

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 20/2025 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

contro

Ausiliare del Giudice e Custode:

Avv. Giuseppe GIANÌ

UDIENZA DI RINVIO al 10 luglio 2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento notificato il giorno 04 dicembre 2019 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 della Provincia di Viterbo. In data 14 settembre 2022, prestato il giuramento di rito nella modalità telematica, veniva affidato il seguente testuale incarico: -----

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



d'ufficio: -----

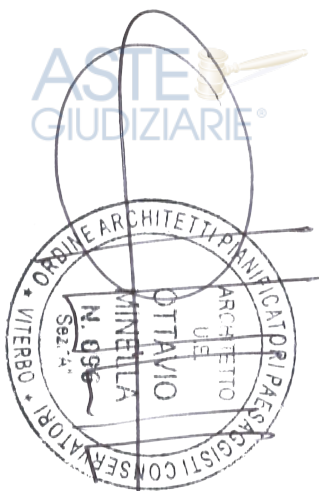
2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; -----

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

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

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

6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un im-



prenditore) 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) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita; -----

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; -----

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sot-



toposta 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; -----

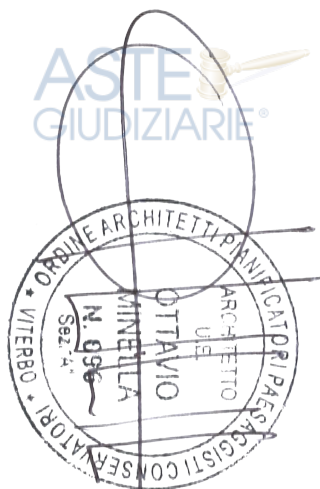
10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità;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

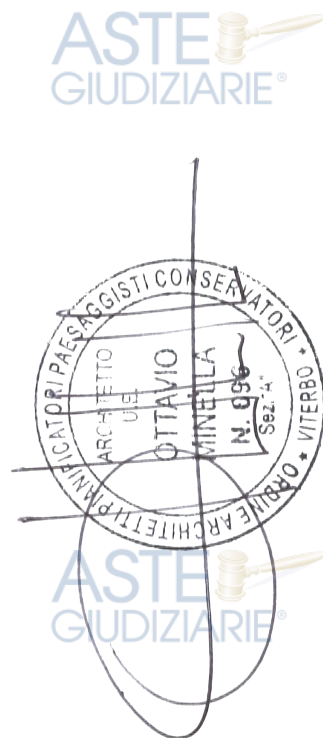
– edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato; -----

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 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

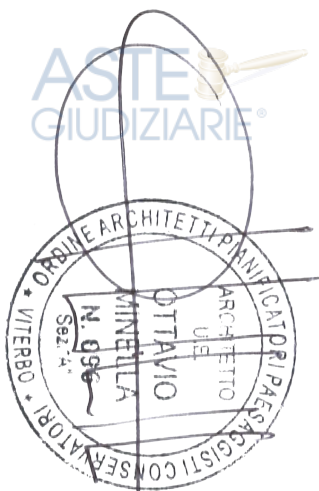


del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; -----

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 Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli 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; -----

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

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

24) determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e pre-**



cisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regola-
rizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di
possessione, 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 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 di Giustizia); -----

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso si lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;** -----

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli 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; ---

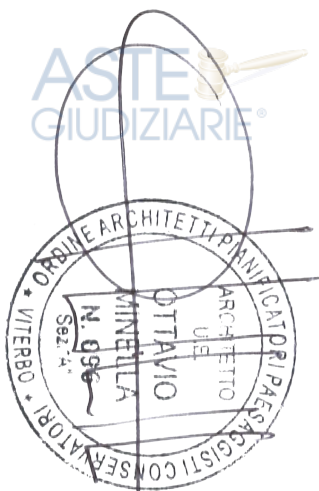


31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente. -----

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 (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet); -----

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



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

36) allegghi alla relazione: -----

- a. la planimetria del bene; -----
- b. la visura catastale attuale; -----
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; -----
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso 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 in triplice copia; -----
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. ---

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Ottemperando alle indicazioni date ed ai trentasei punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. esaminato attentamente il certificato notarile sostitutivo della certificazione ipo-catastale, le visure e gli altri documenti forniti dal Creditore, verificata preliminarmente la completezza di quanto versato in atti, procedeva nelle operazioni peritali acquisendo altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo e gli Uffici dei Comuni di Bomarzo (VT), Monte Romano (VT) e Viterbo. -----

Previe comunicazioni date dal Custode Avv. Giuseppe GIANÌ ai Debito-



ri ed al Creditore procedente, il sottoscritto C.T.U. unitamente al Custode effettuava accesso negli immobili pignorati posti in Bomarzo (VT), località Vigna della Corte, ora via Monte Grappa n. 5, in data 3 aprile 2025. Come meglio risulta nell'allegato Verbale (all. D), gli Esecutati sono intervenuti al sopralluogo.

Proseguiva successivamente al sopralluogo con nuovi approfondimenti e

controlli urbanistici degli elementi acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bomarzo (VT) e con l'acquisizione presso gli Uffici Anagrafici di Bomarzo (VT), Monte Romano (VT) e Viterbo dei certificati anagrafici e l'Estratto dell'Atto di Matrimonio degli Esecutati, completando poi le indagini dei valori del mercato immobiliare presso Agenzie Immobiliari e Professionisti che esercitano nella zona di Bomarzo (VT). -----

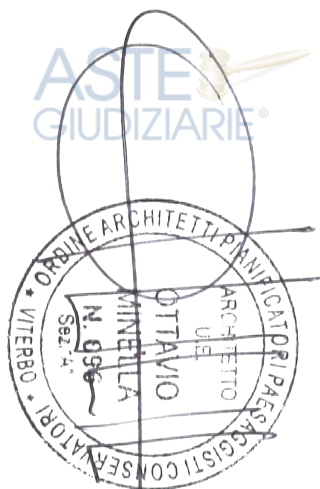
Al fine di visualizzare ed individuare idoneamente gli immobili pignorati, vengono allegati alla presente Relazione: -----

- un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, gli stralci dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), l'elaborato planimetrico dell'edificio, le planimetrie catastali e la distinta delle superfici utili (all. B) dell'abitazione e degli accessori; -----
- una documentazione fotografica a colori, esterna ed interna dell'abitazione e delle pertinenze oggetto di pignoramento (all. C). -----

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI

L'abitazione al piano 1° (sub 7) con la cantina ad uso esclusivo al piano S1° e il garage (sub 18) sempre al piano S1°, LOTTO UNICO, sono ricompresi in un edificio posto a sud ad una distanza di circa 800 m in linea d'ara rispetto al centro storico del Comune di Bomarzo (VT), in località Vigna della Corte, ora



La struttura dell'edificio è di tipo misto con murature portanti d'elevazione ed elementi in calcestruzzo armato, solai piani in latero-cemento, copertura a doppia falda rifinita con tegole in cotto. Si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato. -----

Al piano seminterrato sono ubicati un locale cantina di mq 13,85 pertinenziale all'abitazione con la contigua rimessa (mq 15,85). -----

In particolare l'abitazione è formata al piano primo da un soggiorno (mq 19,60), una cucina abitabile (mq 17,10), tre camere (mq 10,90 + 16,00 + 12,05), due bagni (mq 4,95 + 2,75), un ingresso – disimpegno (mq 13,35) e due balconi a livello (mq 5,80 + 2,60). Si precisa che il secondo bagno è stato realizzato senza regolare titolo edilizio e quindi va sanato mediante una SCIA in Sanatoria, nonché va ripristinato il tramezzo che divideva il garage (sub 18) dal locale cantina di pertinenza all'abitazione (sub 7). -----

Deve essere anche regolarizzato anche il piccolo balcone sul prospetto nord in quanto non presente nei grafici della Concessione Edilizia e Variante iniziali. -----

L'abitazione è dotata di una caldaia a gas per la produzione di acqua calda e per l'impianto di riscaldamento con termosifoni, che serve l'intero appartamento. Ha pavimenti ceramici, la porta d'ingresso è blindata, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre e porte finestre sono in pvc con vetri termici e sono dotate di persiane in alluminio. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione nei bagni e nell'angolo cottura con pareti parzialmente rivestite con materiale ceramico. -----

Nel complesso l'abitazione versa in buone condizioni di manutenzione



ed è utilizzata dall'Esecutata. La superficie utile interna rilevata dell'appartamento (sub 7) è di complessivi mq 97,70 oltre ai balconi (mq 8,40) ed alla cantina al piano seminterrato (mq 13,85). -----

Il garage di mq 15,85 circa è posto al piano seminterrato con accesso carrabile dall'area esterna condominiale. Ha una porta carrabile basculante in metallo, pavimento in gres ceramico, impianto elettrico e un punto acqua. Pareti con intonaco sbruffato e soffitto al rustico tinteggiati -----

È attualmente collegato fisicamente alla cantina di pertinenza all'abitazione (sub 7) stante l'assenza del tramezzo che divide le due che va regolarizzata urbanisticamente ripristinando il divisorio. -----

Anche l'edificio nel suo complesso versa in buone condizioni di manutenzione stante le recenti opere di efficientamento energetico realizzate in base alla CILAS dell'anno 2021. -----

RISPOSTE AI 36 PUNTI DELL'INCARICO

1) È stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti costituita dal certificato del Dott. Marco SORMANI, Notaio in Milano del 13 febbraio 2025, sostitutivo della certificazione ipo-catastale, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (10 febbraio 2025 – 10 febbraio 2005). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E), con la copia dell'allegato atto di Compravendita a favore degli Esecutati, Notaio Luciano D'ALESSANDRO in Viterbo, rep. n. 418.327 del giorno 8 ottobre 2003 (all. F), quale provenienza anteriore al ventennio rispetto al pignoramento e con le finali visure ipotecarie di controllo. -----

Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli di mappa catastale: at-



tua-le (wegis), intermedio e d'impianto (all. B). -----

2) Sono state **effettuate** le visure catastali storiche aggiornate delle due unità immobiliari urbane pignorate (all. E). -----

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati nel **Catasto Fabbricati del Comune di Bomarzo (VT)** al **foglio 26** con la **particella n. 474** rispettivamente con il: -----

- **sub 7**, via Vigna della Corte snc (ora via Monte Grappa n. 5) piano S1°-1°, zona censuaria 1, categoria A/4 di classe 2[^], vani 6,5, superficie catastale totale 117, escluse aree scoperte mq 114 e rendita di euro 402,84. -----

- **sub18**, via Vigna della Corte snc (ora via Monte Grappa snc) piano S1°, zona censuaria 1, categoria C/6 di classe 1[^], mq 16, superficie catastale totale 19 e rendita di euro 8,26. -----

Le verifiche eseguite hanno confermato la correttezza dei dati indicati nel pignoramento con la precisazione che l'attuale toponomastica è via Monte Grappa. -----

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. (all. N) dai quali sono emerse, per il periodo superiore al ventennio dal pignoramento del 10 febbraio 2025, le seguenti variazioni di proprietà relative ai beni pignorati che in appresso si **indicano**: -----
8 ottobre 2023 - Atto di Compravendita a rogito Luciano D'ALESSANDRO, Notaio in Viterbo, rep. 418.327 ivi trascritto il 13 ottobre 2003 al n. 14.012 di formalità, contro [REDACTED] ed a favore degli Esecutati che si sono dichiarati in regime di comunione legale dei beni (all. F); -----

23 ottobre 1991 - Atto di Compravendita a rogito Luigi ANNIBALDI, Notaio in



Firmato Da: OTTAVIO MINELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5367fbf152442cf2387ec9e926d6c6c

Viterbo, rep. 29.983, contro [REDACTED] ed a favore dei danti causa degli Esecutati; -----

26 ottobre 1987 – Atto di Compravendita a rogito Giuseppe BENIGNI, Notaio in

Viterbo, rep. 36.745, contro [REDACTED]

ed a favore [REDACTED]

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 degli Esecutati (all. N): -----

- **Ipoteca volontaria iscritta il 9 ottobre 2023 al n. 1.362 di formalità a favore della [REDACTED] a carico degli Esecutati e in rinnovazione della precedente formalità n. 2.441 del 13 ottobre 2003, iscritta a favore [REDACTED], surrogata il 29 novembre 2010 al n. 3.173 in forza di atto ricevuto dal Notaio Luciano D'ALESSANDRO in Viterbo del 25 ottobre 2010, rep. n. 485.861 per la somma di euro [REDACTED] e a garanzia di un mutuo di euro [REDACTED] concesso con atto ricevuto dal medesimo Notaio in data 8 ottobre 2003, rep. n. 418.328. -----**

- **Trascrizione del 10 febbraio 2025, formalità n. 1610 nascente dal Verbale di Pignoramento Immobili a favore [REDACTED] e contro gli Esecutati, gravante sugli immobili oggetto di esecuzione. -----**

5) **Non è stato acquisito** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bomarzo (VT) il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto i beni pignorati sono un'abitazione con pertinenze e non un terreno. -----

6) Sono stati **consultati** i Registri dello Stato Civile ed Anagrafe dei Comuni di Bomarzo (VT), Monte Romano (VT) e Viterbo, come da allegati Certificati storici



di Residenza, Stato di Famiglia ed Estratti degli Atti di Nascita e Matrimonio degli Esecutati (all. I). -----

7) Sono stati **descritti, previo necessario accesso** effettuato in data 3 aprile 2025, nelle pagine n. 12, 13 e 14 della Relazione che precedono, l'abitazione con la pertinenziale cantina e contiguo locale garage. -----

Si aggiunge a completamento, quale precisazione, che l'abitazione confina con il sub 1 (vano scala condominiale), il sub 6 (altra u.i.u.), area scoperta in affaccio e salvi altri, mentre la cantina ed il garage confinano con il sub 21 (altra u.i.u.), il sub 1 (vano scala e intercapedine condominiale), l'area esterna condominiale d'accesso e salvo altri. -----

8) È stata **accertata** una piena conformità tra la descrizione attuale dei beni e quelle date nel Pignoramento con la sola precisazione che in base alla nuova toponomastica, l'attuale indirizzo degli immobili è via Monte Grappa, già località Vigna della Corte. -----

9) È stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa prodotta, la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti ed i dati catastali con la precisazione dell'indirizzo di cui sopra. -----

10) Si **segnala** che l'identificativo catastale dei beni pignorati, non include porzioni aliene, ne di fatto risultano usi con porzioni di unità immobiliari contigue. --

11) Si **precisa** che i beni pignorati provengono da originarie uniche consistenze che non sono state oggetto di frazionamenti. -----

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bomarzo (VT) alcuna variazione docfa in quanto occorre una previa regolarizzazione urbanistica mediante presentazione di una Segnalazione Certificati di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria al Comune di Bomarzo (VT) per la realizzazio-



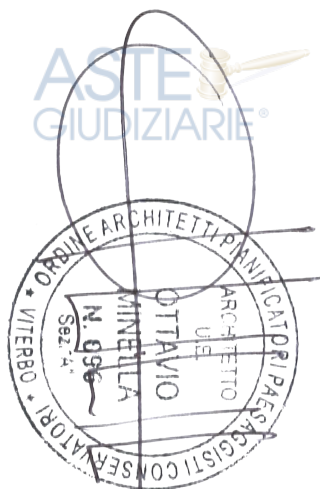
ne del secondo bagno del balcone piccolo, le altre variazioni dei divisori interni nell'abitazione al piano 1° ed inoltre va realizzato il tramezzo divisorio tra la cantina di pertinenza dell'appartamento ed il contiguo garage al piano S1°. -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si **indica** che la destinazione residenziale dell'abitazione con pertinenziale deposito e del garage, è compatibile con quanto previsto urbanisticamente per la zona B5 (ristrutturazione - saturazione e sostituzione edilizia) ove ricadono i beni. -----

14) Al riguardo delle verifiche della conformità edilizio - urbanistica dell'abitazione pignorata e degli accessori pertinenziali (LOTTO UNICO), sulla base delle ricerche eseguite e degli allegati documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale (all. O.), si riferisce che l'edificio in cui sono ricompresi i beni è stato edificato in base alla Concessione Edilizia n. 52/81, successiva Variante n. 21/83 e da ultimo della CILAS prot. 6296 del 26 ottobre 2021 per l'efficientamento energetico dell'edificio. Si precisa che la C.E. n. 12/1979 del 6 ottobre 1988, e successive varianti n. 28/1900, n. 26/1981 e n. 22/1983, pur citate nell'atto di provenienza, non riguardano l'edificio nel quale sono posti gli immobili pignorati. -----

Non sono stati reperiti altri Permessi, Autorizzazioni e/o Licenze. Al riguardo della dichiarazione di agibilità è stata verificata l'inesistenza. -----

Da quanto emerso nel sopralluogo eseguito il 3 aprile 2025, dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto, sono scaturite alcune difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni e nella dotazione di un piccolo bagno al posto del previsto ripostiglio e l'assenza del piccolo balcone verso nord, nell'abitazione al piano 1°. Va inoltre realizzato il tramezzo che divide la cantina al piano S1° dal contiguo garage. -----



Dalle verifiche operate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bomarzo (VT) è emerso che è possibile regolarizzare tali difformità dell'abitazione mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria. -----

I costi stimati per la regolarizzazione edilizio - urbanistica e per le opere di ripristino, sono stati computati in complessivi euro 8.000,00 = (ottomila/00) circa e derivano dalle seguenti voci: -----

a. redazione grafici, relazioni, tabelle, modulistica, finali variazioni catastali e varie per predisporre tutta la documentazione per la S.C.I.A. in Sanatoria. Da un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla redazione di quanto sopra è stato preventivato un costo complessivo a corpo di circa euro 2.000,00 = (duemila/00) compresi oneri fiscali e contributivi; -----

b. pagamento dei diritti comunali, bolli, sanzioni e varie per la S.C.I.A. in Sanatoria a favore del Comune di Bomarzo (VT), per la Compatibilità Paesaggistica e per l'Opendigenio (ex Genio Civile Regione Lazio), relativamente alla verifica della sicurezza del balcone piccolo, computati in circa euro 5.000,00 = (cinquemila/00); -----

c. costi riguardanti la realizzazione del tramezzo divisorio tra la cantina ed il garage. Da un consulto avuto con alcune Imprese Edili della zona, i costi preventivati per le opere di cui sopra, sono stati computati in complessivi euro 1.000,00 = (mille/00) circa, compresi oneri fiscali. -----

15) Sono state eseguite le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Dai controlli ed approfondimenti è emerso che per gli immobili oggetto di esecuzione non sono state avanzate richieste di Condonò Edilizio. -----

16) Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Bomarzo (VT) al ri-

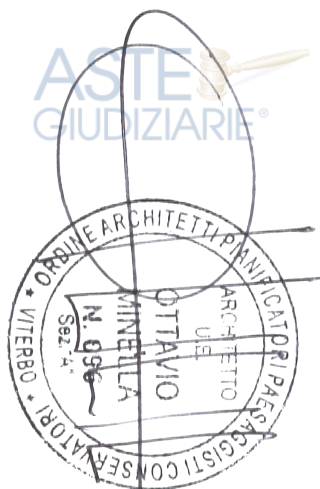


guardo della presenza o meno di diritti demaniali o di uso civico sul terreno sul quale insistono i beni (all. G) è emerso che il Comune non dispone di una specifica analisi del territorio comunale inerente detti diritti. Il Comune per il rilascio della certificazione prevede la presentazione da parte del proponente di un accurato studio e relazione sui terreni interessati a firma di un perito demaniale, previa approvazione dell'Ente. Pertanto il sottoscritto C.T.U. non è in grado di certificare sulla presenza o meno di tali diritti. Precisa inoltre che non è emersa indicazione e presenza di diritti demaniali o di uso civico da: -----

- attenta lettura degli atti di provenienza; -----
- titoli edilizi riguardanti l'edificio in cui è compreso il compendio stimato; -----
- consultazione della cartografia del vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio, allegato B tavola 8 – 345 (all. G); -----
- attenta lettura del Piano Di Gestione e Assestamento Forestale del Comune di Bomarzo, nel quale al capitolo 2 al punto 2.1. "Gli Usi Civici" vengono riportate nella Tabella 10, le particelle catastali che sono state definite nella "Relazione riguardante lo stato amministrativo rispetto agli Usi civici dell'intero territorio del Comune di Bomarzo" del 1989, redatta del Perito Agrario Luigi RANUCCI, e nella stessa non compare la particella interessata dagli immobili oggetto di perizia (all. G.1). -----

17) Non viene **indicato** nessun importo annuo per eventuali spese di gestione o manutenzione condominiale non essendo i beni pignorati ricompresi in un condominio costituito con un Amministratore. -----

18) Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato, si è ritenuto opportuno e conveniente formare un LOTTO UNICO (foglio 26 particella n. 474 sub 7: abitazione p. 1° con locale di pertinenza p. S1° e sub 18: garage



p. S1°).

19) Gli immobili sono stati pignorati per l'intera piena proprietà degli Esecutanti, coniugati in regime di comunione legale dei beni, come dichiarato dai medesimi nell'atto notarile di acquisto e confermato dall'allegato Estratto dell'Atto di Matrimonio (all. I.) privo di annotazioni a margine. -----

20) È stato **accertato** che le unità immobiliari urbane pignorate di fatto sono occupate ed utilizzate dall'Esecutata e familiari. -----

21) **Non viene indicato** il valore locativo annuo dell'abitazione e del garage poiché utilizzati direttamente e personalmente dall'Esecutata e familiari. -----

22) Al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato si fa presente che l'abitazione e il garage sono di fatto attualmente utilizzati dall'Esecutata e familiari. -----

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bomarzo (VT) si **indica** che i beni:-----

- ricadono in quanto previsto nell'art. 8 delle NTA lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) del Lazio, Tavola B; -----
- è assente il Vincolo Idrogeologico; -----
- che rispetto al vigente P.R.G. ricade nella zona di completamento B5 ristrutturazione - saturazione e sostituzione edilizia. -----

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dall'attento esame degli atti notarili, dei certificati ipo - catastali e degli altri documenti acquisiti, è emerso inoltre che non sono presenti vincoli storici, artistici e monumentali formalmente trascritti o notificati, gravanti sui beni pignorati. -----

Per una migliore visualizzazione si rinvia agli allegati stralci cartogra-



fici e alla relativa normativa (all. G.). -----

24) È stato **determinato** il valore degli immobili pignorati, previa individuazione delle superfici utili interne delle diverse porzioni dell'abitazione e delle pertinenze, sulla base dei rilievi dello stato di fatto, meglio visualizzati nell'elaborato grafico (all. B.) e nella tabella di stima (all. H.). -----

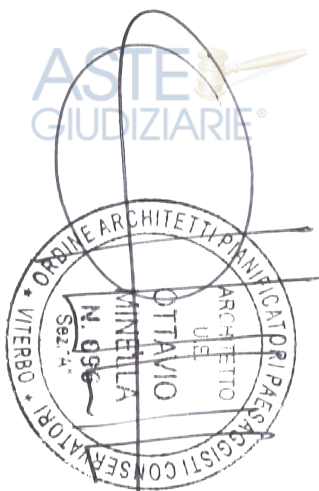
Per maggior dettaglio dei valori unitari euro/mq adottati e per il valore

complessivo dei beni pignorati si rinvia all'allegata tabella di valutazione (all. H.) e agli stralci dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024), OVI della Camera di Commercio di Viterbo (2° semestre 2024) e del Borsinoimmobiliare.it. -----

In particolare, si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato dei beni pignorati può essere arrotondato per il: -----

- **LOTTO UNICO** – foglio 26 particella n. 474 sub 7 (abitazione con cantina di pertinenza) e sub 18 (garage) in complessivi **euro 88.200,00 = (ottantottomiladuecento/00)**, già detratti i costi di circa euro 8.000,00 = (ottomila/00) preventivati per la regolarizzazione edilizia e le opere di ripristino. -----

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



83 a 167 valore di mercato; da n. 167 a 219 valore di costo; da n. 220 a 251 valore complementare e da n. 252 a 277 valore di trasformazione). -----

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

Nel dettaglio sono state consultate quattro Agenzie Immobiliari in particolare: Agenzia Immobiliare TECNOCASA di Soriano nel Cimino (VT), Agenzia Immobiliare EDILCASALI di Grotte Santo Stefano (VT), sede di Bomarzo (VT), CASATUA servizi Immobiliari di Attigliano (TR), FRIMM IMMOBILIARE di Soriano nel Cimino (VT) che esercitano nella zona ove ricadono i beni pignorati. I valori raccolti sono stati poi comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024), dell'OVI della Camera di Commercio di Viterbo (2° semestre 2024) e del BorsinoImmobiliare.it. -----

26) L'abitazione ed il garage possono avere una discreta appetibilità sul mercato immobiliare locale, in quanto ubicati in una zona tranquilla con la presenza a poche centinaia di metri di vari servizi quali spazi parcheggio, palestre, scuole, parco giochi, negozi, raggiungibili dalle viabilità pubbliche. Le caratteristiche e consistenza dell'abitazione sono ideali per una famiglia di due o tre persone con piccoli animali domestici. -----

27) Nulla da segnalare al riguardo dell'inadeguatezza del canone locativo stante l'assenza di rapporti d'affitto come risulta dalla ricerca effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo (all. M.). -----

28) È stata **fornita** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a



tutti i singoli quesiti affidati ed alle indagini svolte redigendo la presente Relazione articolata secondo lo schema dei punti esposti. -----

29) La presente Relazione completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata agli Avvocati [REDACTED] e [REDACTED] per il Creditore Procedente, al Custode Avv. Giuseppe GIANÌ e per gli

Esecutati, rispettivamente per [REDACTED] al proprio Legale costituito, [REDACTED] sempre con PEC e infine per Raccomandata A/R [REDACTED], per far pervenire eventuali **osservazioni** alla Consulenza Tecnica, come da allegata lettera di trasmissione (all. L.). ----

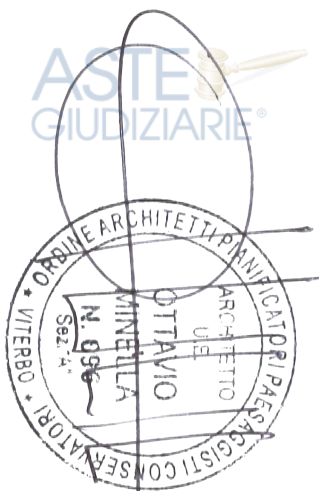
30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata in **modalità telematica** PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'Udienza fissata per il giorno 10 luglio 2025, per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----

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

31) Il sottoscritto **interverrà** all'Udienza fissata per il 10 luglio 2025 al fine di rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza Tecnica. -----

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 dei debitori e degli altri dati personali. -----

33) È stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna ed interna dell'abitazione e delle pertinenze (all. C.) ed un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, i fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), nonché le planimetrie e la distinta delle superfici utili interne scaturite dai rilievi diretti 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 necessarie 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, le identificazioni catastali e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. A.). -----

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

A. foglio riepilogativo dei beni pignorati; -----

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

C. documentazione fotografica; -----

D. copia del verbale di accesso; -----

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

F. copia atto di provenienza Notaio D'ALESSANDRO del 08.10.2003; -----

G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, Vincolo Idrogeologico, P.R.G. con dichiarazione usi civici; -----

G.1. Stralcio del Piano di Gestione Assestamento Forestale del Comune di Bo-
marzo – cap. 2; -----

H. tabella valutazione immobili, valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° se-
mestre 2024) e valori OVI (2° semestre 2024) della Camera di Commercio
I.A.A. di Viterbo e BorsinoImmobilaire.it; -----

I. Certificati Storici di residenza, Stato di Famiglia ed Estratto degli Atti di
nascita e di matrimonio degli Esecutati; -----

L. trasmissione Relazione C.T.U. e richiesta Osservazioni; -----

M. interrogazione anagrafe tributaria per ricerca contratti di locazione; -----

N. visure ipotecarie; -----



O. grafici urbanistici.

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

Vignanello (VT) 18 giugno 2025

il C.T.U.

Arch. Ottavio MINELLA

