

**TRIBUNALE DI VITERBO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 174/2025

Promossa da

Miltonia Mortgage Finance S.r.l.

CONTRO

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Viterbo, li 14/04/2026



[REDACTED]

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione Immobiliare n. 174/2025.

Per quanto detto sopra, il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 *bis* disp. att. cpc, assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato, assegnando al CTU Geometra [REDACTED] i seguenti quesiti:

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

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

3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile)

[REDAZIONE]  
in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (latatoi, 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 identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o 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 presentata, lo stato del procedimento, i costi**

[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 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 Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri

[REDAZIONE]

[REDACTED]

dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

**23) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

**25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:** 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito 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 Giustizia);**

[REDACTED]

Mail: [REDACTED]@post

[REDACTED]

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 di 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) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare [www.geniuslegal.it](http://www.geniuslegal.it), fornito da Astalegale.net S.p.a.

35) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

36) alleghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene;
- b. la visura catastale attuale;
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
- f. copia atto di provenienza;
- g. quadro sinottico triplice copia;
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

### DOCUMENTAZIONE RICEVUTA

Si elenca tutta la documentazione consegnatomi al momento del Giuramento:

- Decreto fissazione udienza;
- Iscrizione a ruolo;
- Pignoramento immobiliare notificato;
- Titolo esecutivo;
- Precetto notificato;
- Istanza di vendita;
- Contributo unificato e marca;
- Nota di trascrizione pignoramento;
- Relazione notarile;
- Relazione notarile + mappa;
- PEC incarico C.T.U.;

### 1° Sopralluogo

Il Sottoscritto CTU, il giorno 19/02/2026, su indicazioni del Custode, si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 9:30, con l'ausilio del Custode nominato e previa comunicazione, non è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento. Detto sopralluogo si è concluso alle ore 9:50.

### 2° Sopralluogo

Il Sottoscritto CTU, il giorno 20/03/2026, su indicazioni del Custode, si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 9:30, con l'ausilio del Custode nominato e previa comunicazione, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento. Detto sopralluogo si è concluso alle ore 9:50.

### RISPOSTA AI QUESITI

#### Quesito 1)

Tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta essere completa.

#### Quesito 2)

In data 27/01/2026, il sottoscritto CTU, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, ha richiesto ed ottenuto copia delle visure, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento. Gli immobili sono i seguenti:

*Lotto Unico – Vetralla (VT), catasto fabbricati, Foglio 38, particella 579, subalterno 23*

Abitazione residenziale, tipologia appartamento, sita nel Comune di Vetralla (VT), Via Casal del Cedro n. 37 (catastralmente Via Cappuccini snc). L'immobile è composto da un unico piano terra, con accesso diretto, attraverso l'utilizzo di androne e vano scale condominiale, da corte esterna condominiale e relativo sbocco della medesima su Via Casal del Cedro; catasto fabbricati del Comune di Vetralla (VT), foglio 38, particella 579, subalterno 23, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 395,09, piena proprietà di [REDACTED], [REDACTED] maggio 1987, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED], [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Atti iscritti, trascritti e passaggi di proprietà.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- A [redacted], per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'immobile in Vetralla (VT), N.C.E.U. Foglio 38 Particella 579 Subalterno 23 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [redacted] del 14 aprile 2006 repertorio n. 95741/15057 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 24 aprile 2006 al numero di registro generale 7685 e numero di registro particolare 4937 da [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [redacted], per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

- A [redacted], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'immobile in Vetralla (VT), N.C.E.U. Foglio 38 Particella 579 Subalterno 23 è pervenuto per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Giudice Delle Esecuzioni Tribunale di Viterbo del 22 ottobre 2002 repertorio n. 1846 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 20 novembre 2002 al numero di registro generale 16500 e numero di registro particolare 13016 da **Casal Del Pino 2 Soc. Coop. Edilizia A.r.L.** con sede in **Roma**, C.F. **06578390582**, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

- A **Casal Del Pino 2 Soc. Coop. Edilizia A.r.L.** con sede in **Roma**, C.F. **06578390582**, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile sito nel comune di Vetralla (VT), N.C.T. Foglio 38 Particella 331 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [redacted] del 27 novembre 1985 repertorio n. 15511 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo in data 19 dicembre 1985 al numero di registro generale 12636 e numero di registro particolare 10524, da [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] per i propri diritti e congiuntamente tra loro per l'intero.

Di seguito vengono riportati tutte le variazioni catastali che hanno generato l'attuale identificativo:

- *Ex catasto terreni, foglio 38, particella 331 (qualità uliveto):* impianto meccanografico del 01/10/1971;

[REDACTED]  
- *Ex catasto terreni, foglio 38, particella 579 (qualità uliveto)*: frazionamento del 08/07/1983 n. 403883, in dati dal 08/10/1985;

- *Attuale catasto terreni, foglio 38, particella 579 (qualità ente urbano)*: Tipo mappale del 25/09/1987, pratica n. 149578, in atti dal 03/09/2001;

- *Attuale catasto fabbricati, foglio 38, particella 579, subalterno 23*: Costituzione del 29/07/1991 n. 8580.1/1991, in atti dal 31/01/2000.

**Quesito 4)**

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio [REDACTED] del 14 aprile 2006 repertorio n. 95742/15058 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 24 aprile 2006 al numero generale 7686 e al numero particolare 1296 a favore di **Mcquarie Bank Limited** con sede in **Milano** C.F. **04896320969**, domicilio ipotecario eletto in **Milano, Via Zezon 10**, per capitale di € 115.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 230.000,00, durata 35 anni, a carico di **[REDACTED]**, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **[REDACTED]** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dell'immobile in Vetralla (VT), N.C.E.U. Foglio 38 Particella 579 Subalterno 23;

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Viterbo del 29 settembre 2025 repertorio n. 3145 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 30 ottobre 2025 al numero generale 16893 e al numero particolare 13469 a favore di **Miltonia Mortgage Finance S.r.l.** con sede in **Milano**, C.F. **12936690960**, domicilio ipotecario eletto in **Avv. [REDACTED]**, **[REDACTED]**, **Milano**, a carico di **[REDACTED]**, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **[REDACTED]** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dell'immobile in Vetralla (VT), N.C.E.U. Foglio 38 Particella 579 Subalterno 23;

**Quesito 5)**

Oltre alla copia dell'estratto appena citato è stato possibile reperire la seguente cartografia:

- Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Vetralla (VT) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona B, sottozona B2 completamento e recupero edilizio, di cui gli artt. 27 e 29 di predette norme.

- Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);

[REDAZIONE]  
Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade nel "paesaggio degli insediamenti urbani" (Tav. A), regolamentato dall'art. 28 di predette norme, ricadente all'interno della fascia di rispetto di "protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua" (Tav. B), ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.lgs. n. 42/2004, regolamentato dall'art. 36 di predette norme.

Gli stessi estratti mappali, con individuazione degli immobili in oggetto, sono allegati alla seguente Perizia.

Non è stato necessario richiedere copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) in quanto, per effetto dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, l'immobile staggito non risulta essere un terreno.

#### Quesito 6)

Sono stati richiesti ed ottenuti copia dei certificati contestuali e copia del certificato e dell'estratto per riassunto di matrimonio, dalla quale si evince quanto segue:

- Alla data di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento, avvenuta il 14/04/2006, i Sig.ri [REDAZIONE] risultavano essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, per mezzo di matrimonio contratto in Roma il 08/05/2003, antecedente quindi alla data della notifica del pignoramento avvenuta il 19/08/2025;

- Con provvedimento del Tribunale di Viterbo del 16/10/2014 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui sopra e con successiva sentenza del Tribunale di Viterbo n. 32/21 del 13/01/2021 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio di cui sopra, antecedente quindi alla data della notifica del pignoramento avvenuta il 19/08/2025;

- In data 05/06/2022, la Sig.ra [REDAZIONE] ha contratto matrimonio in Vetralla (VT) con il Sig. [REDAZIONE] in regime di separazione legale dei beni, con data dello stesso antecedente quindi alla data della notifica del pignoramento avvenuta il 19/08/2025;

- Alla data della redazione del presente elaborato peritale, il Sig. [REDAZIONE] risulta essere di stato libero.

#### Quesito 7)

Abitazione residenziale in appartamento sita nel Comune di Vetralla (VT), Via Casal del Cedro n. 37 (Catastalmente Via Cappuccini snc), piano terra e piano primo sottostrada.

Trattasi di **abitazione residenziale in appartamento (categoria catastale A/3)**, con accesso diretto, attraverso l'utilizzo di androne e vano scale condominiale, da corte esterna condominiale e relativo sbocco della medesima su Via Casal del Cedro.

L'immobile è composto come segue:

[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

[REDACTED]

Piano terra costituito da parte residenziale della superficie netta di 50,66 mq e superficie lorda di 59,80, balcone esterno della superficie netta e lorda di 5,85 mq e corte esterna della superficie netta e lorda di 101,30 mq, altezza interna di 2,70 ml.; piano primo sottostrada costituito da parte non residenziale a destinazione magazzino della superficie netta di 4,20 mq e superficie lorda di 5,15 mq, altezza interna di 2,50 ml.

L'unità in oggetto confina nord-ovest con Via Casal del Cedro, a nord-est con altra unità immobiliare del medesimo condominio, a sud-est con altra unità immobiliare del medesimo condomino, a sud-ovest con altra unità immobiliare del medesimo condominio e con androne e vano scala condominiale.

L'immobile in oggetto è facente parte di un complesso condominiale composto da altre unità residenziali, costituito da struttura principale a telaio in cemento armato e tamponature in muratura, con solai e coperture latero-cemento, costituite da travetti in precompresso e pignatte in laterizio. Le pareti, internamente ed esternamente ed i soffitti sono intonacati con intonaco civile, rasate e tinteggiate. Le coperture sono altresì composte da guaina impermeabilizzante, coppi e tegole, scossaline canali di gronda e discendenti per lo smaltimento delle acque piovane.

Internamente, l'unità in oggetto è costituita da pareti interne di laterizio forato di 8,00 cm, intonacate rasate e tinteggiate. Le pavimentazioni interne, collocate su idoneo massetto di sabbia e cemento, come altresì i rivestimenti di bagno e cucina, sono del tipo grès porcellanato. Gli infissi esterni sono composti da finestre in PVC con doppio vetro, con ulteriori persiane esterne sempre in PVC. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato standard. È presente l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria costituito da caldaia standard a gas metano. La distribuzione del riscaldamento avviene tramite la presenza di radiatori a parete in alluminio. Sono presenti gli impianti elettrici e termoidraulici. Lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene tramite l'utilizzo di fognatura comunale.

La corte esterna è delimitata da muretto di recinzione e, come per il balcone esterno, ringhiera in ferro.

L'immobile si presenta in un *buono stato manutentivo*, abitabile.

#### Quesito 8)

La descrizione dei beni oggetto di pignoramento risulta essere **conforme** sia rispetto all'atto di pignoramento che catastalmente.

- a) I dati indicati nel pignoramento sono corretti ed hanno permesso la giusta identificazione degli immobili;
- b) I dati indicati nel pignoramento sono corretti;
- c) I dati indicati nel pignoramento sono corretti e mi hanno permesso una regolare ricerca catastale degli stessi.

**Quesito 9)**

Risulta esserci corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di e quella dei dati di cui le planimetrie e visure catastali. I manufatti in oggetto non debordano e non invadono aree aliene, condominiali e non pignorate.

**Quesito 10)**

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene. Non sono presenti altri locali adiacenti, della stessa o altra proprietà, fusi sul piano fisico con gli stessi oggetto di pignoramento.

**Quesito 11)**

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

**Quesito 12)**

L'unità oggetto di pignoramento presenta delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale agli atti. Tuttavia, non è stato possibile procedere con la variazione per l'aggiornamento del catasto, in quanto, vista anche la difformità tra lo stato reale dei luoghi ed il titolo edilizio che ha legittimato la costruzione dell'immobile in oggetto, come meglio dettagliatamente specificato al successivo punto 14), tale attività dovrà essere effettuata solo successivamente alla presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria.

Alla luce di quanto sopra descritto, si attesta la mancata conformità catastale dell'immobile oggetto di pignoramento

**Quesito 13)**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è: Residenziale.

**Quesito 14)**

A seguito di idoneo accesso agli atti urbanistici, effettuato presso il Comune di Vetralla (VT), l'immobile risulta essere legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Costruzione per mezzo di concessione edilizia n. 2711/1986 del 13/12/1986, P.E. 2711/1986;
- Non c'è presenza del certificato di agibilità.

Sulla base dei già menzionati titoli edilizi di cui sopra, confrontati con lo stato reale dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

- a) Difformità interne al fabbricato in oggetto, relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni tra lo stato dei luoghi e la concessione edilizia che ha legittimato la costruzione dell'immobile;

b) Difficoltà prospettive esterne relative ad un diverso dimensionamento e collocamento delle aperture esterne, quindi finestre e porte-finestre, tra lo stato dei luoghi e la concessione edilizia che ha legittimato la costruzione dell'immobile;

Alla luce di quanto sopra descritto, si attesta la mancata conformità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento. Ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale (punto 12) si dovrà procedere come segue:

- Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso il Comune di Vetralla (VT), della segnalazione certificata inizio attività in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, relativa alla regolarizzazione urbanistica delle difficoltà interne e prospettive di cui alle precedenti lettere a) e b);

- Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso l'agenzia del territorio della provincia di Viterbo, della variazione catastale ai sensi dell'art. 20, R.D.L. n. 652/1939;

Il costo complessivo degli interventi di ripristino, delle opere e pratiche urbanistiche-catastali e conseguenti oblazioni a titolo di sanzione per illeciti edilizi elencati è stimato ad euro 10.000,00 (diecimila/00), comprensivo di oneri di Legge (tasse ed IVA).

**Quesito 15)**

Non sono presenti istanze di condono.

**Quesito 16)**

Come da certificazione di assenza di usi civici prot. n. 6307/2026 del 25/02/2026, rilasciata dal Comune di Vetralla (VT), l'immobile in oggetto di pignoramento non è gravato da usi civici, censo o livello.

**Quesito 17)**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso condominiale costituito in condominio.

Come comunicato dall'amministratore del condominio in oggetto, a seguito di idonea richiesta effettuata allo stesso da parte del sottoscritto CTU, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione ordinaria ammontando ad euro 100,00 (cento/00).

Sussistono inoltre spese straordinarie ed ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, già deliberate ed approvate, pari ad euro 133,43 ed euro 116,30, per un totale complessivo quindi pari ad euro 249,73 (duecentoquarantanove/73). Detto importo viene stornato dal valore finale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Non sussistono procedimenti giudiziari relativi il bene pignorato;

**Quesito 18)**

È possibile vendere l'immobile solamente in n. 1 Lotto singolo.

**Quesito 19)**

L'immobile non è pignorato solo pro quota e non risulta essere divisibile.

**Quesito 20)**

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo del 16/02/2025, risulta essere occupato dal debitore [REDACTED] per le proprie esigenze abitative e del proprio nucleo familiare.

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, è risultato esserci la presenza di un contratto di locazione ad uso abitativo del 11/10/2006, n. 29 serie 3T, registrato il 11/10/2006, con durata di anni 4 e decorrenza dal 07/10/2006 al 06/10/2010 e rinnovo automatico di ulteriori anni 4 e scadenza quindi il 06/10/2014, con la quale si Sig. [REDACTED] (parte locatrice) concedeva alla Sig.ra [REDACTED] (parte conduttrice) la locazione dell'immobile oggetto di pignoramento. La data di stipula di detto contratto risulta essere antecedente a quella della notifica del pignoramento del 19/08/2025; tuttavia, il medesimo non è opponibile alla procedura in quanto decaduto nei termini.

Non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191.

**Quesito 21)**

Il bene risulta essere occupato dal debitore [REDACTED] per le proprie esigenze abitative e del proprio nucleo familiare.

Il valore locativo stimato del bene pignorato può quantificarsi come segue:

- 3.600,00 (tremilaseicento/00) annui, pari ad euro 300,00 (trecento/00) mensili.

**Quesito 22)**

L'immobile in oggetto non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

**Quesito 23)**

Come da certificazione protocollo numero MIC|MIC\_SABAP-VT-EM\_U03|17/03/2026|0004509-P, rilasciata dalla soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale, l'immobile in oggetto non è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sono presenti vincoli condominiali; non sono presenti diritti demaniali e/o usi civici.

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato. Per la valutazione del valore di mercato si è tenuto conto dei criteri di costruzione che caratterizzano l'edificio, le rifiniture, la consistenza, lo stato d'uso, conservazione e manutenzione, della zona, della richiesta e dei prezzi pagati per beni simili presenti nella zona.

**FONTI E TIPOLOGIE**

OSSERVATORIO IMMOBILIARE LOCALE "CAMERA DI COMMERCIO  
 (Abitazioni residenziali in buono stato manutentivo)

- Abitazione residenziale = 700,00 €/mq

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE  
 (Abitazioni residenziali in buono stato manutentivo)

- Abitazione residenziale = 920,00 €/mq

I prezzi di cui sopra sono riferiti all'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche che riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerando inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale. Si procederà all'applicazione di un valore medio tra quelli sopra citati, quindi 810,00 €/mq

**LOTTO UNICO - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA**

ENTITA'	SUPERFICIE LORDA	PARAMETRO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Zona Residenziale	59,80 mq	100 %	59,80 mq
Balcone Residenziale	5,85 mq	25 %	1,46 mq

Corte esterna	101,30	5 %	5,06 mq
Magazzino	5,15 mq	20%	1,03 mq
<b>TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA</b>		<b>67,35 mq</b>	

Valore totale Lotto Unico = 67,35 mq x 810,00 €/mq = € 54.553,50

Valore totale effettivo Lotto Unico al netto degli importi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari ad euro 10.000,00, nonché al netto degli importi relativi alle spese straordinarie e ordinarie non pagate pari ad euro 249,73 = euro 44.303,77, arrotondato ad euro 44.300,00

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 44.300,00 (quarantaquattromila trecento/00)**

**Quesito 26)**

Relativamente l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la consistenza del fabbricato, a mio giudizio le prospettive di utile collocamento dello stesso dovrebbe essere: Uso Residenziale.

**Quesito 27)**

Risulta esserci presenza di contratto di locazione ma non opponibile alla procedura in quanto decaduto nei termini.

**Quesito 28)**

La presente relazione risponde ai quesiti postomi dal Giudice.

**Quesito 29)**

La seguente perizia e tutti gli allegati annessi, per mezzo PEC e per mezzo raccomandata A/R, è stata trasmessa, almeno *trenta* giorni prima dell'udienza, al creditore precedente, al debitore e al custode nominato. Il sottoscritto ha assegnato alle parti un termine massimo di *quindici* giorni prima dell'udienza per ottenere *note contenenti osservazioni al mio elaborato*.

**Quesito 30)**

Il seguente elaborato peritale (privo degli allegati doversi dal quadro sinottico) viene depositato, ameno dieci giorni prima dell'udienza c.p.c. già fissata per l'ordinanza di vendita, in forma analogica e, entro il medesimo termine e completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica all'interno della cd. "busta telematica", che viene depositata dal sottoscritto CTU. L'atto principale è costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati vengono inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

**Quesito 31)**

Il sottoscritto CTU, in ogni caso, parteciperà 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.

**Quesito 32)**

Il sottoscritto CTU ha predisposto una copia dell'elaborato peritale 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;

**Quesito 33)**

Si allega idonea documentazione fotografica, interna ed esterna, dell'intero compendio pignorato.

**Quesito 34)**

Per la redazione della presente perizia non è stato utilizzato l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare "www.geniuslegal.it", fornito da "Astalegale.net S.p.A."

**Quesito 35)**

All'erborato peritale viene allegato, in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6.

**Quesito 36)**

Allegati:

- a. provenienze;
- b. visure ipotecarie;
- c. documenti stato civile e visure camerali;
- d. visure e planimetrie catastali;



- e. cartografia e norme tecniche;
- f. Pratiche edilizie, usi civici, vincoli storici, rilievo grafico;
- g. contratti di locazione e spese di gestione;
- h. valori delle quotazioni immobiliari;
- i. verbali e corrispondenza varia.

Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti postomi, consegno la presente relazione.

Viterbo, li 14/04/2026



  
  
