

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 109/2025 R.G.E.**

**Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO**

**promossa da**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Custode: Dott. Riccardo MAURIZI**

**UDIENZA DI RINVIO al 20 maggio 2026**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del giorno 22 settembre 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) verifici**, 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;** -----

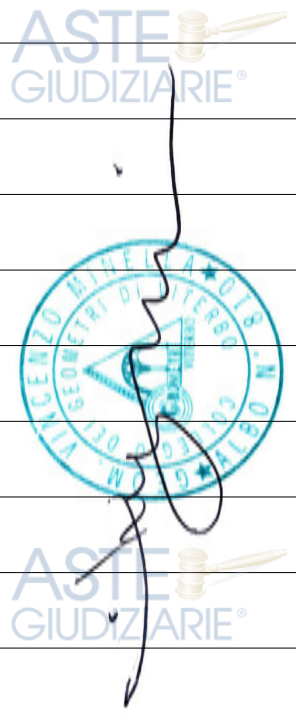
**2) effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; -----

**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



marginale 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 **det-**

**tagliatamente:** 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, 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 sovrapposibili) 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; .....

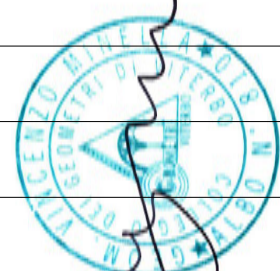
**10) segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **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 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 -





bitamente 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.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 locazione 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 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; -----



**vo, 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 per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.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 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 ri-**

**spetto 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, 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 al-

tro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali sog-

getti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene

dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque ec-

cedente 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 (terraz-

zi, 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 nomina-

tivi 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](http://www.geniuslegal.it), fornito da

Astalegale.net S.p.a.; -----

**35) provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, ade-

guata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai prece-

denti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la succes-

siva 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 Viterbo e Roma. -----

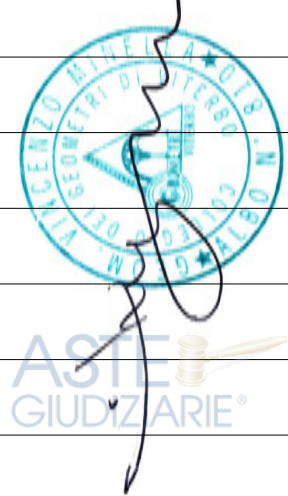
A seguito di formali comunicazioni date dal Custode all'Esecutata e al

sottoscritto C.T.U. è stato effettuato un primo sopralluogo in data 6 novembre

2025 nel quale sono stati parzialmente visionati gli immobili distinti con i subal-

terni n. 22 e 23. -----

Successivamente il 19 dicembre 2025 è stato effettuato il secondo acces-



so nel quale è stata visionata l'abitazione subalterno 8 ed il locale posto ai piani

Terra e S1° pertinenziale all'abitazione più grande, subalterno 22. Alla presenza

del Custode e dell'Avv. Roberto ALABISO per l'Esecutata, sono state rilevate le

caratteristiche, dimensioni ed acquisita documentazione fotografica interna ed

esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio.,

come da allegate copie dei due Verbali (all. D). -----

Effettuava inoltre gli approfondimenti ed i controlli edilizio - urbanistici

presso il Settore Urbanistica del Comune di Viterbo e gli Uffici dell'Anagrafe di

Viterbo e Roma, acquisendolo i necessari certificati e procedeva, infine, con le

indagini dei valori del mercato immobiliare consultando varie Agenzie Immobiliari

che operano nella zona. -----

Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente gli immobili pignorati

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

precedenti, quelle attuali e la distinta delle superfici utili rilevate (all. B); ---

- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna delle tre unità immobiliari

urbane oggetto della Consulenza Tecnica d'Ufficio (all. C). -----

Sono state inoltre chieste ed accordate due proroghe dei termini di consegna

della CTU a causa inizialmente dell'impossibilità di accedere internamente

in tutti gli immobili pignorati e successivamente per impedimenti personali e

professionali. -----

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

#### **DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI**

Gli immobili oggetto di Consulenza sono tutti ubicati in un edificio posto

nel centro storico del Comune di Viterbo e più nel dettaglio sono attualmente costituiti da tre abitazioni al civico n. 3 di via Cairoli che si sviluppano ai piani terreno, interrato e 3°. Hanno accesso direttamente dalla via pubblica e internamente dal vano scala condominiale. -----

Le pareti esterne principali dell'edificio che affacciano su via Cairoli e via Emilio Bianchi hanno aperture ordinate, sono intonacate e tinteggiate. Il vano scala interno ha gradini in marmo con pianerottoli in mattoni di graniglia ed è intonacato e tinteggiato. -----

L'abitazione più grande ora distinta con il sub 22 (**LOTTO 1**) si sviluppa principalmente al piano 3° ed è articolata in un grande soggiorno (mq 47,10), una cucina (mq 13,10), uno studio (mq 17,30), due camere (mq 14,00 + 22,90), due bagni (mq 3,70 + 5,60), due ripostigli (mq 1,10 + 5,90), due disimpegni (mq 2,90 + 4,50), due corridoi (mq 18,80 + 9,30) e due balconi a livello (mq 4,00).

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento funzionante con caldaia e radiatori in ghisa. Ha rivestimenti ceramici nella cucina e nei bagni, pavimenti in graniglia, porta d'ingresso in legno tamburato come anche le altre porte interne.

Le finestre sono in alluminio verniciato e vetri e sono dotate di persiane in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, alcune rivestite con carta da parati ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. -----

È pertinenziale all'abitazione il locale posto al piano Terra (mq 23,80) accessibile dalla chiostrina comune e adibito a deposito con sottostante ambiente già cantina al piano interrato (mq 31,70). Il locale è al rustico con portoncino in legno, ha una finestra con grata metallica senza infisso e il pavimento in battuto di calcestruzzo. Pareti e soffitto a volta a botte in mattoncini senza intonaco e tinteggiatura. L'ex cantina è abbastanza asciutta nonostante sia interamente in-

terrata.

Nell'insieme l'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione con un ampio e panoramico affaccio (sei finestre e due porte finestre) sulle sottostanti vie e piazze pubbliche ed è attualmente libera e a disposizione dell'Esecutata. -

La superficie utile interna rilevata al piano 3° è di complessivi mq 166,20 oltre al locale pertinenziale posto ai piani T e S1°.

La seconda abitazione ora identificata con il sub 23 (**LOTTO 2**) è posta sempre al piano 3° ed è articolata in un piccolo soggiorno centrale (mq 9,70), una cucina (mq 6,40), una camera (mq 12,60), un bagno (mq 3,80), un ripostiglio (mq 7,00) ed un corridoio (mq 7,30). L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a gas funzionante con caloriferi. Ha rivestimenti ceramici nella cucina e nel bagno, pavimenti in graniglia, porta d'ingresso in legno tamburato come anche le altre porte interne.

Le finestre sono in alluminio verniciato e vetri e sono dotate di persiane in legno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Sono pertinentziali all'abitazione le aree scoperte esterne (mq 86,60 circa) verso nord ad uso giardino posto ad una quota leggermente inferiore rispetto a quella dell'abitazione. Il giardino è distinto con la particella n. 881.

Nell'insieme il bene versa in discrete condizioni di manutenzione ed è anch'esso libero a disposizione dell'Esecutata.

La superficie utile interna abitabile rilevata è di complessivi mq 46,80 oltre alle aree scoperte e giardino che necessita di sfalcio delle erbe e manutenzione delle piante e arbusti.

L'abitazione sub 8 (**LOTTO 3**) è collocata sempre al piano 3° a confine e centralmente alle altre due unità immobiliari urbane sopra descritte. È formata

da un soggiorno passante (mq 15,90), una cucina (mq 8,40), due camere (mq 22,00 + 8,10), un bagno (mq 4,70) e un disimpegno (mq 3,20). L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento funzionante con caldaia a gas e termosifoni in alluminio. Ha rivestimenti ceramici nella cucina e nel bagno, pavimento in gres rivestito in laminato, portoncino d'ingresso in legno tamburato come anche le altre porte interne. ....

Le finestre sono in legno con vetro singolo ad eccezione del vano soggiorno e della camera grande che sono in alluminio verniciato e vetri termici. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il bagno con antibagno è dotato di finestra sul solaio di copertura. ....

Nell'insieme l'abitazione versa in buone condizioni di manutenzione in quanto ristrutturata da qualche anno. ....

La superficie utile interna rilevata è di complessivi mq 62,30 e anche quest' ultima abitazione è libera e a disposizione dell'Esecutata. ....

### 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, redatta del Dottor Vincenzo CALDERINI, Notaio in Maddaloni (CE), aggiornata al giorno 11 luglio 2025, e copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (11 luglio 2025 - 11 luglio 2005) ad eccezione del giardino distinto nel Catasto Terreni al foglio 170 n. 881. Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E.) delle tre abitazioni e del giardino, con la copia degli atti di provenienza: donazione Notaio Luciano D'ALESSANDRO in Viterbo, rep. 84.377 del 28 dicembre 1987 (all. F.1) a favore dell'Esecutata e donazione Notaio Giulio BARTOLI in

Roma, rep. 105 del 13 settembre 1980 (all. F.2). -----

Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli catastali: attuale (wegis), intermedio e d'impianto, nonché le attuali planimetrie delle tre abitazioni (all. B.) e quelle precedenti (subalterni n. 9 e n. 10). -----

**2)** Sono state **effettuate** le visure catastali storiche di aggiornamento nelle Sezioni Fabbricati e Terreni (all. E.). -----

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati nel **Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo** rispettivamente il: -----

- **LOTTO 1** - abitazione al **foglio 170 particella n. 127 sub 22**, via Cairoti n. 3, piano T- S1 e 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/2 di classe 2, vani 8, superficie catastale totale 238 mq, totale escluse aree scoperte 237 mq e rendita di euro 888,31; -----

- **LOTTO 2** - abitazione al **foglio 170 particella n. 127 sub 23**, via Cairoti n. 3, piano 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/2 di classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale 74 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq e rendita di euro 388,63. Il contiguo pertinenziale giardino è censito nel Catasto Terreni al foglio 17 con la particella n. 881 quale Ente Urbano di are 0,75 pari a mq 75; -----

- **LOTTO 3** - abitazione al **foglio 170 particella n. 127 sub 8**, via Cairoti n. 3, piano 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/4 di classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale 74 mq totale escluse aree scoperte 74 mq e rendita di euro 207,87. -----

Tutte le tre unità immobiliari urbane sopra descritte sono catastalmente intestate all'Esecutata per la quota di 1/1 della proprietà. -----

Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse per il periodo ventennale dal pignoramento le seguenti variazioni di proprietà relative ai beni pi-

ignorati e che in ordine cronologico, di seguito si indicano: -----

- 28 dicembre 1987 con atto di donazione del Notaio Luciano D'ALESSANDRO in Viterbo, rep. 84.377 ivi trascritto il 7 gennaio 1988 al n. 408 di formalità (all. F.1), l'Esecutata accettava i diritti di 1/1 della nuda proprietà dalla propria madre, [REDACTED] che si riservava l'usufrutto. In data 28 maggio 1994 l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della [REDACTED]: -----

- 13 settembre 1980 con atto di donazione del Notaio Giulio BARTOLI in Roma, rep. 105, trascritto a Viterbo il 16 settembre 1980 al n. 7313 di formalità (all. F.2), la [REDACTED] accettava i diritti di 1/1 della nuda proprietà dalla propria madre, [REDACTED]. -----

Si precisa che nonostante le attente verifiche ed approfondimenti operati presso l'ex Conservatoria di Viterbo non sono stati individuati altri atti notarili di provenienza oltre a quelli sopra descritti. -----

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'Esecutata riguardanti i beni pignorati: -----

**TRASCRIZIONI CONTRO** -----

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il giorno 11 luglio 2025 al n. 9.099 di formalità a favore della [REDACTED] a carico dell'Esecutata e gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di Consulenza. --

**ISCRIZIONI CONTRO** -----

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Viterbo il giorno 8 giugno 2010 al n. 1.670 di formalità, a favore della [REDACTED] a garanzia del mutuo della durata di [REDACTED] anni e [REDACTED]

giorni, per un capitale di euro [redacted] e per una somma complessiva di euro

[redacted] a carico dell'Esecutata per i diritti di nuda proprietà e della Signora

[redacted] per l'usufrutto e gravante sugli immobili pignorati. Debitore

non datore di ipoteca il Signor [redacted]: .....

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Viterbo il 7 luglio 2011 al n. 1.520 di formalità, a

favore di \_\_\_\_\_ per un capitale di euro

[redacted] e per una somma complessiva di euro [redacted] gravante oltre che sui

beni sopra descritti anche su altri del Signor [redacted]: .....

5) Non è stato **acquisito** il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto gli immobili pignorati sono tre abitazioni con pertinenziale giardino di superficie inferiore a mq 5.000, ma è stata acquisita la certificazione attestante l'inesistenza degli usi civici sulle particelle n. 127 e 881 del foglio 170 (all. G.). .....

6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile del Comune di Roma e Viterbo, acquisendo gli allegati Certificati storici di residenza e di stato famiglia, gli Estratti dell'Atto di Nascita e di Matrimonio dell'Esecutata (all. I.) .....

7) Sono stati descritti, **previi necessari accessi** effettuati nelle pagine dalla n. 12 alla n. 15 della Relazione che precedono, gli immobili pignorati. ....

8) È stata accertata la conformità tra la descrizione dei beni data nel Pignoramento con quella attuale degli stessi. ....

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

10) Si **segnala** che gli identificativi catastali dei beni pignorati non includono porzioni aliene, né di fatto risultano usi con porzioni di unità immobiliari contigue. ....

11) Si **precisa** che le abitazioni pignorate subalterni n. 22 e n. 23 derivano dagli ex subalterni n. 9 e n. 10 soppressi. ....



12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico delle unità immobiliari urbane in quanto sussistono difformità edilizie che necessitano preliminarmente di essere regolarizzate come meglio descritto nelle risposte al successivo punto 14). -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si indica che la destinazione residenziale delle tre abitazioni con relative pertinenze (LOTTE 1, 2 e 3), è compatibile con quella prevista per la zona urbanistica ove i beni ricadono. -----

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica delle tre abitazioni pignorate, dai controlli ed approfondimenti personalmente eseguiti presso il Settore Urbanistica del Comune di Viterbo, si riferisce che è stato rintracciato il solo seguente titolo abilitativo: -----

- Approvazione del progetto di sopraelevazione dell'intero terzo piano dell'edificio in data 13 agosto 1953 (all. O). -----

Dal confronto del grafico di progetto rispetto all'attuale stato di fatto sono emerse alcune difformità più in dettaglio consistenti rispettivamente per il: -----

- LOTTO 1 - in una diversa distribuzione degli ambienti e variazioni delle murature portanti interne; -----

- LOTTO 2 - anche in questa abitazione è stata riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti e variazioni strutturali; -----

- LOTTO 3 - oltre alla diversa suddivisione degli ambienti interni è stata rilevata la chiusura della chiostrina posta in corrispondenza dell'attuale bagno. -----

È stata riscontrata la possibilità di ottenere la regolarizzazione edilizia con la verifica della sicurezza strutturale e da un'analisi delle attività e pratiche tecniche necessarie è stato preventivato un costo rispettivamente per il: -----





li n. 3, al piano 3° con pertinenziale locale ai piani T-S1°; -----

- **LOTTO 2** - abitazione al **foglio 170 particella n. 127 sub 23**, via Cairoli n. 3, al piano 3° con pertinenziale giardino al **foglio 170 particella n. 881** quale Ente Urbano di mq 75; -----

- **LOTTO 3** - abitazione centrale al **foglio 170 particella n. 127 sub 8**, via Cairoli n. 3, al piano 3°. -----

**19)** Gli immobili sono stati pignorati per l'intera piena proprietà dell'Esecutata. -

**20)** È stato **accertato** al riguardo del possesso ed utilizzo dei beni pignorati che gli stessi sono liberi e a disposizione dell'Esecutata. -----

Anche i controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate confermano che non vi sono contratti di locazione registrati (all. O). -----

**21)** Viene indicato un valore locativo di euro 800,00 mensili pari ad euro 9.600,00 anno per il LOTTO 1, di euro 300,00 mensili pari ad euro 3.600,00 anno per il LOTTO 2 e di euro 350,00 mensili pari ad euro 4.200,00 anno per il LOTTO 3. -----

**22)** Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge dell'Esecutata che come risulta nell'allegato Estratto dell'Atto di Matrimonio (all. I), è coniugata in regime di separazione dei beni. -----

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

- rispetto alla Tav. B del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) approvato ricade nella zona delle aree urbanizzate del PTPR insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri e corsi delle acque pubbliche; -----

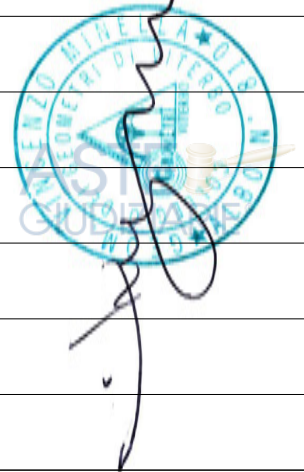
- è assente il vincolo idrogeologico; -----

- ricade nella zona A1 centri storici o A2 complesso di interesse storico e ambientale 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 degli immobili pignorati previa individuazione delle superfici utili interne 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 nelle tabelle di valutazione (all. H1., H2. e H3.). -----

Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo dei beni pignorati si rinvia alle tabelle di valutazione (all. H1., H2. e H3.), 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 (1° semestre 2025) e del BorsinoImmobiliare.it. -----



In particolare si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato degli immobili pignorati può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile, in circa euro 980,00 = (novecentottanta/00) per il LOTTO 1, in circa euro 800,00 = (ottocento/00) per il LOTTO 2 ed in circa euro 850,00 = (ottocentocinquanta/00) per il LOTTO 3. -----

Per un miglior dettaglio delle superfici e dei valori si rinvia alle alleghe Tabelle (all. H1., H2. e H3.) dalle quali scaturiscono i seguenti valori arrotondati in complessivi: -----

- **euro 172.600,00 = (centosettantaduemilaseicento/00)** già detratti i costi

per la regolarizzazione edilizia, la verifica della sicurezza per le modifiche strutturali e l'aggiornamento catastale computati in complessivi euro 4.500,00 = (quattromilacinquecento/00) per il **LOTTO 1**; -----

- **euro 36.400,00 = (trentaseimilaquattrocento/00)** già detratti i costi per la regolarizzazione edilizia, la verifica della sicurezza per le modifiche strutturali e l'aggiornamento catastale computati in complessivi euro 4.500,00 = (quattromilacinquecento/00) per il **LOTTO 2**; -----

- **euro 45.500,00 = (quarantacinquemilacinquecento/00)** già detratti i costi per la regolarizzazione edilizia, la verifica della sicurezza per le modifiche strutturali, le opere di e riapertura della copertura con il ripristino della chiostrina attualmente tamponata e il finale aggiornamento catastale computati in complessivi euro 7.500,00 = (settemilacinquecento/00) per il **LOTTO 3**. -----

**25)** I valori degli immobili pignorati sono stati determinati adottando il criterio di stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni

similari. 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 e ai

valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari del-

la zona, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità dei beni pignorati. ....

Nel dettaglio sono state consultate quattro Agenzie Immobiliari che operano nella zona ove sono ubicati i beni pignorati: Coldwell Banker Immobiliare

Sintony (via G. Matteotti), Habitat Agenzia Immobiliare (via Cesare Dobici), Filosa Group Mediazioni Immobiliari (via Valle Piatta), Tuscia Immobiliare e Me-

dia-re Mediazioni Immobiliari (entrambe a Piazza della Rocca), tutte in Viterbo.

I valori acquisiti sono stati poi comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, dell'OVI della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo e del BorsinoIm-

mobiliare.it. ....

**26)** Considerando la consistenza e caratteristiche delle tre abitazioni pignorate si ritiene che le stesse, possano avere una discreta appetibilità commerciale per

un nucleo familiare medio-grande con animali domestici, poiché i beni hanno una felice ubicazione nel centro storico di Viterbo, ben collegata e servita a breve

distanza da ampi spazi parcheggio, attività commerciali, uffici pubblici e privati.

**27)** Nulla al riguardo della congruità dei canoni locativi poiché dall'interrogazione all'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di loca-

zione (all. N.). Sono stati comunque determinati i seguenti canoni annui di loca- zione: .....

- euro 9.600,00 = (novemilaseicento/00) per il LOTTO 1; .....

- euro 3.600,00 = (tremilaseicento/00) per il LOTTO 2; .....

- euro 4.200,00 = (quattromiladuecento/00) per il LOTTO 3. ....

**28)** È stata **fornita** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a tutti i singoli quesiti affidati e alle indagini svolte redigendo la presente Rela-

zione articolata secondo lo schema dei punti esposti. ....

**29)** La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata agli Avvocati

per il Creditore Procedente presso l'Avv.

per il Creditore intervenuto, al

Custode Dott. Riccardo MAURIZI e all'Esecutata presso l' Avv.

assegnando termine di quindici giorni 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 fissata per il 20 maggio 2026 per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. ....

Nel dettaglio saranno depositate le copie della Relazione complete degli al-

legati, anche in versione privacy con i nominativi ed i volti oscurati. ....

**31)** Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza del 20 maggio 2026 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 dei beni pignorati (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 dei beni pignorati, l'identificazione catastale e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. A.). -----

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

A1, A2 e A3. fogli riepilogativi dei tre Lotti formati; -----

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

C. documentazione fotografica interna ed esterna; -----

D. verbali di accesso; -----

E. visure storiche aggiornate del Catasto Fabbricati e Terreni; -----

F. atti di provenienza: donazione Notaio Luciano D'ALESSANDRO in Viterbo, rep. 84.377 del 28 dicembre 1987 (all. F.1) e donazione Notaio Giulio BARTOLI

in Roma, rep. 105 del 13 settembre 1980 (all. F.2); -----

G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, vincolo Idrogeologico, P.R.G. e dichiarazione di inesistenza usi civici; -----

H1, H2 e H3. tabelle valutazione immobili e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025), valori OVI (1° semestre 2025) della Camera di Commercio di Viterbo I.A.A. e del BorsinoImmobiliare.it; -----

I. estratti degli atti di nascita, di matrimonio 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; -----

P. attestazione amministratore di condominio. -----

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver svolto l'incarico affidato, ringrazia la S.V. della fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali comunicazioni e chiarimenti. -----

Vignanello (VT), 9 marzo 2026

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA

