

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 217/2024 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Custode: Dott. Marco SANTONI

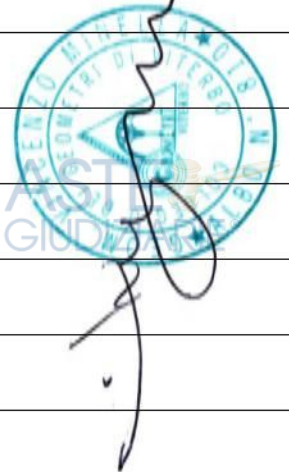
UDIENZA DI RINVIO al 12 febbraio 2026

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del giorno 19 dicembre 2024 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sottoscritto geom. Vincenzo MINELLA, regolarmente iscritto al n. 810 presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo. Prestato il giuramento di rito in modalità telematica, veniva affidato il seguente incarico:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 ca-

-----

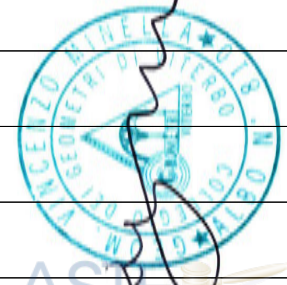
-----

-----

-----

-----

-----



merale (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 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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; -----

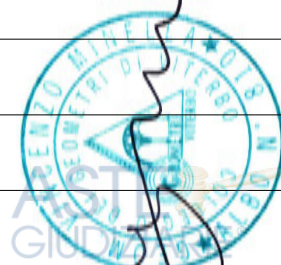
**15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; 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;** -----

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

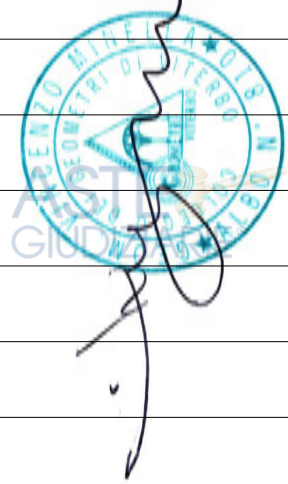
ASTE  
GIUDIZIARIE

**19) dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; -----

**20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia ancora pendente il relativo giudizio; -----

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

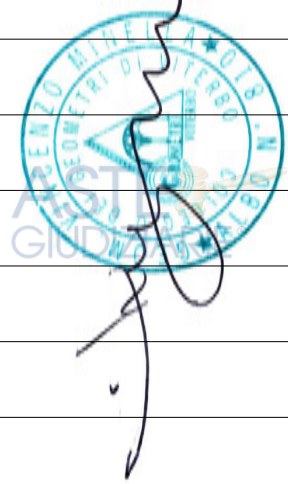
**22)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debi-



tore 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 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 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 al-

legati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in**

**modalità telematica.** All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versio-

ne 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 ap-

positi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni 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) allegli** 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](http://www.geniuslegal.it), fornito da A-stalegale.net S.p.a.; -----

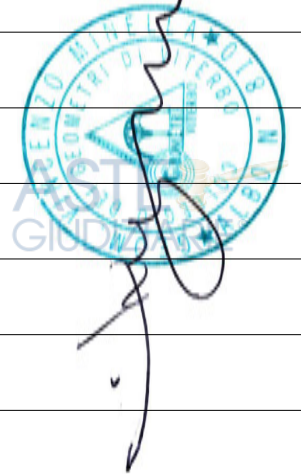
**35) provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di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

**36) allegli** 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 in risposta ai trentasei punti dell'incarico il sottoscritto C.T.U. esaminata attentamente la certificazione notarile sostitutiva di quella ipo-catastale fornita dal Creditore, verificata preliminarmente la completezza della documentazione allegata al Pignoramento, procedeva nelle operazioni peritali iniziali, reperendo poi altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio e Pubblicità Immobiliare di Viterbo, l'Archivio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, nonché presso gli Uffici del Comune di Barbarano Romano (VT) e dell'Anagrafe di Montefiascone (VT) e Civitavecchia (RM). -----



A seguito di formali comunicazioni date dal Custode ai Debitori e al sottoscritto C.T.U. è stato effettuato il sopralluogo in data 28 marzo 2025 nel quale è stato visionata l'abitazione posta ai piani seminterrato, terra e 1° rilevandone le caratteristiche, dimensioni ed acquisendo documentazione fotografica interna ed

esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata copia del Verbale (all. M.). -----

Effettuava inoltre gli approfondimenti ed i controlli edilizio - urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Barbarano Romano (VT), con l'acquisizione dei necessari certificati e con le indagini dei valori del mercato immobiliare, consultando varie Agenzie e Professionisti che operano nella zona. -----

Le difficoltà e ritardi nelle attività di accesso agli atti e verifiche edilizie hanno impedito la conclusione e consegna della Relazione con conseguente rinvio dell'Udienza. -----

Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente l'immobile pignorato sono allegati alla presente Relazione: -----

- un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, lo stralcio dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), le planimetrie catastali in atti e la distinta delle superfici utili dell'abitazione (all. B.); -----

- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna dell'unità immobiliare urbana oggetto della Consulenza Tecnica d'Ufficio (all. C.). -----

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

#### **DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENE PIGNORATO**

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel centro abitato del Comune di Barbarano Romano (VT) e più nel dettaglio consiste in un'abitazione al civico n. 30, piani S1°-T-1°, di via Re Gustavo VI di Svezia (già località Botte Ritondo snc), raggiungibile direttamente dalla via pubblica. -----

L'immobile internamente è formato: -----

- al piano S1° da una rimessa (mq 42,85), un disimpegno (mq 2,70), un bagno (mq 2,60) e due locali (mq 21,35 + 17,15) con una superficie utile interna rilevata

non residenziale di complessivi mq 86,65; -----

- al piano Terra da un soggiorno (mq 24,75), una cucina (mq 5,10), due camere

(mq 14,35 + 15,20), un bagno (mq 6,80) e un disimpegno (mq 3,55); -----

- al piano 1° la zona notte è formata da una camera (mq 14,90), un bagno (mq

6,40), un disimpegno (mq 3,55) e verandina panoramica (mq 6,45). -----

La complessiva superficie residenziale utile interna rilevata è di complessivi mq 94,60. Esternamente quale pertinenza esclusiva al piano terreno è presente un balcone (mq 6,45) e un giardino (mq 144 circa). -----

Nell'insieme l'immobile versa in buone condizioni di manutenzione stante la recente costruzione (circa 20 anni). L'abitazione è dotata di una caldaia a gas per la produzione di acqua calda e per l'impianto di riscaldamento con termosifoni a servizio dell'intero appartamento. Ha pavimenti ceramici, la porta d'ingresso è in legno tamburato come anche le porte interne. Le finestre e porte finestre sono in alluminio verniciato effetto legno e vetri e sono dotate di persiane sempre 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. ---

Le pareti esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco e tinteggiatura mentre le altre due sono in aderenza con le contigue unità immobiliari. -----

L'appartamento infine, è utilizzato dalla Famiglia e dagli Esecutati. -----

### RISPOSTE AI 36 PUNTI DELL'INCARICO

1) È stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti costituita dalla certificazione notarile del Dottor Niccolò TIECCO, Notaio in Perugia del 28 novembre 2024, sostitutiva dei certificati ipo-catastali, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

(21 novembre 2024 – 21 novembre 2004). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E.) dell'abitazione e dell'ente urbano, con la copia degli atti di provenienza, in particolare della compravendita Notaio Federico TEDESCHI PORCEDDU in Vetralla (VT), rep. 18.409 del 25 marzo 2005, quale atto ultraventennale dal pignoramento (all. F.2) e dell'atto Notaio Federico TEDESCHI PORCEDDU in Vetralla (VT), rep. 22.816 del 15 ottobre 2007 (all. F.1) a favore degli Esecutati. -----

Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli catastali: attuale (wegis), intermedio e d'impianto, nonché l'elaborato planimetrico dell'edificio e la planimetria in atti dell'abitazione (all. B.). -----

**2)** Sono state **effettuate** le visure catastali storiche di aggiornamento nella Sezione Fabbricati sia dell'attuale abitazione, sia del terreno sul quale insiste quale ente urbano (all. E.). -----

L'immobile pignorato è attualmente identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Barbarano Romano (VT), al foglio 15 con la particella n. 861 sub 5**, loc. Botte Ritondo snc (ora via Re Gustavo VI di Svezia n. 30) piano S1-T-1°, categoria A/2 di classe 3, vani 8, superficie catastale totale 180 mq, escluse aree scoperte 171 mq e rendita di euro 661,06. -----

L'abitazione è catastalmente intestata agli Esecutati per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà. -----

**3)** Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse le seguenti variazioni di proprietà relative al bene pignorato e che in ordine cronologico in appresso si **indicano**: -----

- 15 ottobre 2007 Compravendita a rogito TEDESCHI PORCEDDU Federico, No-



taio in Vetralla (VT), rep. 22.816 (all. F1), trascritto a Viterbo il 19 ottobre 2007 al

n. 14.230 di formalità a favore degli Esecutati per i diritti di 1/2 ciascuno di piena

proprietà e contro [REDACTED]

- 25 marzo 2005 Compravendita a rogito TEDESCHI PORCEDDU Federico, Nota-

io in Vetralla (VT), rep. 18.409 (all. F2) trascritto a Viterbo il 06 aprile 2005 al n.

4.102 di formalità a favore [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà per quanto riguar-

da l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato; -----

- 05 giugno 1993 Dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro

di Viterbo il 25 marzo 1994 al n. 54 vol. 915, trascritta a Viterbo il 28 ottobre 1998

al n. 8.342 di formalità, devoluta per legge a favore di [REDACTED]

per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro [REDACTED]; -----

- 25 marzo 2005 a margine si evidenzia la presenza dell'Accettazione Tacita di E-

redità a rogito TEDESCHI PORCEDDU Federico rep. 18.409, trascritta a Viterbo

il 28 ottobre 2022 al n. 14.062 di formalità. -----

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

seguite e degli atti acquisiti, il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli a ca-

rico degli Esecutati riguardanti il bene pignorato: -----

**TRASCRIZIONI CONTRO** -----

- Pignoramento immobiliare trascritto a Viterbo il 21 novembre 2024 al n.

14.786 di formalità a favore della

a carico degli Esecutati per i diritti di piena proprietà sull'abitazione oggetto di

Consulenza. -----

ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca volontaria** iscritta Viterbo il 19 ottobre 2007 al n. 3.790 di formalità a favore del \_\_\_\_\_ per euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di [REDACTED] anni a carico degli Esecutati e gravante sull'immobile pignorato. ....

5) Non è stato **acquisito** il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto l'immobile pignorato è un'abitazione. ....

6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile del Comune di Barbarano Romano (VT), Montefiascone (VT) e Civitavecchia (RM), acquisendo degli Esecutati gli allegati Certificati di residenza Stato di Famiglia e gli Estratti degli Atti di Nascita e di Matrimonio (all. I.). Quest'ultimo è privo di annotazioni e si evidenzia che il Matrimonio è stato contratto dopo l'acquisto dell'abitazione pignorata. ....

7) È **stato descritto, previi necessari accessi** effettuati, nelle pagine n. 12 e 13 della Relazione che precedono, l'immobile pignorato. ....

8) È stata accertata la conformità tra la descrizione del bene data nel Pignoramento con quella attuale dello stesso con la precisazione della variazione toponomastica da località Botte Ritondo snc a via Re Gustavo VI di Svezia n. 30. ....

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

10) Si **segnala** che l'identificativo catastale del bene pignorato non include porzioni aliene, né di fatto risultano usi con porzioni di unità immobiliari contigue. ....

11) Si **precisa** che il bene pignorato proviene da un'unica originaria consistenza che non è stata oggetto di variazioni. ....

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di



Barbarano Romano (VT) variazioni docfa di aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare urbana pignorata in quanto pur necessario occorre operare preliminarmente la regolarizzazione edilizia meglio descritta nelle risposte al successivo quesito 14) al quale si rinvia. -----

**13)** Al riguardo dell'utilizzazione del bene pignorato si indica che la destinazione d'uso residenziale con accessori pertinenziali è compatibile con quella prevista per la zona urbanistica ove il bene ricade. -----

**14)** Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica dell'abitazione pignorata, dai controlli ed approfondimenti personalmente eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbarano Romano (VT) è emerso che l'edificio in cui è ricompresa l'abitazione oggetto di Esecuzione è stato realizzato, come da allegate copie (all. O), con Permesso di Costruire n. 92/2005 del 26 aprile 2005 (P.E. n. 15/04). -----

I lavori di costruzione sono stati ultimati il 14 aprile 2008 con Collaudo

Statico delle strutture certificato dall'Arch. ----- depositato all'ex Genio Civile il 10 gennaio 2008 al prot. 4.070 (all. O). -----

Nel sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità: -----

- diversa distribuzione ambienti interni e negli elementi strutturali. Tali difformità sono sanabili mediante redazione e presentazione di una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria con la verifica della sicurezza per le modifiche strutturali. -----

Dall'analisi delle attività e pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizia - urbanistica del bene pignorato, è stato preventivato un costo complessivo a corpo di circa 5.800,00 = (cinquemilaottocento/00) euro comprensivo delle spese per sanzioni, bolli, diritti comunali e regionali. -----

Dalle ricerche effettuate non è emersa la dichiarazione di agibilità. -----

**15)** Sono state operate le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico comunale e dai controlli ed approfondimenti non risultano presentate richieste di condono. --

**16)** Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Barbarano Romano (VT), non sono emersi gravami di uso civico (all. G.) o diritti di natura demaniale e dall'attenta lettura degli atti di provenienza e degli altri documenti è risultato che il bene è di piena ed esclusiva proprietà degli Esecutati. -----

**17)** Nulla da riferire al riguardo degli oneri condominiali in quanto l'abitazione non è ricompresa in un condominio. -----

**18)** Si è ritenuto opportuno e conveniente formare un LOTTO UNICO consistente nell'abitazione posta ai piani S1-T-1° di via Re Gustavo VI di Svezia n. 30 e distinta al **foglio 15** con la **particella n. 861 sub 5**. -----

**19)** L'immobile è stato pignorato per l'intera piena proprietà degli Esecutati (1/2 ciascuno). Dall'allegato Estratto si evince che il matrimonio è stato contratto dopo l'acquisto del bene (all. I.). -----

**20)** È stato **accertato** al riguardo del possesso ed utilizzo del bene pignorato che lo stesso è abitato personalmente dalla Famiglia degli Esecutati come risulta anche dall'allegato certificato di residenza (all. I.). -----

Si evidenzia inoltre, che dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate (all. O.) non vi sono contratti di locazione. -----

**21)** **Non viene indicato** nessun valore locativo in quanto l'abitazione di fatto è utilizzata direttamente dalla Famiglia degli Esecutati. -----

**22)** Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge dell'Esecutato in quanto il bene è utilizzato da entrambi i coniugi. -----

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

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

che: .....

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

approvato ricade al punto 2) insediamenti urbani storici e territori contermini

compresi in una fascia della profondità di 150 metri e lettera c) protezione dei

fiumi, torrenti, corsi d'acqua; .....

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

- ricade nella zona B, sottozona B2 (parzialmente edificate) del P.R.G.. .....

Per una migliore visualizzazione si rinvia agli allegati stralci cartografici

e relativa normativa (all. G.). .....

24) È stato **determinato** il valore dell'immobile pignorato previa individuazione

delle superfici utili interne dell'abitazione e delle pertinenze a seguito

dell'eseguito sopralluogo e dei rilievi di dettaglio dello stato di fatto, sulla base

delle consistenze catastali e come meglio visualizzato nell'allegato elaborato gra-

fico (all. B.) e nella tabella di valutazione (all. H.). .....

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

del bene pignorato si rinvia alla tabella di valutazione (all. H.), allo stralcio dei

valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (2°

semestre 2024), dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari) della Camera

di Commercio I.A.A. di Viterbo (2° semestre 2024) e del BorsinoImmobiliare.it.. -

In particolare si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di

mercato dell'immobile pignorato può essere fissato, con parametro al metro qua-

drato di superficie utile, in circa euro 1.000,00 = (mille/00). .....

Per un miglior dettaglio delle superfici e dei valori si rinvia all'allegata

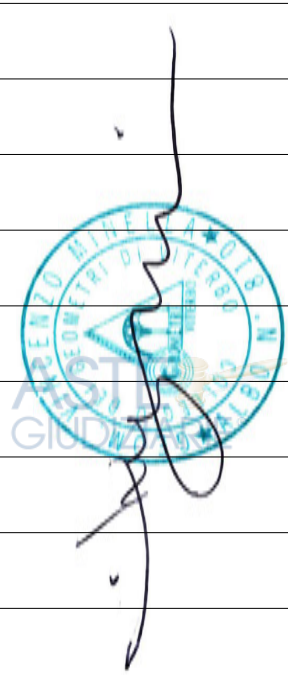


Tabella (all. H.) dalla quale scaturisce un valore arrotondato di complessivi euro

**142.600,00 = (centoquarantaduemilaseicento/00)** già detratti i costi per la regolarizzazione edilizio - urbanistica. ....

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

Nel dettaglio sono state consultate tre Agenzie Immobiliari che operano nel territorio ove è ubicata l'abitazione oggetto di Pignoramento:

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

**26)** Considerando la consistenza e caratteristiche del bene pignorato si ritiene che lo stesso, possa avere una buona appetibilità commerciale per una famiglia di tre o quattro persone con animali domestici, poiché ha una buona e tranquilla ubicazione, ben collegata come viabilità e servita a breve distanza da spazi parcheggio, attività commerciali ed artigianali, uffici pubblici e privati. - .....

**27)** Nulla al riguardo della congruità del canone in quanto dall'interrogazione all'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione (all. N.). .....

**28)** È stata **fornita** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a tutti i singoli quesiti affidati e alle indagini svolte redigendo la presente Relazione articolata secondo lo schema dei punti esposti. ....

**29)** La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata all'Avvocato Davide DE BELLIS per il Creditore Procedente, al Custode Dott. Marco SANTONI e all'Avv. Andrea GASBARRI per gli Esecutati, assegnando il termine di giorni quindici per far pervenire eventuali osservazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata lettera di trasmissione (all. L.). .....

**30)** La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata in modalità telematica PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza del giorno 12 febbraio 2026, fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. ....

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

**31)** Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il giorno 12 febbraio 2026 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. ....

**32)** Sono state predisposte, sia in forma cartacea, sia in formato elettronico, le Re-



lazioni di Consulenza, anche in modalità riservata, prive cioè dell'indicazione delle generalità del debitore e degli altri dati personali. -----

**33)** È stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna ed interna dell'abitazione pignorata (all. C.) e un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, lo stralcio dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), nonché le planimetrie ed il computo delle superfici scaturite dai rilievi dello stato di fatto (all. B.). -----

**34)** Per motivi di esiguità temporale a disposizione, non è stato utilizzato l'applicativo proposto, stante la necessità di acquisire le 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 del bene pignorato, l'identificazione catastale e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. A.). -----

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

A. foglio riepilogativo del bene pignorato; -----

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

C. documentazione fotografica; -----

D. verbale di accesso; -----

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

F. atti di provenienza: Notaio Federico TEDESCHI PORCEDDU (all. F.1) rep. 22.816 del 15 ottobre 2007 e (all. F.2) rep. 18.409 del 23 marzo 2005; -----

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

H. tabella valutazione immobili e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024), valori OVI (2° semestre 2024) della Camera di Commercio di

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

I. estratti degli atti di nascita, dell'atto di matrimonio e certificati storici di residenza e stato di famiglia; -----

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

M. visure ipotecarie; -----

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

O. grafici urbanistici. -----

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

Vignanello (VT), 31 luglio 2025

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA

