla determinazione dei coefficienti moltiplicatori del suddetto valore di mercato, mentre la terza comprende la definizione del valore di stima moltiplicando il valore medio unitario, corretto dai coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'immobile.

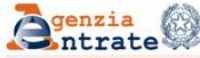
### **1- Determinazione del valore medio unitario**

Il valore medio unitario espresso in Euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione strategica nel Comune di Ronciglione e la sua posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da fonti specifiche:

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sui beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello in oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 1'000.00
- I dati forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento dell'Agenzia del Territorio costituito da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale, per il Comune di Ronciglione in zona PERIFERICA/ESPANSIONE nel secondo

mercato al mq 1100/1400€

Di seguito si riporta tabella riepilogativa con la fascia d'interesse per l'area ove ricade l'immobile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: RONCIGLIONE

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice zona: D1

Microzona: 0

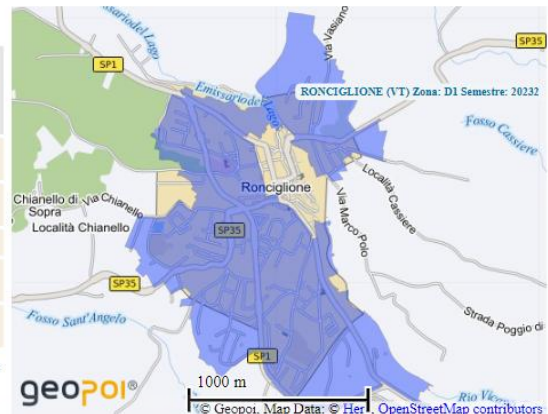
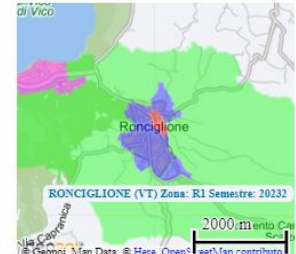
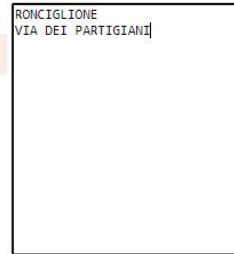
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | Normale            | 750                   | 1050 | L                | 3,4                            | 4,3 | N                |
| Abitazioni civili | Ottimo             | 1050                  | 1500 | L                | 4,5                            | 5,4 | N                |
| Box               | Normale            | 500                   | 750  | L                | 2,8                            | 4   | N                |
| Ville e Villini   | Normale            | 1100                  | 1400 | L                |                                |     |                  |
| Ville e Villini   | Ottimo             | 1400                  | 1600 | L                |                                |     |                  |

[Stampa](#)

[Legenda](#)



- La ricerca attraverso il sito del Tribunale di Viterbo - Aste Giudiziarie, di vendite forzate effettuate nella medesima zona su immobili simili a quelli in oggetto, ha portato alla determinazione di un prezzo medio di stima degli immobili ad uso commerciale 900.00 euro/mq.
- I dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo per immobili a destinazione RESIDENZIALE in posizione extraurbana riportano, nel secondo semestre 2023 un prezzo di compravendita compreso tra 1'100.00 e 1'400.00 euro/mq. Entrambi i valori sono con tendenza stazionaria.

Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche degli immobili si è tenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 1'300.00 euro/mq.

## 2- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle

caratteristiche produttive (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e di locazione dell'immobile).

Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Caratteristiche posizionali estrinseche  $K_{pe} = 1.00$
- Caratteristiche intrinseche  $K_i = 0.90$
- Caratteristiche produttive  $K_p = 1.05$

Da ciò consegue un coefficiente  $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 0.945$

Il prezzo al metro quadrato di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di:  $V_{mu} \times K$  e corrisponde a 1'228.50 euro/mq.

### 3- Definizione del valore di stima

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è considerato quanto segue:

- Il 100% della SL dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare;
- Il 50% della SL delle pertinenze esclusive accessori comunicanti con i vani principali, quale sottotetto;
- Il 10% della SL dell'area a verde

| DESCRIZIONE                         | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE COMMERCIALE | SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA |
|-------------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------------------------|
|                                     |                            | MQ                     | MQ                                  |
| VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI | 1.00                       | 66.00                  | 66.00                               |
| PERTINENZE ESCLUSIVE COMUNICANTI    | 0.50                       | 44.00                  | 22.00                               |
| AREA A VERDE                        | 0.10                       | 120.00                 | 12.00                               |
|                                     |                            | <b>TOTALE</b>          | <b>100.00</b>                       |

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di  $SRL = 100.00$  mq (Superficie Lorda Ragguagliata). Il valore di stima dell'appartamento risulta quindi di

Euro  $1'228.50 \times 100.00$  mq = 122'850.00 euro

- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di

12'285,00 euro

Inoltre, vanno detratti i costi da sostenere per:

- Pratica edilizia in sanatoria, per un totale di 4'000.00 euro

la stima del valore dell'immobile pignorato nel comune di Ronciglione, in Via dei Partigiani è pari a € 106'565.00, è in cifra tonda pari a:

**105'000.00 (euro Centocinquemilaeuro/00)**

Si rimette di seguito un conteggio sommario dei costi relativi alla denuncia di successione e relative imposte, sia pure nei limiti di legge e salvo il caso di devoluzione a favore dello Stato, tenuto conto che i compensi di tali attività non sono a carico della procedura esecutiva e se dovute, saranno a carico dell'Aggiudicatario.

- Imposte di successione e onorario professionale di circa 5'000.00 euro, di seguito si riepilogano i costi desunti.

*Di cui imposta catastale € 366,00 imposta ipotecaria € 732,00 tributi vari € € 130,00 imposta di successione € 3221,44 Totale € 4.449,44*

**Quesito n. 26.** *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*

Lo scrivente CTU ritiene che il bene pignorato sia di facile collocazione sul mercato, in considerazione della posizione strategica e dell'ottimo stato di conservazione dell'immobile di recente costruzione.

Certa di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 19 pagine e gli allegati sotto riportati

Capodimonte 03 gennaio 2026

**ALLEGATI**

*Allegato 1 - Verbale sopralluogo*

*Allegato 2 - Visure storiche per immobile*

*Allegato 3 - Planimetrie catastali*

*Allegato 4 - atti di provenienza e locazione*

*Allegato 5 - Nota trascrizione di pignoramento*

*Allegato 6 - Certificato notarile*

*Allegato 7 - Visura camerale storica*

*Allegato 8 - Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica*

*Allegato 9 - Pratiche edilizie*

*Allegato 10 - Situazione rateale condominio*

IL CTU

