

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 70/2025 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

BCC NPLS 2019 S.r.l. sede Conegliano (TV) e per essa

DOVALUE S.p.A. sede Verona

(Avv. Andrea FIORETTI)

Custode: Avv. Deborah SANTI

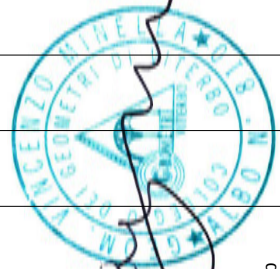
UDIENZA DI RINVIO al 17 dicembre 2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del giorno 19 luglio 2025 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sottoscritto geom. Vincenzo MINELLA, regolarmente iscritto al n. 810 presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo. Prestato il giuramento di rito in modalità telematica, veniva affidato il seguente incarico:

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



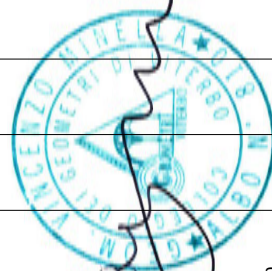
dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; -----

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 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'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 del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura ca-

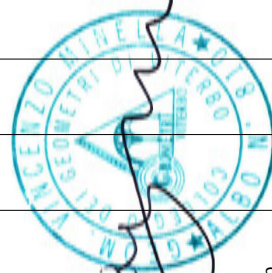


merale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

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

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; **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 l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di



separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura 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 catastal-

mente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per

converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino even-

tualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; -----

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e mag-

giore 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 at-

tività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitati-

vi; -----

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

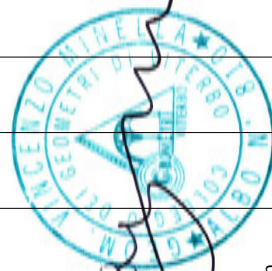
l'illecito sia stato sanato; -----

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'art. 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 natu-

ra e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove ne-

cessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento

allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tec-

nico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote

dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proce-

da, 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 Legge 3 giugno 1940, n. 1078; -----

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il

possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla

trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del

registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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 loca-

zione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla

trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il

rilascio e 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 pi-**

gnorato; 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 debi-

tore 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 dei 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 dei diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; -----

24) determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;** -----

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche uti-

lizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso terri-

torio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati ac-

cessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di

beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifi-

ca 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 con-

tratti 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 be-

ne 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 cano-

ne ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circo-

stanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi

vincolo locativo; -----

28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa)**

ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione,

articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di

giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il

rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico,

l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione

non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di

cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale

entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio

valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo

Unico Spese di Giustizia); -----

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la

trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del

proprio elaborato ai creditori 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 si lui **note contenenti**

osservazioni al suo elaborato; -----

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata

per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli al-

legati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo

termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in**

modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà deposi-

tata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versio-

ne integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la pe-

rizia 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 chia-

rimenti 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 ap-

positi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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) allegghi 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 documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet); -----

34) Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare www.geniuslegal.it, fornito da Astalegale.net S.p.a.; -----

35) 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; -----

36) allegghi 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 contenete il 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 in triplice copia: -----

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. ---

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Ottemperando alle indicazioni date ed in risposta ai trentasei punti

dell'incarico il sottoscritto C.T.U. esaminata attentamente la certificazione nota-

rile sostitutiva di quella ipo-catastale fornita dal Creditore, verificata prelimi-

narmente la completezza della documentazione allegata al Pignoramento, proce-

deva nelle operazioni peritali iniziali, reperendo poi altra documentazione presso

l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio e Pubblicità Immobiliare di Viterbo.

nonché presso gli Uffici Comunali di Acquapendente (VT) ed Afragola (NA). -----

A seguito di formali comunicazioni date dalla Custode al Debitore e al

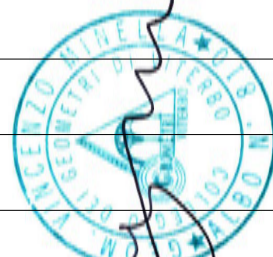
sottoscritto C.T.U. è stato effettuato un primo sopralluogo in data 29 settembre

2025 che avuto esito negativo. Nel secondo accesso del 24 ottobre 2025 è stato

possibile visionare l'immobile posto ai piani Terra e 1° rilevandone caratteristi-

che, dimensioni, acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e

quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da al-



legata copie dei Verbali (all. D.). -----

Effettuava inoltre gli approfondimenti ed i controlli edilizio - urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Acquapendente (VT), acquisendolo documenti ed i necessari certificati e procedeva inoltre con le indagini dei valori del mercato immobiliare consultando varie Agenzie Immobiliari che operano nella zona. -----

Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente l'immobile pignorato sono allegati alla presente Relazione: -----

- un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, lo stralcio dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), le planimetrie catastali in atti e la distinta delle superfici utili dell'abitazione (all. B.); -----
- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna dell'unità immobiliare urbana oggetto della Consulenza Tecnica d'Ufficio (all. C.). -----

In risposta ai quesiti si relaziona rispettivamente quanto segue: -----

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel centro storico del Comune di Acquapendente (VT) e più nel dettaglio consiste in una piccola abitazione posta al civico n. 39, piani Terra e 1°, di via Maidalchini ai piedi della rupe sottostante la casa di Riposo San Giuseppe e raggiungibile direttamente dalla carrabile via pubblica, per se esigua e mediante vano scala interno ad uso esclusivo. -----

L'abitazione internamente è formata al piano terra da un ingresso con vano scala (mq 10,70) di collegamento. Al piano 1° è composta da un ambiente soggiorno passante (mq 14,75), una cucina (mq 3,50), una camera (mq 12,35) ed un bagno (mq 3,65). La superficie utile interna abitabile rilevata è di complessivi

mq 44,95.

Nell'insieme l'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione e necessita di manutenzione per infiltrazione di acque piovane dalla copertura.

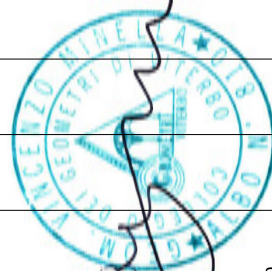
L'abitazione è dotata di un boiler per la produzione di acqua calda. Ha pavimenti ceramici e in graniglia, la porta d'ingresso è in legno tamburato come anche le porte interne. Le finestre e porte finestre sono in legno e vetri e sono dotate di persiane sempre in legno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione nel bagno e nella cucina con pareti parzialmente rivestite con materiale ceramico.

Le pareti esterne presentano aperture non allineate e sono rifinite con solo intonaco e non tinteggiate e/o con muratura di tufo a vista. Il vano scala interno e rifinito con gradini in marmo. Le altre due pareti del fabbricato sono in aderenza con i contigui edifici.

L'appartamento infine, risulta attualmente utilizzato direttamente dall'Esecutato.

RISPOSTE AI 36 PUNTI DELL'INCARICO

1) È stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti costituita dalla certificazione notarile, sostitutiva dei certificati ipocatastali del Dottor Niccolò TIECCO, Notaio in Perugia del 5 maggio 2025, e copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (28 aprile 2025 – 28 aprile 2005). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E.), con la copia dell'atto di provenienza (all. F) Notaio Paola LANZILLO in Valentano (VT), rep. 7.098 del 22 novembre 1994 quale atto ultraventennale dal pignoramento, a favore dell'Esecutato.



Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli catastali: attuale (wegis), intermedio e d'impianto, nonché le planimetrie in atti dell'abitazione, quella attuale e le due precedenti (all. B.). -----

2) E' stata effettuata la visura catastale storica di aggiornamento nella Sezione Fabbricati dell'attuale abitazione (all. E.) e delle due preesistenti unità soppresse.

L'immobile pignorato è attualmente identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente (VT)**, al **foglio 55** con la **particella n. 192 sub 5**, via Maidalchini n. 39 piani Terra e 1°, categoria A/4 di classe 1, vani 4,5, superficie catastale totale 64 mq, escluse aree scoperte 64 mq e rendita di euro 158,04. –

In precedenza l'abitazione era distinta con la particella n. 407 sub 3 e n. 407 sub 4 del foglio MU, unità che sono state soppresse con la variazione del 26 gennaio 1995 prot. 5.308 per fusione e cambio di destinazione d'uso (all. E). -----

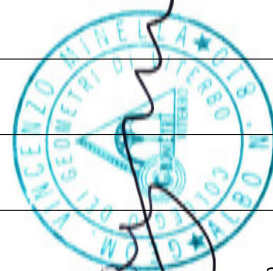
L'abitazione è catastalmente intestata per la piena proprietà all'Esecutato per la quota di 1000/1000. -----

3) Sono stati attentamente consultati i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali è emersa per il periodo ventennale dal pignoramento la seguente variazione di proprietà relativa al bene pignorato: --

- 22 novembre 1994 con atto di compravendita, rep. 7.098, Notaio Paola LANZILLO in Valentano (VT), trascritto a Viterbo il 23 novembre 1994 al n. 11.660 di formalità (all. F), l'Esecutato acquistava la piena proprietà dai Signori

4) È stato predisposto, sulla base dei documenti forniti, delle ulteriori visure eseguite e degli atti acquisiti, il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli a carico dell'Esecutato riguardanti il bene pignorato: -----

TRASCRIZIONI CONTRO -----



Pignoramento immobiliare trascritto a Viterbo il 18 giugno 2010 al n. 7.118

di formalità a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PITIGLIANO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Pitigliano (GR), a carico dell'Esecutato per i diritti di piena proprietà sull'abitazione oggetto di Consulenza.

Pignoramento immobiliare trascritto a Viterbo il 28 aprile 2025 al n. 5.219 di formalità a favore della BCC NPLS 2019 SRL con sede in Conegliano (TV), a carico dell'Esecutato per i diritti di piena proprietà sull'abitazione oggetto di Consulenza.

ISCRIZIONI CONTRO

Ipoteca volontaria iscritta a Viterbo il 5 marzo 2008 al n. 672 di formalità a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PITIGLIANO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Pitigliano (GR), a garanzia del mutuo stipulato dal Notaio Paola LANZILLO in Valentano (VT), rep. 21.945 del 4 marzo 2008, per un capitale di euro [REDACTED] e per un importo complessivo di euro [REDACTED]. Durata [REDACTED] anni a carico dell'Esecutato e gravante sull'immobile pignorato.

5) Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto l'immobile pignorato è un'abitazione.

6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile dei Comuni di Acquapendente (VT) e di Afragola (NA) acquisendo dell'Esecutato gli allegati Certificati storici di residenza, stato famiglia e l'Estratto dell'Atto di Nascita (all. I.) nel quale non sono presenti annotazioni.

7) È stato descritto, previi necessari accessi effettuati, nelle pagine n. 12 e n. 13 della Relazione che precedono, l'immobile pignorato.

8) È stata accertata la conformità tra la descrizione del bene data nel Pignoramento con quella attuale dello stesso. -----

9) È stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa acquisita, la corrispondenza tra la descrizione del cespite con i dati catastali. -

10) Si **segnala** che l'identificativo catastale del bene pignorato non include porzioni aliene, né di fatto risultano usi con porzioni di unità immobiliari contigue. ----

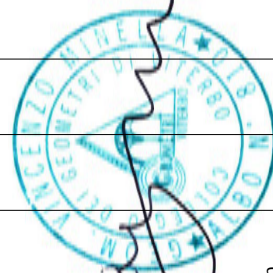
11) Si **precisa** che il bene pignorato proviene da un'unica consistenza. -----

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare urbana pignorata in quanto non necessaria. -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione del bene pignorato si indica che la destinazione d'uso residenziale è compatibile con quella prevista per la zona urbanistica ove il bene ricade. -----

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica dell'abitazione pignorata, dai controlli ed approfondimenti personalmente eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquapendente (VT), si riferisce che l'edificio in cui è ricompresa l'abitazione è di antica edificazione e per le modifiche di ristrutturazione con fusione delle due porzioni preesistenti con la modifica della scala, è stata reperita la Concessione Edilizia n. 44/1989 del 27 giugno 1989 (pratica edilizia n. 3/198). L'inizio dei lavori è del 19 giugno 1989. -----

Si precisa che l'attuale finestra presente nel vano scala al piano terra risulta difforme rispetto a quanto previsto nei grafici di progetto della sopracitata Concessione Edilizia. Tale difformità è difficilmente sanabile mediante pratica di Compatibilità Paesaggistica (per l'aspetto Paesaggistico), redazione e presentazione di una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria con la



Verifica della Sicurezza per l'aspetto strutturale. Si ritiene pertanto opportuno ed economicamente meno dispendioso prevedere il ripristino delle dimensioni della finestra di progetto mediante parziale tamponatura della stessa. -----

Dall'analisi delle attività edili di riduzione della finestra alle dimensioni di progetto (cm 30x30 circa), con la rimozione dell'attuale cornice in malta e ceramica, è stato preventivato un costo complessivo a corpo di circa 1.500,00 = (millecinquecento/00) euro. -----

15) Sono state operate le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico comunale e dai controlli ed approfondimenti è emerso che non sono state presentate richieste di condono. -----

16) Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Acquapendente (VT), non sono emersi gravami di uso civico (all. G.) o diritti di natura demaniale e dall'attenta lettura dell'atto di provenienza e degli altri documenti è risultato che il bene è di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato. -----

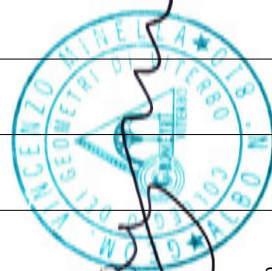
17) Nulla da riferire al riguardo degli oneri condominiali in quanto l'abitazione non è ricompresa in un condominio. -----

18) Stante l'esigua consistenza del bene è stato formato un UNICO LOTTO consistente nell'abitazione posta ai piani Terra - 1° di via Maidalchini n. 39 e distinta al foglio 55 con la **particella n. 192 sub 5**. -----

19) L'immobile è stato pignorato per l'intera piena proprietà all'Esecutato. -----

20) È stato **accertato** al riguardo del possesso ed utilizzo del bene pignorato che lo stesso è utilizzato personalmente dall'Esecutato e dai suoi familiari come risulta dal certificato di stato di famiglia storico (all. I.). -----

Si evidenzia che dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate (all. N.) non vi sono contratti di locazione. -----



21) Non viene indicato nessun valore locativo in quanto l'abitazione di fatto è utilizzata direttamente dall'Esecutato e dai suoi familiari. -----

22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge dell'Esecutato in quanto l'Esecutato è di stato civile libero. -----

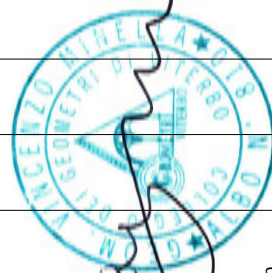
23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquapendente (VT) è emerso che: -----

- rispetto alla Tav. B del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) approvato ricade negli insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri; -----
- è assente il vincolo idrogeologico; -----
- ricade nella zona A, (centro storico) del P.R.G. vigente. -----

Per una migliore visualizzazione si rinvia agli allegati stralci cartografici e relativa normativa (all. G.). -----

24) È stato **determinato** il valore dell'immobile pignorato previa individuazione delle superfici utili interne dell'abitazione a seguito dell'eseguito sopralluogo e dei rilievi di dettaglio dello stato di fatto, sulla base delle consistenze catastali e come meglio visualizzato nell'allegato elaborato grafico (all. B.) e nella tabella di valutazione (all. H.). -----

Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo del bene pignorato si rinvia alla tabella di valutazione (all. H.), allo stralcio dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025), dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari) della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo (2° semestre 2024) e del BorsinoImmobiliare.it.



In particolare si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato dell'immobile pignorato può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile, in circa euro 680,00 = (seicentottanta/00). -----

Per un miglior dettaglio delle superfici e dei valori si rinvia all'allegata Tabella (all. H.) dalla quale scaturisce un valore arrotondato di complessivi **euro 29.100,00 = (ventinovemilacento/00)** già detratti i costi per la riduzione delle dimensioni della finestra del vano scala. -----

25) Il valore dell'immobile pignorato è stato determinato adottando il criterio di stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni simili. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si richiamano i seguenti testi: *"CORSO DI ESTIMO" Estimo generale, civile, legale, rurale. Ambientale e catastale con matematica finanziaria - Autore Stefano AMICABILE - Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n .181 a 192 terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed azienda); "ELEMENTI DI ESTIMO URBANO" Biblioteca legale, Tributaria e di Tecnica Professionale - Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. da n. 83 a 167 valore di mercato; da n. 167 a 219 valore di costo; da n. 220 a 251 valore complementare e da n. 252 a 277 valore di trasformazione).* -----

Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente trattato anche nella letteratura sopra indicata, è stato considerato più opportuno ed ai valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite, presso Agenzie immobiliari e Professionisti della zona, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità dei beni pignorati. -----

Nel dettaglio sono state consultate delle Agenzie Immobiliari che operano nel territorio ove è ubicata l'abitazione pignorata: AGENZIA IMMOBILIARE

MAURIZIO BELLUMORI e DADDO IMMOBILIARE SNC di Acquapendente (VT), IMMOBILIARE PARIS e RAGGIO IMMOBILIARE 2000 SRL di San Lorenzo Nuovo (VT). I valori acquisiti sono stati poi comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, dell'ОВI della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo e del BorsinoImmobiliare.it. -----

26) Considerando la consistenza e caratteristiche del bene pignorato si ritiene che lo stesso, a seguito di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, possa avere una discreta appetibilità commerciale per un piccolo nucleo familiare, poiché l'abitazione ha una buona ubicazione nel centro storico di Acquapendente, dotata a breve distanza da servizi, attività commerciali, spazi parcheggi, uffici pubblici e privati. -----

27) Nulla al riguardo della congruità del canone in quanto dall'interrogazione all'Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione (all. N.). -----

28) È stata **fornita** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a tutti i singoli quesiti affidati ed alle indagini svolte redigendo la presente Relazione articolata secondo lo schema dei punti esposti. -----

29) La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata all'Avvocato Andrea FIORETTI per il Creditore Procedente e al Custode Avv. Deborah SANTI, mentre all'Esecutato verrà inviata una Raccomandata AR all'indirizzo di residenza, nonché notifica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e per PEC all'Avv. Vincenzo DIONISI che si è palesato Legale del Debitore, assegnando il termine di giorni quindici per far pervenire eventuali osservazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata lettera di trasmissione (all. L.). -----

30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata

in modalità telematica PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza del giorno 12 dicembre 2025, fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----

Nel dettaglio saranno depositate le copie della Relazione complete degli allegati, anche in versione privacy con i nominativi ed i volti oscurati. -----

31) Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il giorno 12 dicembre 2025 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. -----

32) Sono state predisposte, sia in forma cartacea, sia in formato elettronico, le Relazioni di Consulenza, anche in modalità riservata, prive cioè dell'indicazione delle generalità del debitore e degli altri dati personali. -----

33) È stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna ed interna dell'abitazione pignorata (all. C.) e un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, lo stralcio dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), nonché le planimetrie ed il computo delle superfici scaturite dai rilievi dello stato di fatto (all. B.). -----

34) Per motivi di esiguità temporale a disposizione, non è stato utilizzato l'applicativo proposto, stante la necessità di acquisire le competenze per un corretto ed efficace uso; -----

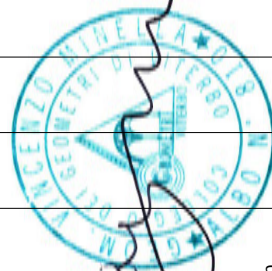
35) È stato **redatto** in triplice copia, su apposito foglio a parte, il riepilogo con adeguata e dettagliata descrizione del bene pignorato, l'identificazione catastale e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. A.). -----

36) Alla Relazione di Consulenza Tecnica sono allegati: -----

A. foglio riepilogativo del bene pignorato; -----

B. elaborato grafico con planimetrie; -----

C. documentazione fotografica; -----



D. verbali di accesso; -----

E. visure storiche aggiornate del Catasto Fabbricati e variazione del 26 gennaio

1995 e varie buste Archivio Catasto Fabbricati; -----

F. atto Notaio Paola LANZILLO del 22 novembre 1994 (all. F); -----

G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, vincolo Idrogeologico, P.R.G. e di-

chiarazione di inesistenza usi civici; -----

H. tabella valutazione immobile e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° se-

mestri 2025), valori OVI (2° semestre 2024) della Camera di Commercio di

Viterbo I.A.A. e del BorsinoImmobiliare.it; -----

I. estratto dell'atto di nascita e certificati storici di residenza e stato famiglia; -

L. lettera di trasmissione **Relazione C.T.U.** e richiesta osservazioni; -----

M. visure ipotecarie; -----

N. risposta all'interrogazione all'Agenzia delle Entrate; -----

O. grafici urbanistici. -----

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver svolto l'incarico af-

fidato, ringrazia la S.V. della fiducia accordata e resta a disposizione per even-

tuali comunicazioni e chiarimenti. -----

Vignanello (VT), 5 novembre 2025

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALBINO
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®