



**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**



*Esecuzione Immobiliare n° 208/2024*  
*ad istanza*

-  
contro

-



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Il C.T.U.  
Dott. Maurizio Tauci  
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale



Valutatore immobiliare certificato  
ICK/SC001 VIMCA/0381-2021



piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7  
01100 Viterbo - Italia

+39 0761 1762790

maurizio@studiotauci.it



TRIBUNALE DI VITERBO

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare R.G.E. 208/2024, contro -;

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Federico BONATO, ha nominato il sottoscritto geom. dott. Maurizio Tauci, geometra laureato in Ingegneria Civile e Ambientale, con studio in Viterbo, Piazza Gen. C.A. Dalla Chiesa nc. 7, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidandogli quanto segue:

- 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 di 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 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 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 accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini delle 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 in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o 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 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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'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 di 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 allegando 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 e 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 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 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e 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 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 di 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, 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 consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziare.it](http://astegiudiziare.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se 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 e 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) Invià 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 e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 30) Depositi almeno 10 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 cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
- 32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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 pla-

nimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

- 34) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e 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 resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
  - e) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni)
  - f) Copia atto di provenienza
  - g) Quadro sinottico in triplice copia
  - h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In data 22/01/2025 alle ore 15:00 si è svolto l'accesso all'immobile, sito nel Comune di Ronciglione (VT), in C.so Umberto I nc. 72, in tale sopralluogo, non si è potuto dare atto del compendio nella sua interezza in quanto non è stato possibile accedere all'unità staggita. In data 14 febbraio 2025, in un secondo sopralluogo, non si è potuto accedere al compendio in quanto l'immobile risultava chiuso e non accessibile. Nel terzo sopralluogo, il 20 febbraio 2025 si è potuto accedere al compendio e si sono potute svolgere in modo compiuto le operazioni di rilievo metrico, fotografico ed è stato verificato lo stato manutentivo e di completezza dell'unità immobiliare oggetto della consulenza.

Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rispondere ai quesiti postigli dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivategli dall'incarico.

### ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO (come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene:

- per la quota di 1/1 della proprietà -:
- a) Negozio nel Comune di Ronciglione (VT), distinto al catasto fabbricati al foglio 16 particella 256, subalterno 16.

OPERAZIONI PRELIMINARI E  
VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO  
CONTROLLO DELLA PROVENIENZA DEI BENI

Premessa:

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti alla parte debitrice sui beni sottoposti ad esecuzione.

In base a detto controllo è stato possibile verificare che nell'atto di pignoramento trascritto a Viterbo il 23/10/2024 ai nn. 16389 R.G. e 13249 R.P. di formalità, si pignora:

1. C1 - Negozi e Botteghe, nel Comune di Ronciglione (VT), distinto al foglio 16 particella 256, subalterno 16 in Corso Umberto I nc. 72.

RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

Quesito n. 1)

Nel fascicolo di procedura è presente la Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 comma 2 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dall'analisi della documentazione, il sottoscritto ha potuto verificare la copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è presente, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare dell'immobile oggetto della procedura immobiliare.

Non è presente l'estratto di mappa catastale.

Quesito n. 2)

DATI CATASTALI:

Beni Pignorati, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio con i seguenti identificativi:

Catasto fabbricati – Comune di Ronciglione (VT)

Intestazione catastale:

- - - proprietà per 1/1.

Catasto	Fg.	P.Illa	Sub.	Categoria – classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	16	256	16	C/1 di classe. 3 <sup>^</sup>	97 mq	161 mq.	€ 2.119,07

I dati catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento e i dati indicati nell'atto di pignoramento risultano corretti alla data dello stesso.

Quesito n. 3)

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del 23/10/2024 (data della trascrizione pignoramento), si elencano, di seguito, 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.

Bene al foglio 16 p.Illa 256 sub. 16 Comune di Ronciglione (VT) già sub. 8

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO di DIVISIONE, Notaio Avv. Fausto VENTRIGLIA del 03 marzo 1977 rep. 22790 raccolta 3636, registrato il 23/03/1977 al n. 2116 e trascritto il 30/03/1977 al R.P. 2239 a favore - (1/1 della p.p.) contro -;

DENUNCIA DI SUCCESSIONE - DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE, del 19/09/1991, de cuius -, registrato a Viterbo il 04/03/1992 vol. 14042 n.7 a favore - contro - (1/1 della p.p.);

ACCETTAZIONE DI EREDITA' - Atto di accettazione ereditaria trascritto a Viterbo il giorno 08/07/2014 al reg. generale n. 8913 e reg. part. n. 7265 di cui all'atto notarile Notaio Sbroli in Terni, Rep. 191486/40633 a favore - contro - (1/1 della p.p.);

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA, Notaio SBROLLI Fulvio del 30/06/2014 rep. 191485 racc. 40633, registrato a Terni il 04/07/2014 n. 3769 e trascritto a Viterbo il 08/07/2014 al R.G. 8914 e R.P. 7266 a favore - (1/1 della p.p.) contro - (1/1 della p.p.).



Per i beni del compendio pignorato è verificata la continuità delle trascrizioni nel periodo temporale che va dalla data del pignoramento alla data del primo atto utile ante ventennio.

Variazioni Catastali relative ai beni:



Fabbricato foglio 6 p.lla 798 sub. 23 (abitazione)

- Variazione del 30/05/1977 (FRV n. 3413.3/1977)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987 ((foglio 16 p.lla 256 sub. 8 ctg. B/8 (magazzini sotterranei per derrate) di metri cubi 557));
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione per demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni del 14/09/2015 pr. n. VT0062351;
- Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione di classamento del 04/08/2016 pr. n. VT0072208;
- Variazione di toponomastica del 13/09/2024 pr. n. VT0045948.

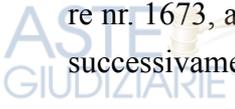


Quesito n. 4)



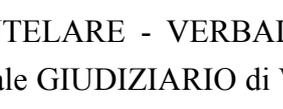
Dai documenti in atti si predispose il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 07/08/2018 registro generale nr. 11525 e registro particolare nr. 1673, a favore - (per la quota 1/1 proprietà), contro - a favore inizialmente della società - e successivamente, a seguito di cessione d'ipoteca annotata al n part. 346 del 13/03/2024, ad -;



IPOTECA per la somma di € 88.839,88 iscritta il 19/09/2019 al R.G. 13021 e R.P. 1750 a favore - contro -.

ATTO GIUDIZIARIO, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, del 23/10/2024, Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO di Viterbo, trascritto il 23/10/2024 ai nn. 16389/13249, a favore -, contro -



Quesito n. 5)

L'estratto di mappa e le planimetrie catastali dei beni pignorati sono stati acquisiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.



Quesito n. 6)





E' stato acquisito il certificato Camerale per la -, che viene allegato alla consulenza, da cui risulta che la società è iscritta dal 30/05/2014 e si è costituita in data 21/05/2014. La sede attuale è in -, capitale sociale € 10.000,00 e il legale rappresentante, alla data del 04 febbraio 2025, è - domiciliato in -.

Quesito n. 7)



IMMOBILI IN CORSO UMBERTO I nc. 72 RONCIGLIONE (VT)

Trattasi di un locale commerciale posto su due livelli piano terra e piano interrato, all'interno di un fabbricato storico con carattere abitativo di tre piani fuori terra con torrino a tetto.

Complesso immobiliare situato in Corso Umberto I al civico 70/76 del Comune di Ronciglione in provincia di Viterbo, Comune posto nella zona sud della Tuscia a circa 59 km da Roma e 22 da Viterbo. Il fabbricato, è posto nella via principale centrale del comune. E' ben servito ed è posto a circa metà del Corso Umberto I, via in discesa, che porta alla Piazza Vittorio Emanuele, strada ad alto (per il contesto urbano di cui si tratta) transito veicolare. Posizionato ad angolo con via Guglielmo Marconi si trova allineato con fabbricati simili per epoca e finiture costruttive.

Il fabbricato si presenta, relativamente alle quinte prospettiche, in condizioni manutentive buone. Alcolale, si accede da un ampio marciapiede e due gradini d'ingresso. Il locale, ben mantenuto, consta: al piano terra di un negozio, un magazzino, un wc e un'area scoperta con annesso lavatoio. Il piano seminterrato, raggiungibile tramite una scala interna posta nel locale negozio, si sviluppa in lunghezza e presenta un magazzino allo sbarco della scala, un corridoio/disimpegno con annichiamanti annessi e un locale finale magazzino.

Gli infissi esterni senza oscuranti sono posti solamente all'ingresso con un normale stato manutentivo. La pavimentazione, in grès ceramico, il wc è pavimentato e rivestito con pavimento e rivestimento ceramico. Infissi interni in legno. Tinteggiatura del tipo "stucco veneziano", bagno piastrellato con sanitari di ottima fattura, soffitti a vista in legno. Impianti conformi alle normative dell'epoca della ristrutturazione. Adduzione acqua dalla conduttura comunale, scarico acque reflue rete fognante comunale. Altezza degli ambienti 2,70 al piano terra, varie da 2,20 a 3,00 al piano seminterrato. ACS con boiler d'accumulo elettrico, Riscaldamento e raffreddamento a mezzo di tre pompe di calore ad aria con terminali a "spalti" posti due al piano terra e uno al piano primo sotto il livello stradale. Non sono stati rilevati vizi visibili alla data del sopralluogo, per eventuali vizi occulti non rilevabili in sede di sopralluogo, lo stimatore ne ha tenuto conto in fase di valutazione immobiliare sul valore finale del bene.

Superfici:

Locale principale piano terra.....	mq. 49,70 circa
Locale indicato come deposito/ripostiglio h 2,40 ml... piano terra.....	mq. 13,60 circa
Wc h=2,40 piano terra .....	mq. 3,90 circa
Area scoperta piano terra .....	mq. 13,75 circa
Locale lavatoio/ripostiglio retro piano terra .....	mq. 1,56 circa
Magazzino di arrivo piano seminterrato .....	mq. 22,45 circa



Locale corridoio piano seminterrato .....	mq. 10,84 circa
Locale nicchia piano seminterrato .....	mq. 4,86 circa
Locale magazzino retro piano seminterrato .....	mq. 37,00 circa

TOTALE ..... mq. 157,66 circa

Il locale commerciale, alla data del sopralluogo, risulta occupato a seguito di contratto di locazione intervenuto successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare. Tale contratto, registrato in data 08/01/2025 presso l'Agenzia delle Entrate, della durata di sei anni con decorrenza 01/03/2025 tacitamente rinnovabile di ulteriori sei anni. Canone annuo di € 8.400,00 (dal secondo anno in poi) mentre è stata pattuita la somma di € 7.200,00 per il primo anno di contratto. Il contratto prevede l'adeguamento del canone su base dati ISTAT.

Gli affacci/aperture sono sul Corso Umberto I.

I confini del compendio pignorato sono: strada pubblica, fabbricato al civico 70 e fabbricato al civico 76. Il tutto salvo altri.

Quesito n. 8)

I dati riportati nel pignoramento, conformi a quelli rilevati in quanto identificano i beni, oggetto di pignoramento e rilevati alla data del sopralluogo, nella sua interezza (foglio 16 mappale 256 subalterno 16).

Quesito n. 9)

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Non vi è corrispondenza tra quanto descritto nella planimetria catastale (urbanisticamente autorizzato) e quanto rilevato sui luoghi.

Le difformità riscontrate sono riferite ad una tramezzatura divisoria in cartongesso presente nell'area antistante il bagno, due tettoie, poste all'interno dell'area scoperta dell'immobile, per il riparo dei macchine frigorifere delle pompe di calore e dell'estrattore di aria, infine dei muretti presumibilmente utilizzati per appoggio, posti al primo piano sotto strada. Per tali difformità è stata prevista una somma di € 5.000,00, vista la sanabili delle opere all'epoca della consulenza. La somma è comprensiva di pratiche edilizie, catastali, sanzioni comunali e oneri fiscali di legge, ed è stata considerata nella valutazione finale per la messa in vendita.

Quesito n. 10)

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Quesito n. 11)



Gli immobili non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria e non riguardano porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Quesito n. 12)

Il bene pignorato pur non essendo conforme alla planimetria catastale non può essere variato catastalmente in quanto per sanare, le pur minime difformità, necessita di autorizzazione comunale.

Quesito n. 13)

In base allo strumento urbanistico comunale, per il complesso immobiliare distinto al Foglio 16 p.lla 256, l'utilizzazione prevista è:

- Misto Abitazioni e Locali Commerciali, nello specifico per il subalterno 16 locale commerciale.

Quesito n. 14)

L'immobile oggetto del compendio pignorato fa parte di un complesso immobiliare che è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967. In data 02/05/1986 è stata rilasciata, per mezzo della Concessione Edilizia nr. 72, il cambio di destinazione d'uso. Successivamente, in data 30 luglio 2014 è stata presentata una C.I.L. (Comunicazione Inizio Lavori) di manutenzione ordinaria per interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lettera a), del D.P.R. n. 380/01, L'intervento è avvenuto sull'allora subalterno 8. In data 12 settembre 2014 con protocollo comunale n. 16027 veniva presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) di manutenzione straordinaria per lavori di ristrutturazione unità immobiliare, anch'essa riguardante l'allora subalterno n. 8. In data 18/06/2015 è stata presentata un S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per lavori di completamento di cui alla C.I.L. del 30/07/2014 e della S.C.I.A. del 12/09/2014, con quest'ultima pratica edilizia, sempre rubricata sull'allora subalterno 8, si sono completate le opere di cui alle pratiche edilizie precedenti e si sono messe in opera pareti di cartongesso perimetralmente su quasi tutto il perimetro del piano interrato dell'immobile presumibilmente per un opera di isolamento "visivo" delle pareti poste contro terra.

Agli atti presso il Comune di Ronciglione (VT), non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

Quesito n. 15)

Per il compendio pignorato non sussistono rubricate presso il Comune di Ronciglione (VT) pratiche di Condonò edilizio.

Quesito n. 16)

Sui beni pignorati non grava alcun livello, censo e/o uso civico come da verifiche effettuate presso l'Archivio di Stato e presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici.



Quesito n. 17)

Non risultano desumibili da nessun atto la costituzione di un condominio e spese a carico dell'immobile pignorato.



Quesito n. 18)

Essendo un unico bene pignorato il lotto è inevitabilmente unico.



LOTTO UNICO:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI RONCIGLIONE (VT)

Ubicazione: Corso Umberto I nc. 72

NEGOZIO-BOTTEGA\_:

Catasto Fabbricati - Foglio 16 particella 256 subalterno 16

- categoria C/1 di classe 3<sup>a</sup>

Consistenza mq. 97 - superficie catastale mq. 161

Rendita catastale € 2.119,07



INTESTAZIONE CATASTALE

diritto di proprietà per 1/1



Quesito n. 19)

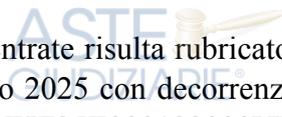
I beni trattati in stima nella presente consulenza risultano pignorati per l'intero diritto di proprietà.



Quesito n. 20)

Presso l'Agenzia delle Entrate risulta rubricato e quindi registrato un contratto di locazione stipulato in data 08 gennaio 2025 con decorrenza 01 marzo 2025, registrato al n. 00129-serie 3T con codice identificativo TJZ25T000129000VD in data 08/01/2025. Tra - e -.

Tale contratto è stato stipulato successivamente alla data della trascrizione del pignoramento immobiliare che è del 23 ottobre 2024 pertanto non opponibile alla procedura in atto.



Quesito n. 21)

Alla data della consulenza l'immobile è occupato in virtù di un contratto di locazione a carattere commerciale stipulato il 08/01/2025 con decorrenza 01/03/2025.

Il canone di locazione stimato è pari ad € 8.904,00 annui, secondo i parametri desumibili dai dati Agenzia delle Entrate sui contratti di affitto avvenuti nell'ultimo periodo nella zona dove è ubicato il bene oggetto di esecuzione immobiliare. Il canone stabilito contrattualmente riporta la





cifra di € 8.400,00 e può essere definito congruo rispetto al mercato immobiliare attualmente nella zona.

Quesito n. 22)

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 23)

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Non è stato possibile accertare oneri di natura condominiale.



Quesito n. 24)

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il momento economico, ovvero la situazione d'incertezza sul mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dello stato di conservazione, la valutazione del compendio oggetto di pignoramento è la seguente:

Comune di Ronciglione (VT) Locale Commerciale, foglio 16 mappale 256 subalterno 16 :

Superficie commerciale mq. 49,70 (S<sub>1</sub>)

Superficie magazzino mq. 75,15 (S<sub>2</sub>)

Superficie con altezze inferiori allo standard mq. 13,60 (S<sub>3</sub>)

Area scoperta con lavatoio mq. 15,31 (S<sub>4</sub>)



$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale (S}_c\text{)} &= S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) + S_2 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) + S_3 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) \\ &+ S_4 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) = [49,70 \times (1,00 - 0,00) + 75,15 \times (1,00 - 0,60) + 13,60 \times (1,00 - 0,50) \\ &+ 15,31 \times (1,00 - 0,70)] = 106,12 \text{ mq.} \end{aligned}$$

$$\text{Valore commerciale unitario P €/Mq} = € 1.300,00^1$$

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - P_{\text{uc}} = 1300,00 \times 86,16 = € 112.008,00$$

A detrarre oneri per la regolarizzazione urbanistico/catastale stimati al quesito 9  
€ 5000,00

$$€ 112.008,00 - € 5000,00 = € 107.008,00$$



### VALORE DEL LOTTO UNICO

<sup>1</sup> Valore che tiene conto di eventuali vizi occulti non rilevabili dal sopralluogo

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio € 107.008,00 c.t. € 107.000,00

Quesito n. 25)

#### CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'analisi dei dati relativi al mercato immobiliare nella provincia di Viterbo del 1° semestre 2024 si è registrato un calo generale del numero di transazioni con una variazione del + 5,2% rispetto all'omologo semestre 2023. Tale dato è spinto verso il basso dai valori in decrescita del capoluogo, dell'area maremmana Viterbese e della zona Falisca. In contro tendenza, se pur leggera, rispetto all'andamento nazionale, dove si continua a registrare una continua crescita. La Zona Cimina (di cui fa parte il Comune di Ronciglione), trattata nella presente consulenza, come macro area risulta essere dinamica dal punto di vista immobiliare detenendo circa il 16% delle transazioni provinciali, registrando comunque un decremento del 4,8% rispetto all'anno precedente. Nel Comune di Ronciglione l'analisi svolta di prezzi e offerte per i centri storici, ha rilevato un andamento costante dei prezzi rispetto agli anni precedenti in linea con altre realtà della Toscana dove i prezzi degli immobili nei centri storici vedono un andamento stabile nell'ultimo anno dopo una forte depressione dei periodi precedenti.

#### CRITERIO DI STIMA

La metodologia adottata è quella del Market Approach Comparison, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima. I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 – norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – e dalle norme UNI 10750.

Su tale base si è acquisito il parametro di stima sulla base del metro quadrato P (Su) €/MqSu, al quale si è successivamente moltiplicato la superficie commerciale (S<sub>c</sub>) data dal prodotto delle superfici e i rapporti mercantili (RM) per le varie destinazioni sia principali che secondarie (S<sub>1</sub>, S<sub>2</sub>, ....).

$$V_{\text{imm}} = P (\text{Su}) \text{ €/MqSu} \times \sum S_c = P (\text{Su}) \text{ €/MqSu} \times [ S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) ]$$

Le fonti specifiche utilizzate sono state:

- comparazione, su atti di compravendita, di beni simili effettuati nella zona per le u.i. simili in tipologia e vetustà;

Quesito n. 26)

Per il mercato attuale, il lotto oggetto di consulenza può avere, vista la tipologia e l'ubicazione, una buona prospettiva di utile collocamento sul mercato immobiliare.

Quesito n. 27)



Il contratto di locazione in essere a carattere commerciale stipulato il 08/01/2025 con decorrenza 01/03/2025 prevede un canone annuo di € 8.400,00 che risulta essere congruo per il mercato immobiliare della zona degli immobili simili per destinazione, consistenza e ubicazione.

L'Esperto ritiene, con la presente relazione tecnica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 22 febbraio 2025

Il C.T.U.  
Dott. geom. Maurizio Tauci  
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale



Valutatore immobiliare certificato  
ICK/SC001 VIMCA/0381-2021

