

QUADRO SINOTTICO

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

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'abitazione ubicata nel centro storico del Comune di Acquapendente (VT) posta al civico n. 39, piani Terra e 1° di via Moidalchini 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 infiltrazioni 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.

Dati catastali: l'abitazione è distinta nel **Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente (VT)**, al **foglio 55** con la **particella n. 192 sub 5**, via Moidalchini 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 le



particelle n. 407 sub 3 e n. 407 sub 4 del foglio MU che sono state soppresse con la variazione del 26 gennaio 1995 prot. 5.308 per cambio di destinazione d'uso (all. E).

Confinanti:

L'abitazione confina con via Maidalchini, via Corgnolo, ed altra proprietà, salvi altri.

Dati urbanistici:

ricade nella zona A, (centro storico) del P.R.G. vigente. 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 rilasciate 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 vantaggioso prevedere il ripristino della piccola finestra di progetto mediante parziale tombatura della stessa. Dall'analisi delle attività edili di riduzione della finestra alle dimensioni di progetto (cm 30x30), con la rimozione dell'attuale cornice in manta e ceramica, è stato preventivato un costo complessivo a corpo di circa 1.000,00 = (mille/00) euro.

Gravami:

Lotto gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **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.
- **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.

Provenienza:

L'abitazione è pervenuta all'Esecutato con atto di compravendita Notaio Paola LANZILLO in Valentano (VT), rep. 7.098 del 22 novembre 1994, trascritto a Viterbo il 23 novembre 1994 al n. 11.660 di formalità (all. F), a favore dell'Esecutato e contro i [REDACTED].

Valore:

euro 29.100,00 = (ventinovemilacento/00) già detratti i costi di circa euro **1.500,00 = (mille/00)** per la riduzione delle dimensioni della finestra del vano scala.

Vignanello (VT), 5 novembre 2025

geom. Vincenzo Minella