

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 111/2024 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA sede Milano

(Avv. Andrea RIVELLINI)



Custode: Avv. Michele MANCINI

UDIENZA DI RINVIO al 22 aprile 2026

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del giorno 7 novembre 2024

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 docu-

mentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della docu-****mentazione 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 corret-



tezza 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

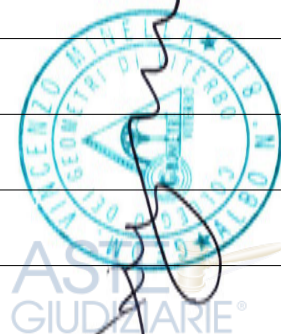
pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà 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 camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7) **descriva, previo necessario accesso** l'immobile pignorato indicando **det-**

tagliatamente: 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 co-

muni, 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 pignoramen-

to evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramen-

to non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca indivi-

duazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono

l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corri-

spondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappre-

sentando, 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 planime-

tria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (grafi-

camente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manu-

fatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali

o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili)

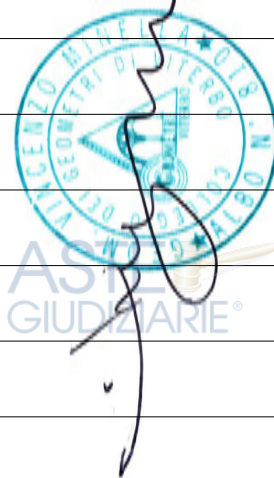
le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad ese-

cuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e fun-

zionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di sepa-

razione 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; -----

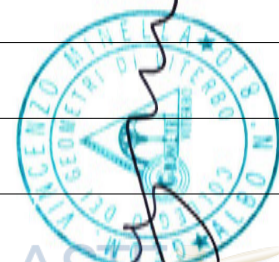
12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno 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 - 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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

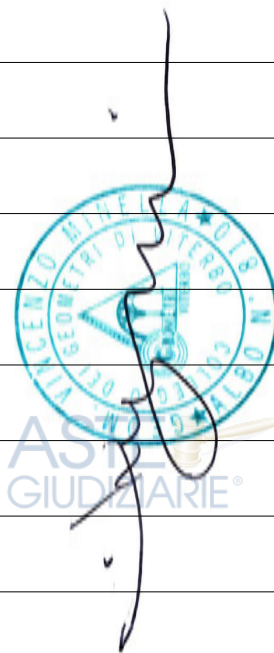
presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si 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 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 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

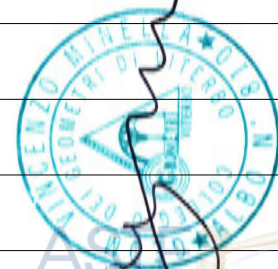
ovvero costituisca seconda casa; -----

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore

esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e veri-

fichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa co-

niugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del prov-



vedimento 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 nu-

da proprietà); -----

23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, al-

berghieri 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 mede-

simo); **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, spe-

cificando 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 urba-

nistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e

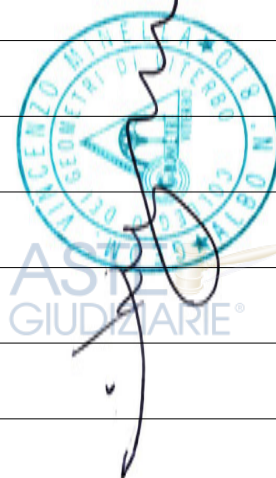
gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

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 acces-



sibili 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 bene

sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consi-

stenza 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 vin-

colo locativo; -----

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

singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, arti-

colata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni

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

to della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto

è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena

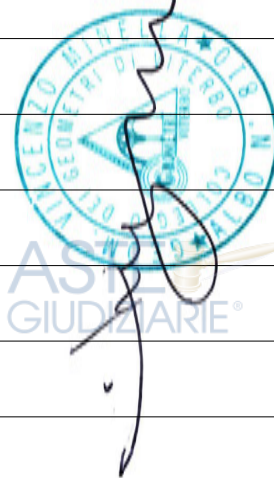
la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti

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 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 allegati 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 depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; -----

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

32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 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 (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 nominati-

vi 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, 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 successi-

va 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 sana-



toria;

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 Bassano Romano (VT), Vetralla (VT) e Fa-

briano (AN). -----

A seguito di formali comunicazioni date dal Custode alla Debitrice e al

sottoscritto C.T.U. è stato effettuato un primo sopralluogo in data 7 marzo 2025 il

quale ha avuto esito negativo ed un secondo accesso il 30 gennaio 2026 nel quale

invece è stato possibile visionare gli immobili posti in Bassano Romano (VT), via

Borgo San Filippo n. 17 e n. 108 rilevandone caratteristiche, dimensioni, acqui-

sendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile

all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata copia dei

Verbali (all. M.).

Firmato Da: VINCENZO MINELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 138c3644bbd5496a30935df3a851bdb



E' stata infine richiesta dal sottoscritto ed accordata dal Giudice una proroga di 45 giorni per la consegna della perizia a decorrere dall'accesso nei beni pignorati.

Effettuava inoltre gli approfondimenti ed i controlli edilizio - urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bassano Romano (VT) e gli Uffici Anagrafici dei Comuni di Vetralla (VT) e Fabriano (AN), acquisendolo i necessari certificati.

Procedeva infine con le indagini dei valori del mercato immobiliare consultando varie Agenzie Immobiliari e professionisti che operano nella zona.

Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente gli immobili 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 rilevate (all. B);
- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna delle unità immobiliari urbane oggetto della Consulenza Tecnica d'Ufficio (all. C).

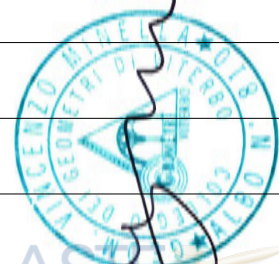
In risposta ai quesiti si relaziona rispettivamente quanto segue:

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENE PIGNORATO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel centro storico del Comune di Bassano Romano (VT), via Borgo San Filippo e più nel dettaglio consistono in un'abitazione al civico n. 17 ai piani T-1°-2° e 3° e un locale di deposito al civico n. 118, piani S1°-T, quasi interamente ricavato dall'escavazione del masso tufaceo e raggiungibili entrambe direttamente dalla via pubblica.

L'abitazione (LOTTO n. 1) è distribuita su più livelli servita da scale interne di collegamento. Al piano terra è formata da ingresso (mq 3,50), ripostiglio (mq 3,50), una cucina (mq 8,00), soggiorno (mq 24,75), una camera (mq 15,00) e

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

bagno (mq 6,65). Al piano 1° uno spazio soggiorno (mq 20,30) e un secondo bagno

(mq 4,00). Al piano 2° sono presenti oltre a un ampio disimpegno (mq 8,40), una

seconda cucina (mq 9,40) con balcone (mq 1,40) e due camere (mq 17,75 + 7,95).

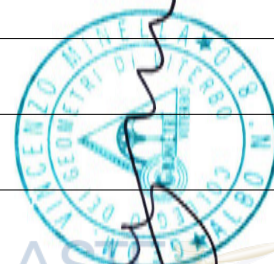
Al piano 3°, infine, raggiungibile da ripida scala è posta un'ariosa loggia panora-
mica (mq 19,70). La superficie utile interna abitabile rilevata è di complessivi mq

129,20 oltre al balcone a livello al piano 2°, alla loggia al piano 3° e alle scale in-
terne. -----

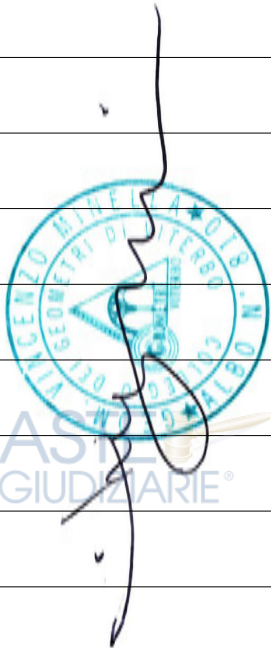
Il locale deposito (LOTTO n. 2) quasi interamente scavato nel masso tu-
faceo è costituito da un primo ambiente al piano terra (mq 53,60) ed un secondo
spazio (conserva) al piano interrato (mq 27,00) raggiungibile da piccola scala e
con una superficie utile rilevata di complessivi mq 80,60; -----

Nell'insieme l'abitazione versa in mediocri condizioni di manutenzione, è
priva di impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda è presente
uno scaldacqua. Ha pavimenti ceramici e/o in graniglia. Il portoncino d'ingresso è
in legno massello mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre e
porte finestre sono in legno e vetri oppure in alluminio verniciato e vetri e sono
dotate di persiane in legno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad
eccezione nei bagni e nella cucina con pareti parzialmente rivestite con materiale
ceramico. In alcuni ambienti le pareti sono rivestite con carta da parati. -----

Il prospetto principale dell'edificio che affaccia su via Borgo San Filippo
ha aperture ordinate e rifinite con cornici in calce con il portoncino in peperino e
muratura in tufo a faccia vista. Il prospetto opposto in affaccio su via Solapiag-
gia, presenta aperture non allineate, un balcone tamponato e pareti al rustico
non tinteggiate e tubature di scarico a vista. Il vano scala internamente ha gra-
dini in peperino. Le altre due pareti sono in aderenza con i contigui fabbricati. ----



	L'appartamento infine, è di fatto inutilizzato da vari decenni. -----	
	Il locale deposito, già cantina, quasi interamente ricavato	
	nell'escavazione del masso tufaceo è allo stato rustico. Ha un vecchio portone	
	d'ingresso in legno ed internamente era già dotato di impianto elettrico e punto	
	idrico. Solo la porzione iniziale d'ingresso presenta il soffitto rinnovato con un so-	
	laio in travi metalliche e tavelloni in laterizio non intonacato. -----	
	RISPOSTE AI 36 PUNTI DELL'INCARICO	
	1) È stata verificata con esito positivo la completezza della documentazione ver-	
	sata in atti costituita dalla certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-	
	catastale della Dottoressa Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo alla data del	
	15 luglio 2024, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione	
	del pignoramento (15 luglio 2024 – 15 luglio 2004). Tale documentazione è stata	
	opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all.	
	E.) dell'abitazione e del deposito, con la copia dell'atto di provenienza (all. F.1) No-	
	taio Giuseppe TOGANDI in Orte (VT), rep. 25.569 del 10 ottobre 1984 quale atto	
	ultraventennale dal pignoramento. -----	
	Sono stati acquisiti inoltre, gli stralci dei fogli catastali: attuale (wegis),	
	intermedio e d'impianto, nonché le planimetrie dell'abitazione e del deposito (all.	
	B.). -----	
	2) Sono state effettuate le visure catastali storiche di aggiornamento nella Sezio-	
	ne Fabbricati sia dell'abitazione, sia del deposito (all. E.). -----	
	Gli immobili pignorati sono attualmente identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bassano Romano (VT) , per quanto concerne l'abitazione	
	(LOTTO n. 1) al foglio 7 con la particella n. 377 sub 2 , via Borgo San Filippo n.	
	17 piano T - 1° - 2° e 3°, categoria A/2 di classe 1, vani 7, superficie catastale totale	
	14	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



166 mq, escluse aree scoperte 163 mq e rendita di euro 668,81, mentre per quanto

concerne il deposito (**LOTTO n. 2**) al **foglio 7** con la **particella n. 490 sub 2**, via

Borgo San Filippo n. 118 piano S1 - T, categoria C/2 di classe 1, consistenza mq 83,

superficie catastale totale 99 mq e rendita di euro 145,74. -----

L'abitazione e il deposito sono catastalmente intestati in piena proprietà

all'Esecutata. -----

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integra-

tivi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse per il periodo ventennale

dal pignoramento le seguenti variazioni di proprietà relative al bene pignorato e

che in ordine cronologico, in appresso si **indicano**: -----

- 18 gennaio 2005 con dichiarazione di Successione al Signor [REDACTED]

[REDACTED] n. 98 vol. 1.262 del 3 agosto 2005, Ufficio Registro di Viterbo,

ivi trascritta il 29 agosto 2006 al n. 12.241 di formalità, la quota di 1/2 dei beni

pignorati si è devoluta a favore dell'Esecutata. Risulta trascritta in data 18 mag-

gio 2011 al n. 5.281 di formalità l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] nascente dall'atto Notaio Massimo PAGLIERECCI in

Fabriano (AN), del 12 maggio 2011; -----

- 22 agosto 2004 con dichiarazione di Successione alla Signora [REDACTED]

n. 97 vol. 1.262 del 3 agosto 2005 Ufficio Registro di Viterbo, ivi trascritta il 29

agosto 2006 al n. 12.240 di formalità, la quota di 1/2 indiviso ciascuno dei beni pi-

gnorati si è devoluta a favore dell'Esecutata e del padre, Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Risulta trascritta in data 18 maggio 2011 al n. 5.280 di forma-

lità l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nascente

dall'atto del Notaio Massimo PAGLIERECCI in Fabriano (AN), del 12 maggio

2011; -----



- 8 ottobre 1984 con atto di divisione Notaio Giuseppe TOGANDI in Orte (VT), rep.

25.569, trascritto a Viterbo il 10 ottobre 1984 al n. 9.493 di formalità (all. F.1), la

Signora [REDACTED] acquisiva i diritti di piena proprietà degli immobili og-

getto di Pignoramento. -----

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. Infine l'atto di compravendita del 21 aprile 1965, indicato nella Certi-

ficazione Notarile, è stato riscontrato che è relativo a terreni agricoli in Bassano

Romano, posti in località Piazzano e Chiappino e non ai beni pignorati. -----

4) È stato **predisposto**, sulla base dei documenti forniti, delle ulteriori visure ese-

guite e degli atti acquisiti, il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli a carico

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

TRASCRIZIONI CONTRO -----

- verbale di **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 15 luglio 2024 al

n. 9.261 di formalità a favore della GROGU SPV SRL, sede Conegliano (TV) e a

carico dell'Esecutata per i diritti di piena proprietà sui beni oggetto di Consulen-

za. -----

ISCRIZIONI CONTRO -----

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Viterbo il 18 maggio 2011 al n. 1.057 di formalità,

a favore della BANCA DELLE MARCHE SPA, sede Ancona a garanzia del mu-

tuo stipulato dal Notaio Massimo PAGLIARECCI in Fabriano (AN), per un capi-

tales di euro [REDACTED] e per una somma complessiva di euro [REDACTED] Durata

[REDACTED] anni a carico dell'Esecutata e di [REDACTED], quale debitore non datore

di ipoteca e gravante sugli immobili pignorati. -----

5) Non è stato **acquisito** il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto gli



immobili pignorati sono un'abitazione ed un deposito.

6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile del Comune di Bassano Romano (VT), Vetralla (VT) e Fabriano (AN), acquisendo dell'Esecutata gli allegati Certificati storici di residenza e di stato famiglia, gli Estratti degli Atti di Nascita e di Matrimonio (all. I.).

7) Sono **stati descritti, previi necessari accessi** effettuati, dalla pagina n. 12 alla pagina n. 14 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.

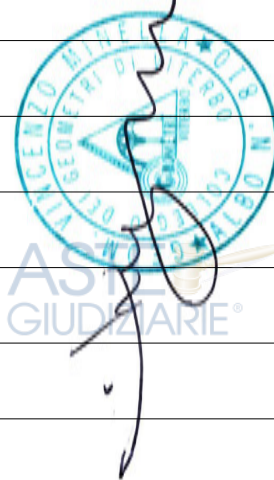
9) È stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa acquisita, la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti con i dati catastali. ---

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 i beni pignorati provengono da un'unica consistenza. Dalle ricerche svolte le modifiche dell'abitazione non risultano supportate da permessi edilizi – urbanistici e pertanto occorre operare la regolarizzazione edilizia meglio descritta nelle risposte al successivo quesito 14) al quale si rinvia.

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati ad alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico delle unità immobiliari urbane pignorate in quanto l'abitazione va prima regolarizzata urbanisticamente, mentre il locale di deposito pur rappresentato graficamente in modo schematico, non necessita di aggiornamento.

13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si indica che le destinazioni d'uso residenziale e deposito, sono compatibili con quelle previste per la zona urbanistica ove i beni ricadono.



14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica dell'abitazione

pignorata dal confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planime-

tria catastale del 29 febbraio 1940, per l'abitazione sono emerse varie differenze. ---

Dai controlli ed approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Bassano Romano (VT), si riferisce che non sono stati rintracciati titoli abilitativi

(all. O.) relativi alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla realizzazione dei

due balconi, di cui uno chiuso. -----

Le riscontrate difformità nell'abitazione (LOTTO n. 1) consistono in una

diversa distribuzione degli ambienti interni e la dotazione di due balconi di cui

quello verso nord tamponato. Tali difformità sono certamente regolarizzabili quelle

delle opere interne con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in

Sanatoria, mentre al riguardo dei due balconi occorre oltre alla verifica della sicu-

rezza per l'aspetto strutturale anche una pratica di Compatibilità Paesaggistica.

Qualora quest'ultima, previ necessari ulteriori approfondimento presso l'Ufficio

Tecnico Comunale non sia opportuna per ottenere esito positivo, è purtroppo ne-

cessaria la demolizione dei due balconi. -----

Dall'analisi delle attività e pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazio-

ne edilizio - urbanistica dell'abitazione (LOTTO n. 1), è stato preventivato un costo

complessivo a corpo di circa 8.800,00 = (ottomilaottocento/00), euro comprensivo

delle spese tecniche, sanzioni, bolli, diritti comunali, regionali e del finale aggior-

namento catastale. Tale importo prevede anche in alternativa alla verifica della si-

curezza e alla Compatibilità Paesaggistica, quello della rimozione dei balconi. -----

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 per i beni pignorati. -----



16) Dalle verifiche effettuate sempre presso il Comune di Bassano Romano

(VT), non sono emersi gravami di uso civico (all. G.) o diritti di natura demaniale

e dall'attenta lettura degli atti di provenienza e degli altri documenti è risultato

che i beni sono di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutata. -----

17) Nulla da riferire al riguardo degli oneri condominiali in quanto l'abitazione

ed il locale di deposito non sono ricompresi in condomini. -----

18) Si è ritenuto opportuno e conveniente formare due lotti: -----

- LOTTO n. 1 - abitazione distinta al foglio 7 con la particella n. 377 sub 2, via

Borgo San Filippo n. 17 piano T - 1° - 2° e 3°, categoria A/2 di classe 1, vani 7, su-

perficie catastale totale 166 mq, escluse aree scoperte 163 mq e rendita di euro

668,81; -----

- LOTTO n. 2 - deposito distinto al foglio 7 con la particella n. 490 sub 2, via

Borgo San Filippo n. 118 piani S1 - T, categoria C/2 di classe 1, consistenza mq

83, superficie catastale totale 99 mq e rendita di euro 145,74. -----

19) Entrambi 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. Per l'abitazione stante

l'inutilizzo del bene da oltre 20 anni e la presenza di guano dei piccioni, occorre

una radicale pulizia e bonifica degli ambienti. Dall'analisi delle attività necessarie

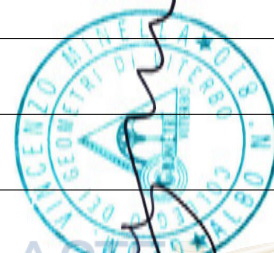
alla pulizia e bonifica dell'abitazione (LOTTO n. 1), è stato preventivato un costo

complessivo a corpo di circa 2.000,00 = (duemila/00) euro che sarà detratto dal

prezzo del Lotto n. 1. -----

Si evidenzia che dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate (all.

O.) non vi sono contratti di locazione. -----



21) Non viene indicato il valore locativo dell'abitazione (LOTTO 1) in quanto la

stessa attualmente non è utilizzabile poiché prima occorre una previa bonifica

dal guano di piccioni e l'adeguamento degli impianti tecnologici. **Viene indicato**

il valore locativo per il LOTTO n. 2 in euro 50,00 mensili pari ad euro 600,00 an-

nui considerando che trattasi di locale di deposito interamente scavato nel masso

tufaceo e privo di impianti. -----

22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte del

coniuge separato o dall'ex coniuge dell'Esecutata. -----

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli

eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano Romano (VT) è emerso

che: -----

- rispetto alla Tav. B del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale)

approvato i beni ricadono nella zona delle aree urbanizzate del PTPR insedia-

menti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondi-

tà di 150 metri e corsi delle acque pubbliche; -----

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

- ricade nella zona A, sottozona A1 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 dell'abitazione e del deposito a seguito degli eseguiti

sopralluoghi e dei rilievi di dettaglio dello stato di fatto, sulla base delle consi-

stenze catastali e come meglio visualizzato nell'allegato elaborato grafico (all. B.)

e nelle tabelle di valutazione (all. H1. e H2.). -----

Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo dei



beni pignorati si rinvia alle tabelle di valutazione (all. H1. e H2.), 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 420,00 = (quattrocentoventi/00) per l'abitazione LOTTO n. 1 ed in circa euro 150,00 = (centocinquanta/00) per il deposito LOTTO n. 2. -----

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

- **euro 46.100,00 = (quarantaseimilacento/00)** già detratti i costi per la regolizzazione edilizio – urbanistica, paesaggistica, valutazione della sicurezza, o in alternativa la rimozione dei balconi, l'aggiornamento catastale nonché la pulizia e bonifica dal guano di piccioni per il LOTTO n. 1; -----

- **euro 12.100,00 = (dodicimilacento/00)** per il LOTTO n. 2. -----

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 simili. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si richiama 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 va-

lori 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. -----

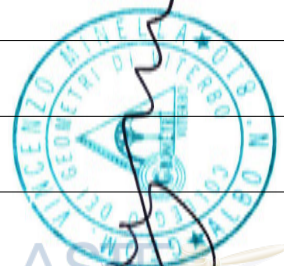
Nel dettaglio sono state consultate delle Agenzie Immobiliari che operano nel territorio ove sono ubicati i beni pignorati: PEGASO IMMOBILIARE e CASTELLO IMMOBILIARE di Bassano Romano (VT), COLDWELL BANKER IMMOBILIARE di Sutri (VT) e L.D. REAL ESTATE STUDIO IMMOBILIARE di Capranica (VT). I valori acquisiti sono stati poi comparati con le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, dell'OVI della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo e del BorsinoImmobiliare.it. -----

26) Considerando la consistenza e caratteristiche dei beni pignorati si ritiene che l'abitazione a seguito di opere di bonifica, manutenzione ordinaria e straordinaria, possa avere una discreta appetibilità commerciale per un nucleo familiare medio, poiché l'abitazione ha una buona ubicazione ed esposizione nel centro storico, servita a breve distanza da spazi parcheggio e attività commerciali, uffici pubblici e privati. Si ritiene inoltre che anche il deposito possa avere una discreta appetibilità quale accessorio delle abitazioni limitrofe. -----

27) Nulla al riguardo della congruità dei canoni 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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 RIVELLINI per il Creditore Procedente e al Custode Avv. Michele MANCINI, mentre all'Esecutata verrà inviata una Raccomandata AR all'indirizzo di residenza e operata la notifica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo, 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 22 aprile 2026, 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 22 aprile 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 dell'abitazione e del locale 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 utili 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) Sono stati redatti in triplice copia, su appositi fogli a parte, i riepiloghi 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: -----

A. fogli riepilogativi dei beni pignorati; -----

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

C. documentazione fotografica; -----

D. verbali di accesso; -----

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

F. atti di provenienza: divisione Notaio Giuseppe TOGANDI (all. F.1); -----

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 immobili e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025), valori OVI (1° semestre 2025) della Camera di Commercio di Vi-

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

I. estratti degli atti di nascita e di matrimonio, certificati storici di residenza e

stato famiglia; -----

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

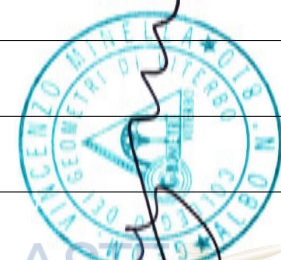
M. visure ipotecarie; -----

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

O. riscontro richiesta accesso atti Ufficio Tecnico. -----

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Vignanello (VT), 16 marzo 2026

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA




Firmato Da: VINCENZO MINELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 138c3644bbd5496a30935df8a851b4b