

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 168/2025 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

BRENTA SPV s.r.l. sede Roma e per essa

HIPOGES Spa (già AXIS Spa) sede Roma

(Avv. Federica APOLLONIO e Pier Luigi BOSCIA)

██████████

██

Custode: Dott.ssa Federica MANCINI

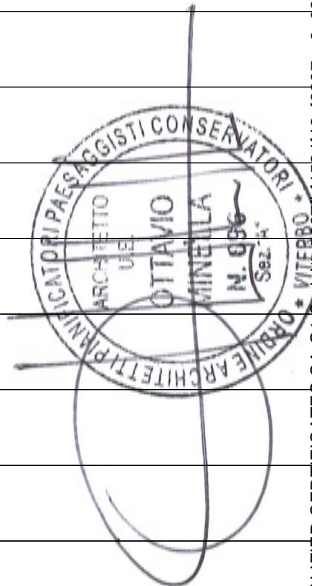
UDIENZA DI RINVIO al 25 marzo 2026

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del giorno 17 novembre 2025 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sottoscritto Arch. Ottavio MINELLA, regolarmente iscritto al n. 696 presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo. Prestato il giuramento di rito in modalità telematica, veniva affidato il seguente incarico: -----

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

2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali



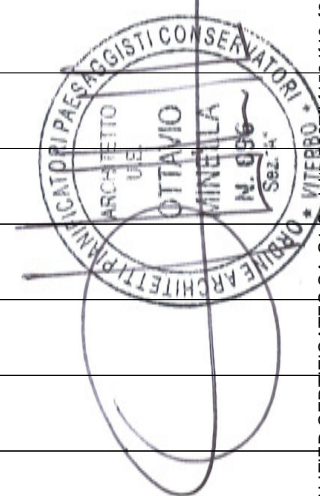
dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; -----

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

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

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

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



merale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

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

tagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristi-

che interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali at-

tuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte

comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la rela-

zione 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 pignora-

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

ramento 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 corri-

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

sentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; -----

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel

titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planime-

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

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

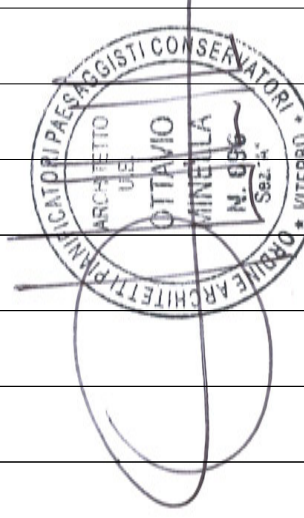
fatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali

o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibi-

li) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad

esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e

funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di



separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro)

all'uopo; -----

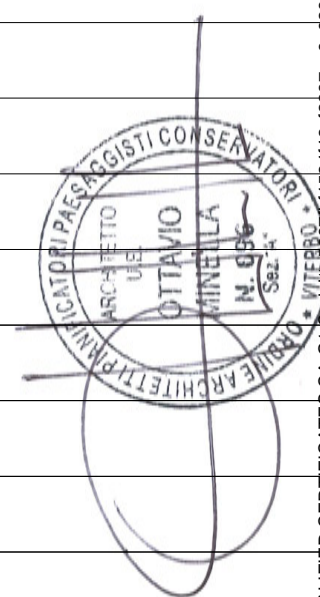
10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; -----

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; -----

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

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; -----

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se



l'illecito sia stato sanato; -----

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi 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; -----

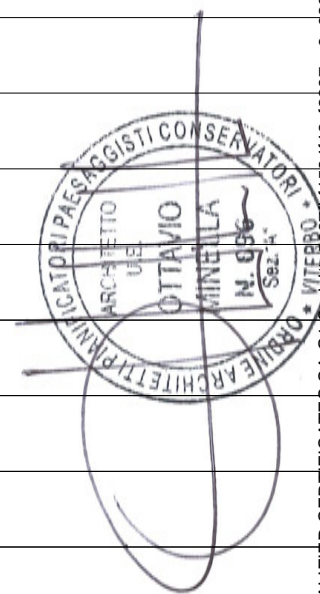


19) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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; -----

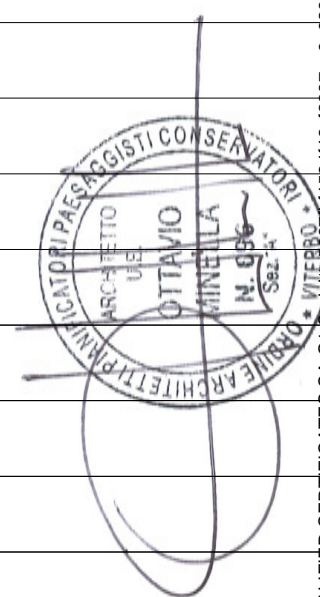
22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debi-



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;** -----

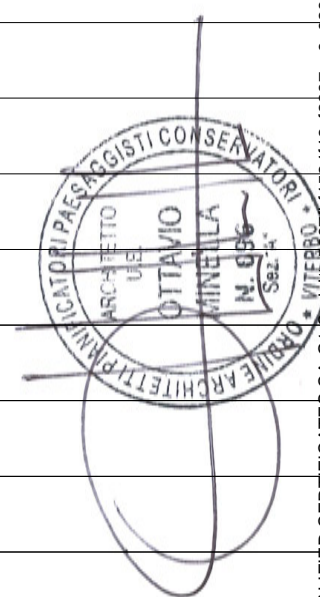


25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici 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

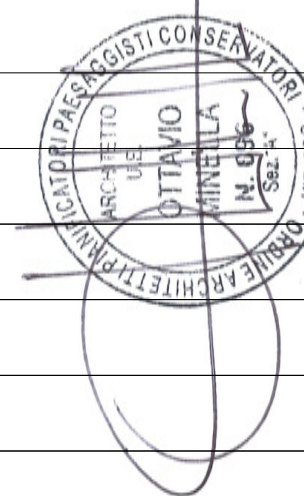
Unico Spese di Giustizia);

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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso si lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli ap



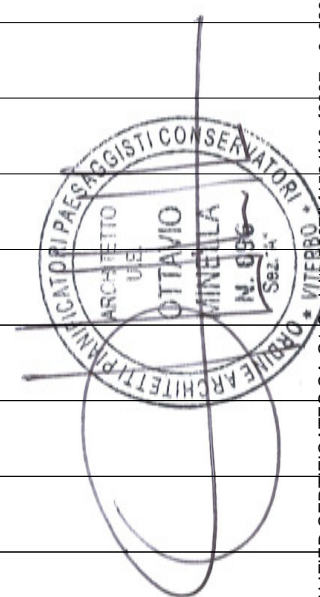
positi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità 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) alleggi 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) alleggi 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, nonché presso gli Uffici Comunali di Roma e Ronciglione (VT). -----

A seguito di formali comunicazioni date dalla Custode alla Debitrice e al sottoscritto C.T.U. è stato effettuato un sopralluogo in data 15 dicembre 2025 nel quale sono stati visionati gli immobili posti ai piani terra, 1°, 2° e 3° rilevandone le caratteristiche, dimensioni, acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata copia del Verbale (all. D.). -----



Effettuava inoltre gli approfondimenti ed i controlli edilizio - urbanistici

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronciglione (VT) presso l'ex Conservatoria e l'Archivio del Catasto Fabbricati di Viterbo acquisendolo i necessari certificati e con le indagini dei valori del mercato immobiliare consultando varie Agenzie Immobiliari che operano nella zona. -----

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

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in un edificio posto ai margini del centro storico del Comune di Ronciglione (VT) e più nel dettaglio sono attualmente articolati in due abitazioni ed un locale ai piani Terra, 1°, 2° e 3°, civico n. 17 di vicolo Musetti, raggiungibili direttamente dalla via pubblica e mediante vano scala comune interno. -----

Il locale semirustico al piano terra (LOTTO 1) è formato da un grande ambiente principale (mq 50,73), con un piccolo vano tecnico (mq 5,94) ove è ubicata una caldaia in disuso e da un piccolo deposito (mq 5,50). La superficie utile interna rilevata è di complessivi mq 62,17. Ha pavimento in calcestruzzo liscio, porta d'ingresso carrabile in metallo a due ante, porta interna in alluminio e pvc.

Le finestre sono in metallo verniciato. Le pareti ed il soffitto sono intonacati e



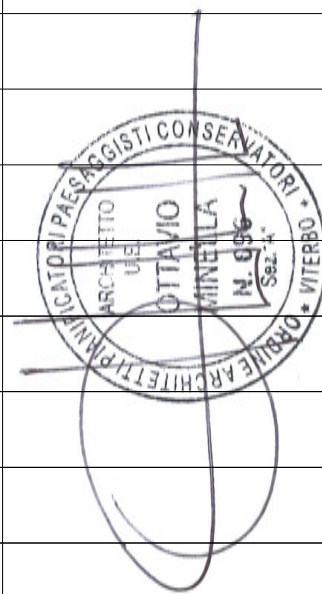
tinteggiati con ampie zone di intonaco distaccato dal solaio. -----

Nell'insieme l'immobile versa in mediocri condizioni di manutenzione. Le due soprastanti abitazioni, hanno identificativi catastali distinti ma di fatto sono un'unica residenza in corso di ristrutturazione e pertanto si è ritenuto opportuno formare un unico lotto (LOTTO 2). L'abitazione si sviluppa ai piani Terra, 1°, 2° e 3° collegati da vano scala. Internamente è formata al piano terra da un androne d'ingresso (mq 24,96) che raggiunge il vano scala. Al piano 1° è presente una cucina (mq 5,50), tre stanze (mq 18,42 + 15,12 + 8,27), un bagno (mq 3,66) e un disimpegno (mq 4,34). Al piano 2° troviamo due vani (mq 12,38 + 13,90), un bagno (mq 2,00) e un terrazzo a livello (mq 56,52). Al piano 3° ulteriori due vani (mq 14,00 + 15,20) ed un bagno (mq 2,95). La superficie utile interna abitabile rilevata è di complessivi mq 115,74 oltre al terrazzo a livello con affaccio su tre lati su vicolo Musetti. -----

Nell'insieme l'immobile versa nella parte dei piani Terra e 1° in buone condizioni di manutenzione in quanto precedentemente una l'abitazione è stata utilizzata come studio professionale, mentre le restanti porzioni ai piani 2° e 3° sono al rustico con opere di ristrutturazione iniziate ma non completate. -----

L'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento funzionante. Solo nella porzione ad uso studio professionale è presente un condizionatore. Pavimenti ceramici ed in cotto, porta d'ingresso in legno tamburato come anche le altre porte interne. I pavimenti al piano 1° sono rivestiti in laminato. -----

Le finestre e porte finestre al piano 1° sono in alluminio verniciato o legno e vetri e sono dotate di serrande in pvc. Le altre finestre ai piani 2° e 3° sono in legno da rinnovare. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle porzioni di abitazione ai piani 2° e 3° in corso di ristrutturazione. -----



Le pareti esterne principali dell'edificio che affacciano su vicolo Musetti

hanno aperture ordinate, sono intonacate e una porzione in prossimità del civico 17 è in muratura a vista. Il vano scala internamente ha gradini in marmo e presenta notevoli infiltrazioni di acqua piovana. -----

Entrambe le abitazioni sono a disposizione e parzialmente utilizzate dall'Esecutata. -----

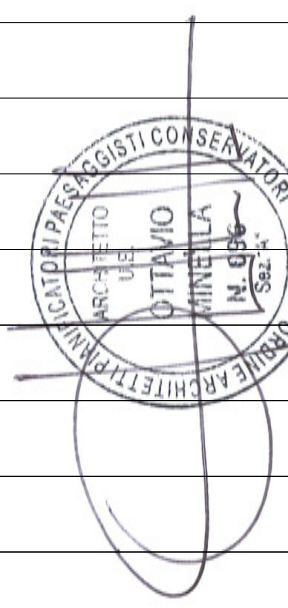
RISPOSTE AI 36 PUNTI DELL'INCARICO

1) È stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti costituita dalla certificazione notarile sostitutiva dei certificati ipocatastali del Dottor Vincenzo CALDERINI, Notaio in Maddaloni (CE) alla data del 7 ottobre 2025, e copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (7 ottobre 2025 – 7 ottobre 2005). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E.) del locale e delle due abitazioni, in corso di fusione, con la copia degli atti di provenienza: acquisto Notaio Lauretta CASADEI in Orte (VT), rep. 30.125 del 4 agosto 2011 a favore dell'Esecutata (all. F.1), nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] (all.F2) e da due titoli ultraventennali dal pignoramento del Notaio Giorgio Maria BARONI in Bagnoregio (VT), rep. 9151 del 15 aprile 1971 (all. F.3) e rep. 2367 del 6 luglio 1967 (all. F.4). -----

Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli catastali: attuale (wegis), intermedio e d'impianto, nonché le planimetrie in atti del locale e delle due abitazioni, di fatto in corso di fusione (all. B.). -----

2) Sono state **effettuate** le visure catastali storiche di aggiornamento nella Sezione Fabbricati (all. E.). -----

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati nel **Catasto Fabbricati**



cati del Comune di Ronciglione (VT) rispettivamente il:

- **LOTTO 1** – locale al **foglio 16 particella n. 154 sub 1**, vicolo Musetti snc piano Terra, categoria C/2 di classe 2, mq 40, superficie catastale totale 82 mq e rendita di euro 61,97. -----

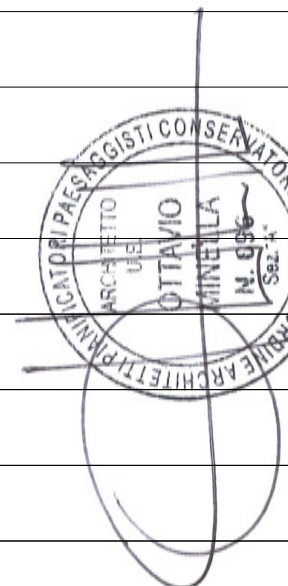
- **LOTTO 2** – abitazione **foglio 16 particella n. 153**, vicolo Musetti n. 17 piani 1° e 2°, categoria A/4 di classe 1, vani 4,5, superficie catastale totale 102 mq totale escluse aree scoperte 102 mq e rendita di euro 209,17 e **foglio 16 particella n. 154 sub 2**, vicolo Musetti n. 17 piani 1° e 2°, categoria A/4 di classe 3, vani 4, superficie catastale totale 76 mq totale escluse aree scoperte 70 mq e rendita di euro 258,23. -----

Le due unità immobiliari sono catastalmente intestate all'Esecutata per la quota di 1/1 della proprietà. -----

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

- 4 agosto 2011 con atto di compravendita Notaio Lauretta CASADEI in Orte (VT), rep. 30.125, trascritto a Viterbo il 5 agosto 2011 al n. 9.298 di formalità (all. F.1), l'Esecutata acquistava l'intera proprietà, contro i Signori [REDACTED]

- 9 luglio 1998 dalla Successione alla Sig.ra [REDACTED], dichiarazione n. 32 vol. 1070 del 4 gennaio 1999 Ufficio Registro di Viterbo, ivi trascritta il giorno 1° luglio 2002 al n. 7.517 di formalità, la quota di 1/2 dei beni pignorati si è devoluta a favore di [REDACTED] (all. F.2). E' presente a margine anche l'accettazione tacita dell'eredità trascritta il 5 agosto 2011 al n. 9.297 di formali-



tà;

- 15 aprile 1971 con atto di compravendita Notaio Giorgio Maria BARONI in Bagnoregio (VT), rep. 9.151 trascritto a Viterbo il 6 maggio 1971 al n. 3260 di formalità (all. F.3), la Signora [redacted] acquistava la quota di 1/2 contro la Signora [redacted]

- 6 luglio 1967 con atto di compravendita Notaio Giorgio Maria BARONI in Bagnoregio (VT), rep. 2367 trascritto a Viterbo il 24 luglio 1967 al n. 4714 di formalità (all. F.4), le Signore [redacted] acquistavano la quota di 1/2 ciascuna, contro la Signora [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 dell'Esecutata riguardanti i beni pignorati:

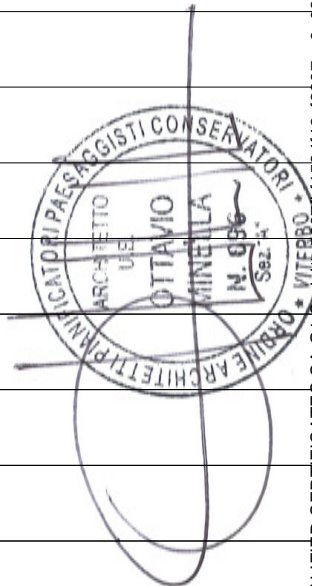
TRASCRIZIONI CONTRO

- verbale di **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 7 ottobre 2025 al n. 12.368 di formalità a favore della BRENTA SPV S.r.l. con sede in Roma e a carico dell'Esecutata per i diritti di piena proprietà sui beni oggetto di Consulenza.

ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Viterbo il 2 luglio 2015 al n. 1.159 di formalità, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione – Società Cooperativa, sede in Ronciglione (VT), a garanzia del mutuo della durata di [redacted] anni, per un capitale di euro [redacted] e per una somma complessiva di euro [redacted] a carico dell'Esecutata e gravante sugli immobili pignorati. Debitore non datore di ipoteca il Signor [redacted]

Al riguardo dello stato civile dell'Esecutata si riferisce che la medesima ha



contratto il primo matrimonio in Roma con il Signor ██████████ in data ██████████
██████████ con effetti cessati a seguito della Sentenza del Tribunale di Viterbo n. 437-09 del 27 agosto 2009. Successivamente l'Esecutata ha contratto un nuovo matrimonio con il Signor ██████████ il ██████████ in Ronciglione (VT) scegliendo il regime della separazione dei beni. -----

5) Non è stato **acquisito** il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto i beni pignorati sono un locale e due abitazioni. -----

6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile del Comune di Roma e Ronciglione (VT), acquisendo dell'Esecutata gli allegati Certificati storici di residenza e di stato famiglia, gli Estratti dell'Atto di Nascita e di Matrimonio (all. I.) nei quali emerge il primo matrimonio con il Signor ██████████

che con Sentenza del Tribunale di Viterbo n. 437-09 ha cessato gli effetti civili, nonché il nuovo matrimonio con il Signor ██████████
██████████ ove è stato scelto il regime di separazione dei beni. -----

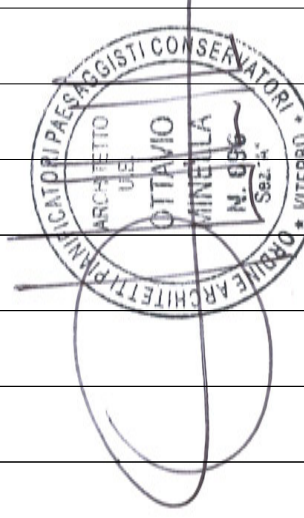
7) Sono **stati descritti, previi necessari accessi** effettuati nelle pagine dalla n. 12 alla n. 14 della Relazione che precedono, gli immobili pignorati. -----

8) È stata accertata la conformità tra la descrizione dei beni data nel Pignoramento con quella attuale degli stessi. -----

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

10) Si **segnala** che gli identificativi catastali dei beni pignorati non includono porzioni aliene, né di fatto risultano usi con porzioni di unità immobiliari contigue. ----

11) Si **precisa** che le due abitazioni pignorate di fatto sono fuse e non sono state oggetto di aggiornamento catastale e le relative opere, dalle ricerche svolte non risultano supportate da permessi edilizi – urbanistici e pertanto occorre operare la



regolarizzazione edilizia meglio descritta nelle risposte al successivo quesito 14) al quale si rinvia. -----

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ronciglione alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico delle unità immobiliari urbane in quanto sussistono difformità edilizie che necessitano preliminarmente di essere regolarizzate come meglio descritto nelle risposte al successivo punto 14). -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si indica che le destinazioni d'uso di rimessa-deposito per il locale (LOTTO 1) e quella residenziale per le abitazioni, (LOTTO 2), sono compatibili con quelle previste per la zona urbanistica ove i beni ricadono. -----

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia – urbanistica dei beni pignorati, dai controlli ed approfondimenti personalmente eseguiti presso il Catasto Fabbricati e l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronciglione (VT), si riferisce che una porzione di fabbricato è anteriore al 1° settembre 1967 e per le successive modifiche sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi (all. O): -----

- Licenza n. 80/1968 del 4 luglio 1968; -----

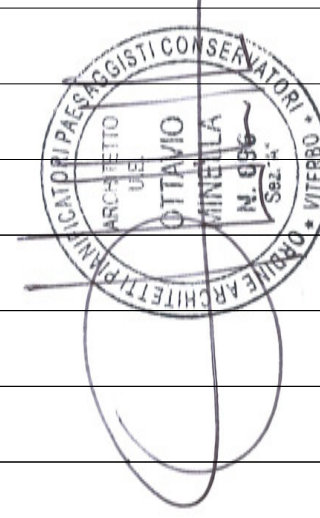
- Variante n. 16/1970 del 2 aprile 1970; -----

- CILA n. 27/2017 del 10 febbraio 2017, prot. 2806. -----

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con i grafici urbanistici reperiti, sono state riscontrate alcune difformità e consistenti più in particolare: -----

- LOTTO 1 - apertura sul muro portante per creare un accesso al locale 1, e realizzazione tramezzo tra il locale 1 ed il locale 2, originariamente uniti in un unico ambiente sottoscala; -----

- LOTTO 2 - ristrutturazione e fusione delle due contigue piccole abitazioni me-



dante il vano scala interno di collegamento e la diversa distribuzione degli spazi interni nonché realizzazione di una finestra nella stanza 2 e diversa distribuzione degli spazi interni tra la stanza 2 e la stanza 3 al p.1°. Dal confronto con le attuali planimetrie catastali, le modifiche si possono collocare cronologicamente dopo i mesi di luglio/agosto 2011. -----

Dette difformità sono sanabili relativamente al LOTTO 1 mediante redazione e presentazione di una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria con Verifica della Sicurezza per l'aspetto strutturale (apertura su muro portante per creare accesso al locale 1). -----

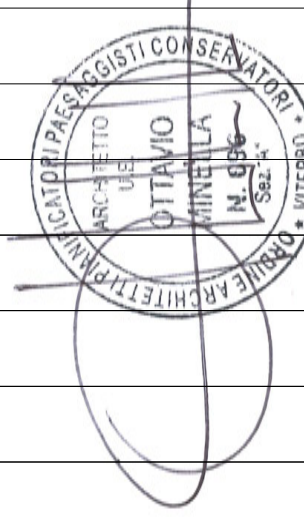
Dall'analisi delle attività e pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizio - urbanistica del bene pignorato, è stato preventivato un costo complessivo a corpo di circa 4.800,00 = (quattromilaottocento/00) euro comprensivo delle spese per sanzioni, bolli, diritti comunali e regionali. -----

Parimenti sono sanabili le difformità del LOTTO 2 mediante redazione e presentazione di una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria con Verifica della Sicurezza per l'aspetto strutturale (apertura finestra sulla camera 2, piano 1°). -----

Dall'analisi delle attività e pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizio - urbanistica del bene pignorato, è stato preventivato un costo complessivo a corpo di circa 4.800,00 = (quattromilaottocento/00) euro comprensivo delle spese per sanzioni, bolli, diritti comunali e regionali. -----

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

16) Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Ronciglione (VT), non



sono emersi gravami di uso civico (all. G.) o diritti di natura demaniale e dall'attenta lettura degli atti di provenienza e degli altri documenti è risultato che i beni sono di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutata.

17) Nulla da riferire al riguardo degli oneri condominiali in quanto gli immobili pignorati non sono ricompresi in un condominio.

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

- **LOTTO 1** – locale al **foglio 16 particella n. 154 sub 1**, vicolo Musetti snc piano Terra, categoria C/2 di classe 2, mq 40, superficie catastale totale 82 mq e rendita di euro 61,97.

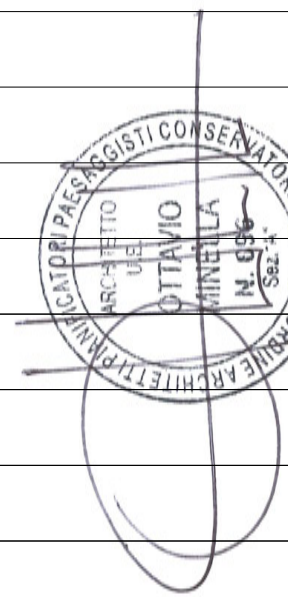
- **LOTTO 2** – abitazione al **foglio 16 particella n. 153**, vicolo Musetti n. 17 piani 1° e 2°, categoria A/4 di classe 1, vani 4,5, superficie catastale totale 102 mq, totale escluse aree scoperte 102 mq e rendita di euro 209,17 e **foglio 16 particella n. 154 sub 2**, vicolo Musetti n. 17 piani 1° e 2°, categoria A/4 di classe 3, vani 4, superficie catastale totale 76 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq e rendita di euro 258,23.

Tutte le unità immobiliari sono catastalmente intestate all'Esecutata per la quota di 1/1 della proprietà.

19) Gli immobili sono stati pignorati per l'intera piena proprietà dell'Esecutata acquistata a titolo personale il 4 agosto 2011 come anche dichiarato nell'atto notarile di acquisto (all. F.1) e confermato dall'annotazione presente nell'allegato Estratto dell'Atto di Matrimonio e di Nascita (all. I.) e meglio specificato nelle risposte al punto 6).

20) È stato **accertato** al riguardo del possesso ed utilizzo dei beni pignorati che gli stessi sono a disposizione ed utilizzati personalmente dall'Esecutata (all. I.). -

Si evidenzia che dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate non



vi sono contratti di locazione (all. O). -----

21) Viene indicato il valore locativo di euro 100,00 mensili pari ad euro 1.200,00 annui per il LOTTO 1 e di euro 150,00 mensili pari ad euro 1.800,00 annui per LOTTO 2 considerando che attualmente quest'ultimo immobile non è pienamente fruibile avendo parte degli impianti incompleti e con opere di ristrutturazione non completate. -----

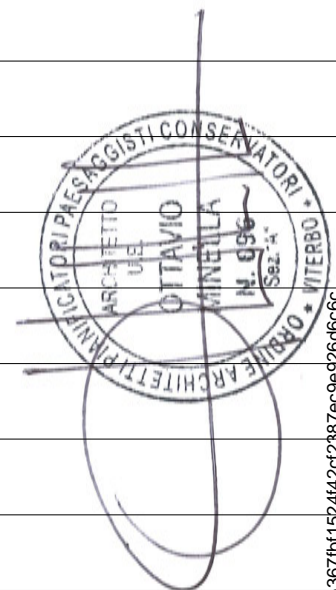
22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge dell'Esecutata in quanto i beni sono di fatto in corso di ristrutturazione e solo parzialmente utilizzabili. -----

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronciglione (VT) è emerso che: ---
- rispetto alla Tav. B del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) approvato ricade nella zona delle aree urbanizzate del PTPR paesaggio degli insediamenti urbani; -----
- è assente il vincolo idrogeologico; -----
- ricade nella zona C, sottozona C2 (zona per Nuovi Complessi Insediativi per l'Edilizia Economica e Popolare) del P.U.C.G. vigente. -----

Per una migliore visualizzazione si rinvia agli allegati stralci cartografici e relativa normativa (all. G.). -----

24) È stato **determinato** il valore degli immobili pignorati previa individuazione delle superfici utili interne 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 grafico (all. B.) e nelle tabelle di valutazione (all. H1. e H2.). -----

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



dei beni pignorati si rinvia alle tabelle di valutazione (all. H1. e H2.), allo stralcio dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025), dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari) della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo (1° semestre 2025) e del BorsinoImmobiliare.it. -----

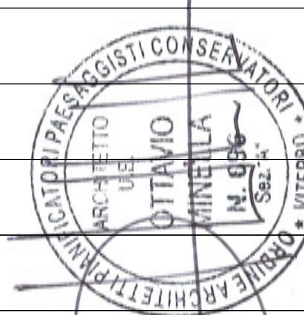
In particolare si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato degli immobili pignorati può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile, in circa euro 320,00 = (trecentoventi/00) per il LOTTO 1 ed in circa euro 660,00 = (seicentossessanta/00) per le porzioni migliori del LOTTO 2. -----

Per un miglior dettaglio delle superfici e dei valori si rinvia alle allegato Tabelle (all. H1. e H2.) dalle quali derivano i seguenti valori arrotondati in complessivi per il: -----

- LOTTO 1 **euro 15.100,00 = (quindicimilacento/00)** già detratti i costi per la regolarizzazione edilizio e aggiornamento catastale di euro 4.800,00 = (quattromilaottocento/00) circa. -----

- LOTTO 2 **euro 80.200,00 = (ottantamiladuecento/00)** già detratti i costi per la regolarizzazione edilizio e aggiornamento catastale di euro 4.800,00 = (quattromilaottocento/00) circa. -----

25) I valori degli immobili pignorati sono stati determinati adottando il criterio di stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni simili. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si 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*



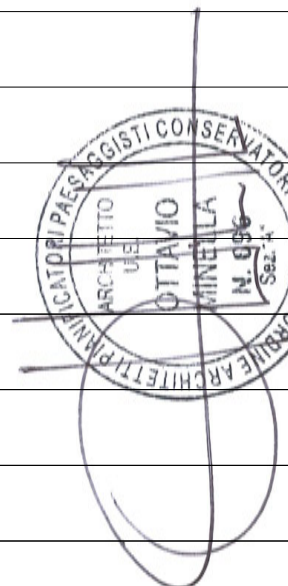
terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed azienda); "ELEMENTI DI ESTIMO URBANO" Biblioteca legale, Tributaria e di Tecnica Professionale – Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. da n. 83 a 167 valore di mercato; da n. 167 a 219 valore di costo; da n. 220 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 e 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 quattro Agenzie Immobiliari che operano nel territorio ove sono ubicati i beni pignorati: Immobiliare La Mossa s.r.l. affiliato TECNOCASA, Agenzia Immobiliare Uno Holding srl, Agenzia Immobiliare La tua Casa e Agenzia Immobiliare Bonifazi tutte in Ronciglione (VT). 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 dei beni pignorati si ritiene che gli stessi, possano avere una discreta appetibilità commerciale per un nucleo familiare medio-grande con animali domestici, poiché l'abitazione ha una buona ubicazione nel centro storico di Ronciglione (VT), ben collegata e servita a breve distanza da spazi parcheggio e attività commerciali, uffici pubblici e privati. -----

27) Nulla al riguardo della congruità dei canoni locativi in quanto dall'interrogazione all'Agenzia delle Entrate non vi sono emersi contratti di locazione (all. N.). -----



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 Federica APOLLONIO e Pier Luigi BOSCIA per il Creditore Procedente, alla Custode Dott.ssa Federica MANCINI nonché all'Esecutata, assegnando termine di quindici giorni per far pervenire eventuali Osservazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata lettera di trasmissione (all. L.).

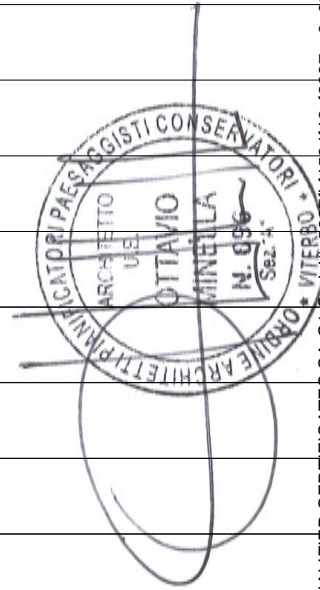
30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata in modalità telematica PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza del giorno 25 marzo 2026, fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita.

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 25 marzo 2026 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza.

32) Sono state predisposte, sia in forma cartacea, sia in formato elettronico, le Relazioni di Consulenza, anche in modalità riservata, prive cioè dell'indicazione delle generalità dell'Esecutata e degli altri dati personali.

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



34) Per motivi di esiguità temporale a disposizione, non è stato utilizzato

l'applicativo proposto, stante la necessità di acquisire le competenze per un corretto ed efficace uso; -----

35) È stato **redatto** in triplice copia, su apposito foglio a parte, il riepilogo con adeguata e dettagliata descrizione dei beni pignorati, l'identificazione catastale e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. A.). -----

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

A1. e A2. fogli riepilogativi dei beni pignorati; -----

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

C. documentazione fotografica interna ed esterna; -----

D. verbale di accesso; -----

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

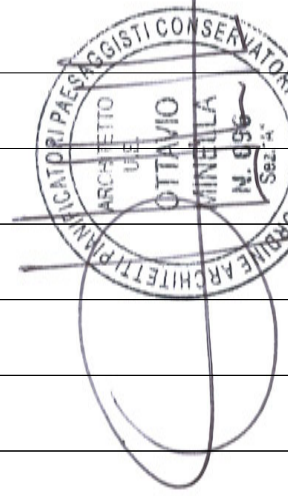
F. atti di provenienza: atto Notaio Lairetta CASADEI, in Orte (VT), rep. 30.125 del 4 agosto 2011, (all. F.1), nota di trascrizione della successione n. 32 vol. 1.070 del 4 gennaio 1999 (all. F2), atto Notaio Giorgio Maria BARONI in Bagnoregio (VT), rep. 9151 del 15 aprile 1971 (all. F.3), atto Notaio BARONI in Bagnoregio (VT), rep. 2367 del 6 luglio 1967 (all. F.4); -----

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

H1. e H2. tabelle valutazione immobili e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025), valori OVI (1° semestre 2025) della Camera di Commercio di Viterbo I.A.A. e del BorsinoImmobiliare.it; -----

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

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



M. visure ipotecarie; -----

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

O. 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), 11 febbraio 2026

il C.T.U.

Arch. Ottavio MINELLA

