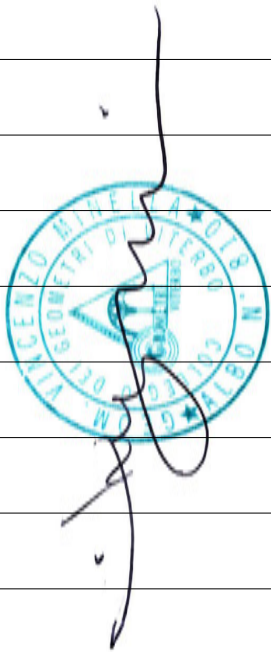


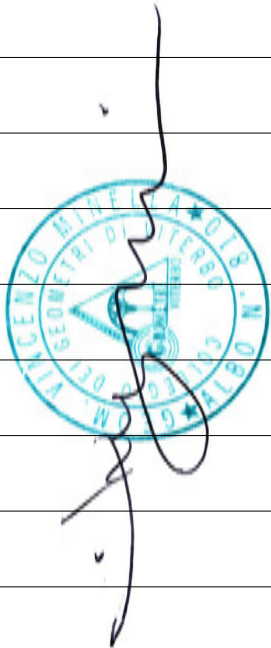
	TRIBUNALE DI VITERBO	
	ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 111/2024 R.G.E.	
	Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO	
	promossa da	
	PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA sede Milano	
	(Avv. Andrea RIVELLINI)	
	Custode: Avv. Michele MANCINI	
	UDIENZA DI RINVIO al 22 aprile 2026	
	CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	
	Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del giorno 7 novembre 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 docu-	
	mentazione in atti, <u>da estrarre in copia, lasciando l'originale della docu-</u>	
	<u>mentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;</u> -----	
	2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali	
	dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la corret-	
	1	



Firmato Da: VINCENZO MINELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 138c3644bbd5496a30935df3a851bdb



	tezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi	
	ai fini della esatta identificazione; -----	
	3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di	
	pubblicità immobiliari , verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del	
	titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; -----	
	4) predisponga , sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); -----	
	5) acquisisca , ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; -----	
	6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----	



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

tagliatamente: 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 co-

muni, 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 pignoramen-

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

to non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca indivi-

duazione; **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 sovrapponibili)

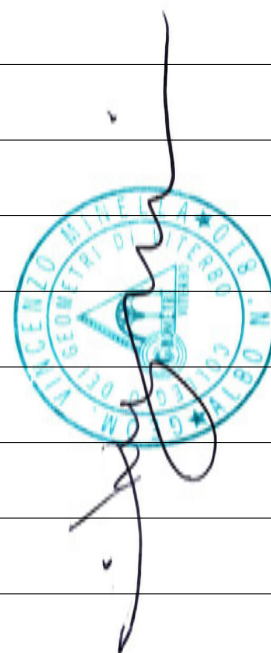
le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad ese-

cuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e fun-

zionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di sepa-

razione 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; -----

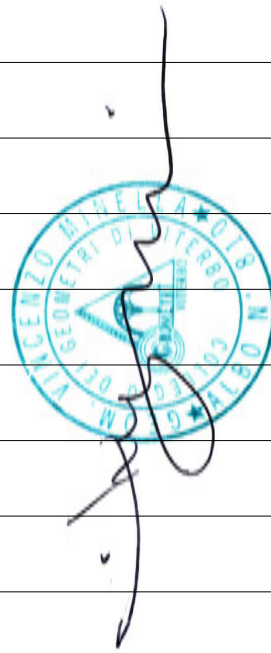
11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; -----

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



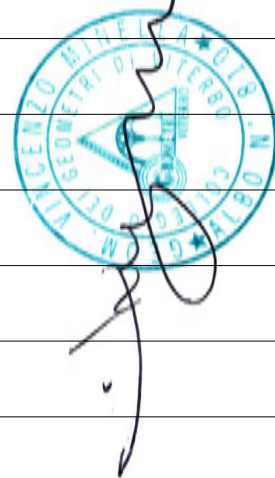
presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si 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

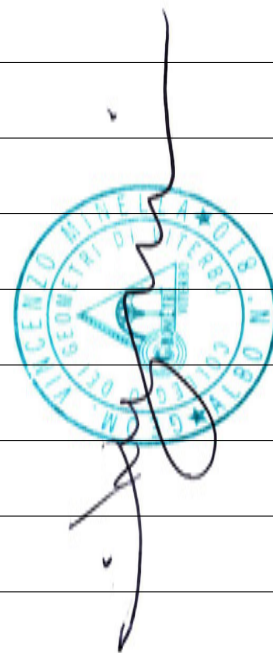


vedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore 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 acces-

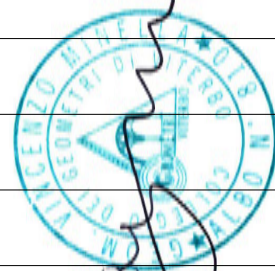


sibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima 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); -----

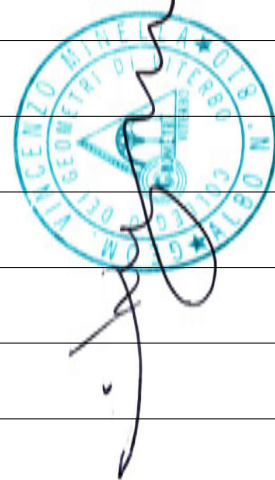


29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, 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 appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia



dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato

personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi

(quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato

ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non

pertinente rispetto alla procedura di vendita; -----

33) allegli alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna

dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terraz-

zi, 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 nominati-

vi 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, ade-

guata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai prece-

denti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successi-

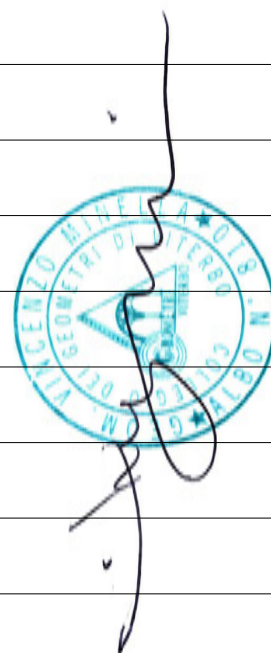
va allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; -----

36) allegli alla relazione:

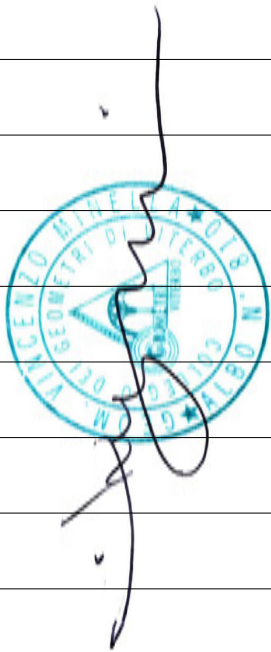
a. la planimetria del bene; -----

b. la visura catastale attuale; -----

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sana-



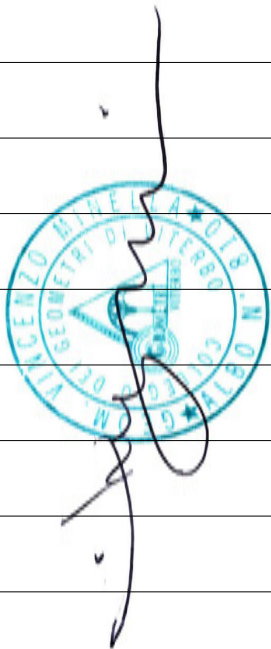
	toria; ----- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenete il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; ----- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); ----- f. copia atto di provenienza; ----- 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 Bassano Romano (VT), Vetralla (VT) e Fabriano (AN). ----- A seguito di formali comunicazioni date dal Custode alla Debitrice e al sottoscritto C.T.U. è stato effettuato un primo sopralluogo in data 7 marzo 2025 il quale ha avuto esito negativo ed un secondo accesso il 30 gennaio 2026 nel quale invece è stato possibile visionare gli immobili posti in Bassano Romano (VT), via Borgo San Filippo n. 17 e n. 108 rilevandone caratteristiche, dimensioni, acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata copia dei Verbali (all. M.). -----	
	11	



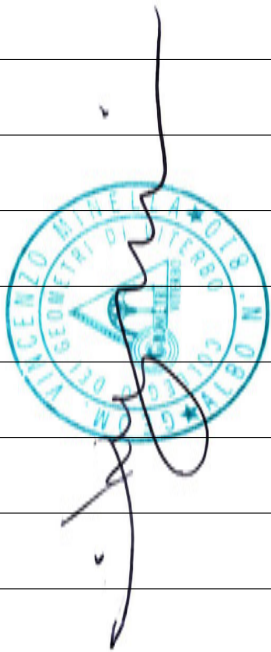
Firmato Da: VINCENZO MINELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 138c3644bbd5496a30935df3a851bdb



	E' stata infine richiesta dal sottoscritto ed accordata dal Giudice una pro-	
	roga di 45 giorni per la consegna della perizia a decorrere dall'accesso nei beni	
	pignorati.	
	Effettuava inoltre gli approfondimenti ed i controlli edilizio - urbanistici	
	presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bassano Romano (VT) e gli Uffici Anagrafici	
	dei Comuni di Vetralla (VT) e Fabriano (AN), acquisendolo i necessari certificati.	
	Procedeva infine con le indagini dei valori del mercato immobiliare consultando	
	varie Agenzie Immobiliari e professionisti che operano nella zona.	
	Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente gli immobili pigno-	
	rato 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 rilevate (all. B.);	
	- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna delle unità immobi-	
	liari urbane oggetto della Consulenza Tecnica d'Ufficio (all. C.).	
	In risposta ai quesiti si relaziona rispettivamente quanto segue:	
	DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENE PIGNORATO	
	Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel centro storico del	
	Comune di Bassano Romano (VT), via Borgo San Filippo e più nel dettaglio con-	
	sistono in un'abitazione al civico n. 17 ai piani T-1°-2° e 3° e un locale di deposito	
	al civico n. 118, piani S1°-T, quasi interamente ricavato dall'escavazione del mas-	
	so tufaceo e raggiungibili entrambe direttamente dalla via pubblica.	
	L'abitazione (LOTTO n. 1) è distribuita su più livelli servita da scale in-	
	terne di collegamento. Al piano terra è formata da ingresso (mq 3,50), ripostiglio	
	(mq 3,50), una cucina (mq 8,00), soggiorno (mq 24,75), una camera (mq 15,00) e	
	12	

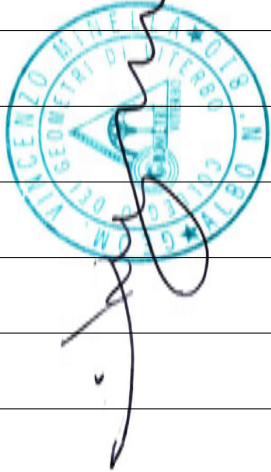


	bagno (mq 6,65). Al piano 1° uno spazio soggiorno (mq 20,30) e un secondo bagno	
	(mq 4,00). Al piano 2° sono presenti oltre a un ampio disimpegno (mq 8,40), una	
	seconda cucina (mq 9,40) con balcone (mq 1,40) e due camere (mq 17,75 + 7,95).	
	Al piano 3°, infine, raggiungibile da ripida scala è posta un'ariosa loggia panora-	
	mica (mq 19,70). La superficie utile interna abitabile rilevata è di complessivi mq	
	129,20 oltre al balcone a livello al piano 2°, alla loggia al piano 3° e alle scale in-	
	terne. -----	
	Il locale deposito (LOTTO n. 2) quasi interamente scavato nel masso tu-	
	faceo è costituito da un primo ambiente al piano terra (mq 53,60) ed un secondo	
	spazio (conserva) al piano interrato (mq 27,00) raggiungibile da piccola scala e	
	con una superficie utile rilevata di complessivi mq 80,60; -----	
	Nell'insieme l'abitazione versa in mediocri condizioni di manutenzione, è	
	priva di impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda è presente	
	uno scaldacqua. Ha pavimenti ceramici e/o in graniglia. Il portoncino d'ingresso è	
	in legno massello mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre e	
	porte finestre sono in legno e vetri oppure in alluminio verniciato e vetri e sono	
	dotate di persiane in legno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad	
	eccezione nei bagni e nella cucina con pareti parzialmente rivestite con materiale	
	ceramico. In alcuni ambienti le pareti sono rivestite con carta da parati. -----	
	Il prospetto principale dell'edificio che affaccia su via Borgo San Filippo	
	ha aperture ordinate e rifinite con cornici in calce con il portoncino in peperino e	
	muratura in tufo a faccia vista. Il prospetto opposto in affaccio su via Solapiag-	
	gia, presenta aperture non allineate, un balcone tamponato e pareti al rustico	
	non tinteggiate e tubature di scarico a vista. Il vano scala internamente ha gra-	
	dini in peperino. Le altre due pareti sono in aderenza con i contigui fabbricati. ----	
	13	



Firmato Da: VINCENZO MINELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 138c3644bbd5496a30935df3a851bdb



	L'appartamento infine, è di fatto inutilizzato da vari decenni. -----	
	Il locale deposito, già cantina, quasi interamente ricavato	
	nell'escavazione del masso tufaceo è allo stato rustico. Ha un vecchio portone	
	d'ingresso in legno ed internamente era già dotato di impianto elettrico e punto	
	idrico. Solo la porzione iniziale d'ingresso presenta il soffitto rinnovato con un so-	
	laio in travi metalliche e tavelloni in laterizio non intonacato. -----	
	RISPOSTE AI 36 PUNTI DELL'INCARICO	
	1) È stata verificata con esito positivo la completezza della documentazione ver-	
	sata in atti costituita dalla certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-	
	catastale della Dottoressa Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo alla data del	
	15 luglio 2024, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione	
	del pignoramento (15 luglio 2024 – 15 luglio 2004). Tale documentazione è stata	
	opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all.	
	E.) dell'abitazione e del deposito, con la copia dell'atto di provenienza (all. F.1) No-	
	taio Giuseppe TOGANDI in Orte (VT), rep. 25.569 del 10 ottobre 1984 quale atto	
	ultraventennale dal pignoramento. -----	
	Sono stati acquisiti inoltre, gli stralci dei fogli catastali: attuale (wegis),	
	intermedio e d'impianto, nonché le planimetrie dell'abitazione e del deposito (all.	
	B.). -----	
	2) Sono state effettuate le visure catastali storiche di aggiornamento nella Sezio-	
	ne Fabbricati sia dell'abitazione, sia del deposito (all. E.). -----	
	Gli immobili pignorati sono attualmente identificati nel Catasto Fabbri-	
	cati del Comune di Bassano Romano (VT) , per quanto concerne l'abitazione	
	(LOTTO n. 1) al foglio 7 con la particella n. 377 sub 2 , via Borgo San Filippo n.	
	17 piano T - 1° - 2° e 3°, categoria A/2 di classe 1, vani 7, superficie catastale totale	
	14	

Firmato Da: VINCENZO MINELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 138c3644bbd5496a30935df3a851bdb



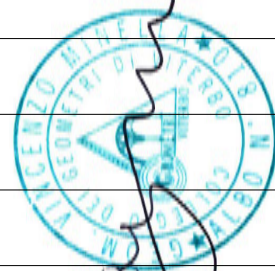
166 mq, escluse aree scoperte 163 mq e rendita di euro 668,81, mentre per quanto
concerne il deposito (**LOTTO n. 2**) al **foglio 7** con la **particella n. 490 sub 2**, via
Borgo San Filippo n. 118 piano S1 - T, categoria C/2 di classe 1, consistenza mq 83,
superficie catastale totale 99 mq e rendita di euro 145,74. -----

L'abitazione e il deposito sono catastalmente intestati in piena proprietà
all'Esecutata. -----

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integra-
tivi 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**: -----

- 18 gennaio 2005 con dichiarazione di Successione al Signor [REDACTED]
[REDACTED] n. 98 vol. 1.262 del 3 agosto 2005, Ufficio Registro di Viterbo,
ivi trascritta il 29 agosto 2006 al n. 12.241 di formalità, la quota di 1/2 dei beni
pignorati si è devoluta a favore dell'Esecutata. Risulta trascritta in data 18 mag-
gio 2011 al n. 5.281 di formalità l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]
[REDACTED] nascente dall'atto Notaio Massimo PAGLIERECCI in
Fabriano (AN), del 12 maggio 2011; -----

- 22 agosto 2004 con dichiarazione di Successione alla Signora [REDACTED]
n. 97 vol. 1.262 del 3 agosto 2005 Ufficio Registro di Viterbo, ivi trascritta il 29
agosto 2006 al n. 12.240 di formalità, la quota di 1/2 indiviso ciascuno dei beni pi-
gnorati si è devoluta a favore dell'Esecutata e del padre, Sig. [REDACTED]
[REDACTED] Risulta trascritta in data 18 maggio 2011 al n. 5.280 di forma-
lità l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nascente
dall'atto del Notaio Massimo PAGLIERECCI in Fabriano (AN), del 12 maggio
2011; -----



- 8 ottobre 1984 con atto di divisione Notaio Giuseppe TOGANDI in Orte (VT), rep.

25.569, trascritto a Viterbo il 10 ottobre 1984 al n. 9.493 di formalità (all. F.1), la

Signora [REDACTED] acquisiva i diritti di piena proprietà degli immobili og-

getto di Pignoramento. -----

Si precisa che nonostante le attente verifiche ed approfondimenti operati

presso l'ex Conservatoria di Viterbo, non sono stati individuati altri atti notarili di

provenienza. Infine l'atto di compravendita del 21 aprile 1965, indicato nella Certi-

ficazione Notarile, è stato riscontrato che è relativo a terreni agricoli in Bassano

Romano, posti in località Piazzano e Chiappino e non ai beni pignorati. -----

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

guite 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 15 luglio 2024 al

n. 9.261 di formalità a favore della GROGU SPV SRL, sede Conegliano (TV) e a

carico dell'Esecutata per i diritti di piena proprietà sui beni oggetto di Consulen-

za. -----

ISCRIZIONI CONTRO -----

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Viterbo il 18 maggio 2011 al n. 1.057 di formalità,

a favore della BANCA DELLE MARCHE SPA, sede Ancona a garanzia del mu-

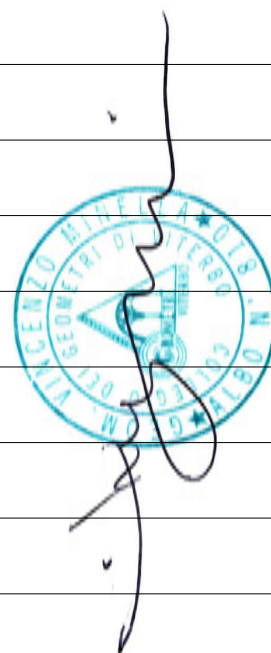
tuo stipulato dal Notaio Massimo PAGLIARECCI in Fabriano (AN), per un capi-

tale di euro [REDACTED] e per una somma complessiva di euro [REDACTED] Durata

[REDACTED] anni a carico dell'Esecutata e di [REDACTED], quale debitore non datore

di ipoteca e gravante sugli immobili pignorati. -----

5) Non è stato **acquisito** il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto gli



immobili pignorati sono un'abitazione ed un deposito. -----

6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile del Comune di Bassano Romano (VT), Vetralla (VT) e Fabriano (AN), acquisendo dell'Esecutata gli allegati Certificati storici di residenza e di stato famiglia, gli Estratti degli Atti di Nascita e di Matrimonio (all. I). -----

7) Sono **stati descritti, previi necessari accessi** effettuati, dalla pagina n. 12 alla pagina 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. -----

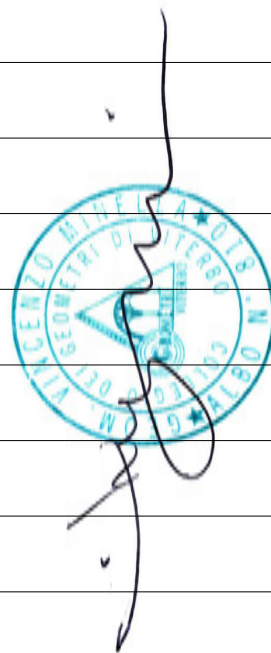
9) È stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa acquisita, la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti con i dati catastali. ---

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. ---

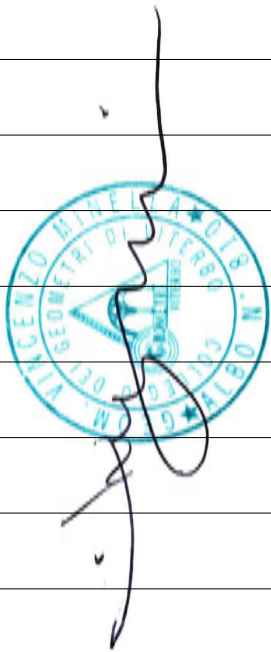
11) Si **precisa** che i beni pignorati provengono da un'unica consistenza. Dalle ricerche svolte le modifiche dell'abitazione non risultano supportate da permessi edilizi – urbanistici e pertanto occorre operare la regolarizzazione edilizia meglio descritta nelle risposte al successivo quesito 14) al quale si rinvia. -----

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati ad alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico delle unità immobiliari urbane pignorate in quanto l'abitazione va prima regolarizzata urbanisticamente, mentre il locale di deposito pur rappresentato graficamente in modo schematico, non necessita di aggiornamento. -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si indica che le destinazioni d'uso residenziale e deposito, sono compatibili con quelle previste per la zona urbanistica ove i beni ricadono. -----



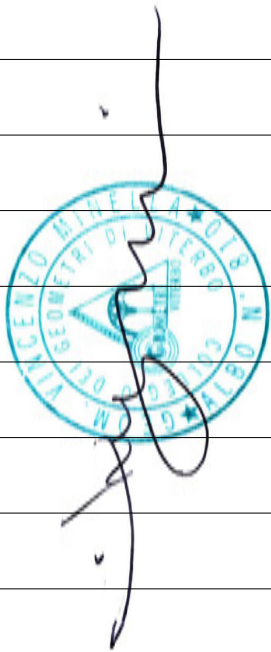
	14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica dell'abitazione	
	pignorata dal confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planime-	
	tria catastale del 29 febbraio 1940, per l'abitazione sono emerse varie differenze. ---	
	Dai controlli ed approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di	
	Bassano Romano (VT), si riferisce che non sono stati rintracciati titoli abilitativi	
	(all. O.) relativi alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla realizzazione dei	
	due balconi, di cui uno chiuso. -----	
	Le riscontrate difformità nell'abitazione (LOTTO n. 1) consistono in una	
	diversa distribuzione degli ambienti interni e la dotazione di due balconi di cui	
	quello verso nord tamponato. Tali difformità sono certamente regolarizzabili quelle	
	delle opere interne con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in	
	Sanatoria, mentre al riguardo dei due balconi occorre oltre alla verifica della sicu-	
	rezza per l'aspetto strutturale anche una pratica di Compatibilità Paesaggistica.	
	Qualora quest'ultima, previ necessari ulteriori approfondimento presso l'Ufficio	
	Tecnico Comunale non sia opportuna per ottenere esito positivo, è purtroppo ne-	
	cessaria la demolizione dei due balconi. -----	
	Dall'analisi delle attività e pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazio-	
	ne edilizio - urbanistica dell'abitazione (LOTTO n. 1), è stato preventivato un costo	
	complessivo a corpo di circa 8.800,00 = (ottomilaottocento/00), euro comprensivo	
	delle spese tecniche, sanzioni, bolli, diritti comunali, regionali e del finale aggior-	
	namento catastale. Tale importo prevede anche in alternativa alla verifica della si-	
	curezza e alla Compatibilità Paesaggistica, quello della rimozione dei balconi. -----	
	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 per i beni pignorati. -----	
	18	



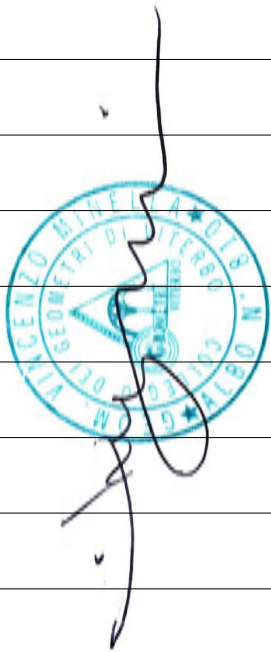
Firmato Da: VINCENZO MINELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 138c3644bbd5496a30935df3a851bdb



	16) Dalle verifiche effettuate sempre presso il Comune di Bassano 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 i beni sono di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutata. -----	
	17) Nulla da riferire al riguardo degli oneri condominiali in quanto l'abitazione	
	ed il locale di deposito non sono ricompresi in condomini. -----	
	18) Si è ritenuto opportuno e conveniente formare due lotti: -----	
	- LOTTO n. 1 - abitazione distinta al foglio 7 con la particella n. 377 sub 2 , via	
	Borgo San Filippo n. 17 piano T - 1° - 2° e 3°, categoria A/2 di classe 1, vani 7, su-	
	perficie catastale totale 166 mq, escluse aree scoperte 163 mq e rendita di euro	
	668,81; -----	
	- LOTTO n. 2 - deposito distinto al foglio 7 con la particella n. 490 sub 2 , via	
	Borgo San Filippo n. 118 piani S1 - T, categoria C/2 di classe 1, consistenza mq	
	83, superficie catastale totale 99 mq e rendita di euro 145,74. -----	
	19) Entrambi gli immobili sono stati pignorati per l'intera piena proprietà	
	dell'Esecutata. -----	
	20) È stato accertato al riguardo del possesso ed utilizzo dei beni pignorati che	
	gli stessi sono liberi e a disposizione dell'Esecutata. Per l'abitazione stante	
	l'inutilizzo del bene da oltre 20 anni e la presenza di guano dei piccioni, occorre	
	una radicale pulizia e bonifica degli ambienti. Dall'analisi delle attività necessarie	
	alla pulizia e bonifica dell'abitazione (LOTTO n. 1), è stato preventivato un costo	
	complessivo a corpo di circa 2.000,00 = (duemila/00) euro che sarà detratto dal	
	prezzo del Lotto n. 1. -----	
	Si evidenzia che dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate (all.	
	O.) non vi sono contratti di locazione. -----	



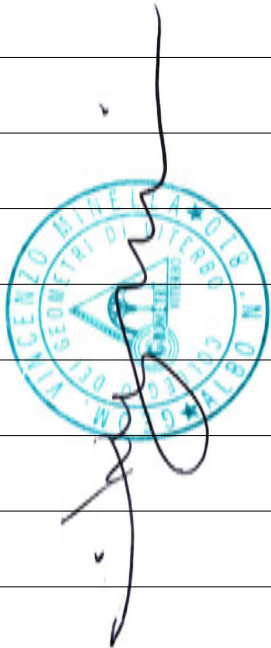
	21) Non viene indicato il valore locativo dell'abitazione (LOTTO 1) in quanto la	
	stessa attualmente non è utilizzabile poiché prima occorre una previa bonifica	
	dal guano di piccioni e l'adeguamento degli impianti tecnologici. Viene indicato	
	il valore locativo per il LOTTO n. 2 in euro 50,00 mensili pari ad euro 600,00 an-	
	nui considerando che trattasi di locale di deposito interamente scavato nel masso	
	tufaceo e privo di impianti. -----	
	22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte del	
	coniuge separato o dall'ex coniuge dell'Esecutata. -----	
	23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli	
	eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano Roman o (VT) è emerso	
	che: -----	
	- rispetto alla Tav. B del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale)	
	approvato i beni ricadono nella zona delle aree urbanizzate del PTPR insedia-	
	menti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondi-	
	tà di 150 metri e corsi delle acque pubbliche; -----	
	- è assente il vincolo idrogeologico; -----	
	- ricade nella zona A, sottozona A1 del P.R.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 dell'abitazione e del deposito a seguito degli eseguiti	
	sopralluoghi e dei rilievi di dettaglio dello stato di fatto, sulla base delle consi-	
	stenze 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	
	20	



Firmato Da: VINCENZO MINELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 138c3644bbd5496a30935df3a851bdb



	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 qua-	
	drato di superficie utile, in circa euro 420,00 = (quattrocentoventi/00) per	
	l'abitazione LOTTO n. 1 ed in circa euro 150,00 = (centocinquanta/00) per il deposi-	
	to LOTTO n. 2. -----	
	Per un miglior dettaglio delle superfici e dei valori si rinvia alle allegate	
	Tabelle (all. H1. e H2.) dalle quali scaturiscono i seguenti valori arrotondati di	
	complessivi: -----	
	- euro 46.100,00 = (quarantaseimilacento/00) già detratti i costi per la regola-	
	rizzazione edilizio – urbanistica, paesaggistica, valutazione della sicurezza, o in	
	alternativa la rimozione dei balconi, l'aggiornamento catastale nonché la pulizia	
	e bonifica dal guano di piccioni per il LOTTO n. 1; -----	
	- euro 12.100,00 = (dodicimilacento/00) per il LOTTO n. 2. -----	
	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 si-	
	milari. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si richia-	
	mano i seguenti testi: <i>“CORSO DI ESTIMO” Estimo generale, civile, legale, rura-</i>	
	<i>le. Ambientale e catastale con matematica finanziaria – Autore Stefano</i>	
	<i>AMICABILE – Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n .181 a 192</i>	
	<i>terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed</i>	
	<i>azienda); “ELEMENTI DI ESTIMO URBANO” Biblioteca legale, Tributaria e di</i>	
	21	



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). -----

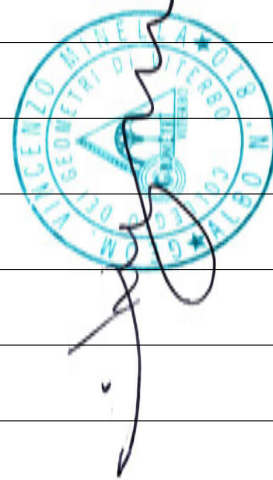
Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente trattato anche nella letteratura sopra indicata, è stato considerato più opportuno ed ai valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite, presso Agenzie immobiliari e Professionisti della zona, sono state applicate le correzioni per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

Nel dettaglio sono state consultate delle Agenzie Immobiliari che operano nel territorio ove sono ubicati i beni pignorati: PEGASO IMMOBILIARE e CASTELLO IMMOBILIARE di Bassano Romano (VT), COLDWELL BANKER IMMOBILIARE di Sutri (VT) e L.D. REAL ESTATE STUDIO IMMOBILIARE di Capranica (VT). I valori acquisiti sono stati poi comparati con le quotazioni 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 l'abitazione a seguito di opere di bonifica, manutenzione ordinaria e straordinaria, possa avere una discreta appetibilità commerciale per un nucleo familiare medio, poiché l'abitazione ha una buona ubicazione ed esposizione nel centro storico, servita a breve distanza da spazi parcheggio e attività commerciali, uffici pubblici e privati. Si ritiene inoltre che anche il deposito possa avere una discreta appetibilità quale accessorio delle abitazioni limitrofe. -----

27) Nulla al riguardo della congruità dei canoni in quanto dall'interrogazione all'Agenzia delle Entrate non vi sono 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 Rela-	
	zione 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 Andrea RIVELLINI per il Creditore Pro-	
	cedente e al Custode Avv. Michele MANCINI, mentre all'Esecutata verrà inviata	
	una Raccomandata AR all'indirizzo di residenza e operata la notifica presso la	
	Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo, 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 Cancell-	
	eria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza del 22 aprile 2026, fis-	
	sata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----	
	Nel dettaglio saranno depositate le copie della Relazione complete degli al-	
	legati, anche in versione privacy con i nominativi ed i volti oscurati. -----	
	31) Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 22 aprile	
	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 e del locale pignorati (all. C.) e un elaborato grafico conte-	
	nente la foto aerea generale della zona, lo stralcio dei fogli catastali d'impianto, in-	
	termedio ed attuale (wegis), nonché le planimetrie ed il computo delle superfici uti-	
	li scaturite dai rilievi dello stato di fatto (all. B.). -----	
	23	

Firmato Da: VINCENZO MINELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 138c3644bbd5496a30935df3a851bdb



	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) Sono stati redatti in triplice copia, su appositi fogli a parte, i riepiloghi 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: -----	
	A. fogli riepilogativi dei beni pignorati; -----	
	B. elaborato grafico con planimetrie; -----	
	C. documentazione fotografica; -----	
	D. verbali di accesso; -----	
	E. visure storiche aggiornate del Catasto Fabbricati; -----	
	F. atti di provenienza: divisione Notaio Giuseppe TOGANDI (all. F.1); -----	
	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 (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 e di matrimonio, 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. riscontro richiesta accesso atti Ufficio Tecnico. -----	
	Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver svolto l'incarico affidato.	
	24	



fidato, ringrazia la S.V. della fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali comunicazioni e chiarimenti. -----

Vignanello (VT), 16 marzo 2026

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA

