



TRIBUNALE DI VITERBO

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

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da



contro



i Signori

Ausiliare del Giudice e Custode:

Avv. Giuseppe GIANI

UDIENZA DI RINVIO al 10 luglio 2025

IMMOBILE PIGNORATO sito nel Comune di Bomarzo (VT), via Monte Grappa n. 5, p. S1-1:

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'abitazione al piano 1° (sub 7) con la cantina ad uso esclusivo al piano S1° e garage (sub 18) sempre al piano S1°. 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. E' 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.

Dati catastali:

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.
- **sub 18**, 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.

Confinanti:

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.

Dati urbanistici:

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 oggetto di CILAS prot. 6296 del 26 ottobre 2021 per efficientamento energetico (all. N.).

Gravami:

il Lotto è gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **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 della [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. 1947/1610** nascente dal Verbale di Pignoramento Immobili a favore [REDACTED] e contro gli Esecutati, gravante sugli immobili oggetto di esecuzione.

Provenienza:

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 in regime di comunione legale dei beni (all. F).

Valore

euro 88.200,00 = (ottantottomiladuecento/00) già detratti i costi di 8.000 euro per la Sanatoria e la realizzazione del divisorio al piano S1°..

Vignanello (VT), 18 giugno 2025

Il C.T.U.
Arch. Ottavio Minella



STUDIO TECNICO MINELLA
Arch. Ottavio e geom. Vincenzo, 01039 VIGNANELLO (VT) – piazza della Repubblica, 3