

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 150/2025:

ORTLES 21 S.R.L. – CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. c/

BALLAROTTO DAMIANO + 1

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Federico Bonato**

Udienza: 17.06.2026

RELAZIONE DEL C.T.U.

Il sottoscritto Geom. Mariano Boccolini, iscritto all'albo professionale della provincia di Viterbo al n° 855, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, promossa nell'interesse di Ortles 21 S.r.l., con sede in Milano Via V. Betteloni n. 2, e per essa quale procuratrice, Cerved Credit Management S.p.A., con sede legale in San Donato Milanese, Via dell'Unione Europea n° 6/A e 6/B (C.F. e P.I. n. 06374460969) rappresentata e difesa in forza di procura alle liti allegata all'atto di precetto regolarmente notificato, dagli Avv.ti Marco Pesenti e Margherita Domenegotti
contro i Sigg.ri:

- **BALLAROTTO Damiano**, nato a Viterbo il **12/07/2007 c.f.** **BLL DMN 07L12 M082P**, residente in **Via Tantarola n. 90**, 01027 Montefiascone (VT);
- **IOFI Rita**, nata a Montefiascone (VT) il **03/06/1975 c.f.** **IFO** **RIL 75H43 F499H**, residente in **Via Tantarola n. 90**, 01027 Montefiascone (VT);

Studio tecnico Geom. Mariano Boccolini – Piazza L. Concetti 7 – 01100 Viterbo

Tel. 0761306697 – Cell. 360731323

email: marianoboccolini@gmail.com - pec: mariano.boccolini@geopec.it

rende noto a chi di dovere, in espletamento all'incarico ricevuto, quanto di seguito riportato.

I° - PREMESSA

A seguito della richiesta del creditore procedente, con atto di pignoramento immobiliare, trascritto, presso la Direzione Provinciale di VITERBO, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei RR.II.), in data 05.09.2025 al n. R.G. 13958 e n. R.P. 11176, venivano sottoposti a pignoramento le quote di proprietà e/o di altri diritti di competenza i beni di cui alla seguente descrizione:

- **Plena proprietà per ½ della sig.ra TOFI RITA e Plena proprietà per ½ del sig. BALLAROTTO DAMIANO**: abitazione di tipo economico in Comune di Montefiascone, censito al NCEU di detto Comune, al foglio **46**, part. **10**, sub. **13**, categoria A/3;
- **Plena proprietà per ½ della sig.ra TOFI RITA e Plena proprietà per ½ del sig. BALLAROTTO DAMIANO**: negozi e botteghe in Comune di Montefiascone, censito al NCEU di detto Comune, al foglio **46**, part. **10**, sub. **10**, categoria C/1;
- **Plena proprietà per ½ della sig.ra TOFI RITA e Plena proprietà per ½ del sig. BALLAROTTO DAMIANO**: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Montefiascone, censito al NCEU di detto Comune, al foglio **46**, part. **10**, sub. **1**, categoria C/6;

Studio tecnico Geom. Mariano Boccolini – Piazza L. Concetti 7 – 01100 Viterbo

Tel. 0761306697 – Cell. 360731323

email: marianoboccolini@gmail.com - pec: mariano.boccolini@geopec.it

- **Piena proprietà per ½ della sig.ra TOFI RITA e Piena proprietà per ½ del sig. BALLAROTTO DAMIANO:** terreno, in Comune di Montefiascone, censito al NCEU di detto Comune, al foglio **53**, part. **296**, categoria T.

II° - INCARICO - QUESITI

Il G.E. nella procedura in oggetto, all'udienza del 28.10.2025, ha nominato C.T.U. il sottoscritto Geometra Mariano Boccolini che si è dichiarato disposto ad assumere l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito.

Il G.E. ha assegnato **all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:**

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

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

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

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

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

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

Studio tecnico Geom. Mariano Boccolini – Piazza L. Concetti 7 – 01100 Viterbo

Tel. 0761306697 – Cell. 360731323

email: marianoboccolini@gmail.com - pec: mariano.boccolini@geopec.it

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 **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

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

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tamponatura 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'articolo 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 L. 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 evidenziando 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 o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 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 di 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 e 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 Giustizia);

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

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

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

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) allegghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale

documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi 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) allegli alla relazione

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

III° - ACCESSI - OPERAZIONI PERITALI - ACCERTAMENTI

A) - Accessi

Il C.T.U., esaminato il fascicolo dell'Ufficio e la documentazione ipocatastale, presa visione della relazione notarile prodotta, verificato che la stessa copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento, verificata altresì la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. -così come espressamente richiesto dal Giudice dell'esecuzione- stabiliva di effettuare sopralluogo agli immobili pignorati per il giorno 28.11.2025 alle ore 10,00 e ne dava avviso al Custode Giudiziario, Dr. Paolo Nespica, il quale comunicava quanto sopra ai debitori esecutati e li invitava a presenziare alle operazioni peritali.

Il giorno suddetto il C.T.U. si è recato in Montefiascone in Via Tartarola e, alla presenza del Custode Giudiziario nonché dei debitori eseguiti **Sig.ri BALLAROTTO Damiano e TOFI Rita**, ha effettuato sopralluogo all'immobile pignorato.

In relazione all'accesso effettuato è stato redatto apposito verbale **(ALLEGATO A)**.

B) - Operazioni peritali

In via preliminare si è proceduto alla definizione degli immobili pignorati in n. **4 LOTTI** rilevandone la divisione in natura; sulla base di quanto sopra esposto la descrizione sintetica dei cespiti in questione viene appresso riportata:

LOTTO 1

Abitazione in Comune di Montefiascone **Via Tartarola n. 90**
Piano 1, censita al N.C.E.U. al Foglio **46** particella **10** sub. **13**;
A/3 cl. 2 - vani 4 - R.C. € 299,55

Confini: **Via Tartarola, proprietà Ballarotto/Tofi** su più lati, salvo se altri.

LOTTO 2

Locale ad uso garage/magazzino in Comune di Montefiascone
Via Tartarola n. 92 Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio **46**
particella **10** sub. **3**; C/6 cl. 8 - consistenza mq. 35 - R.C. €.
36,15

Confini: **Via Tartarola, proprietà Ballarotto/Tofi**, terrapieno, salvo se altri.

LOTTO 3

Locale commerciale in Comune di Montefiascone **Via Tartarola**

Piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio **10** particella **10** sub. **10**:

C/1 cl. 5 - consistenza mq. 32 - R.C. €. 485,88

Confini: **Via Tartarola, proprietà Balzarotto Toti**, terrapieno, salvo se altri.

LOTTO 4

Terreno di piccola estensione in Comune di Montefiascone

(nelle immediate vicinanze dell'abitazione di cui al lotto 1)

censito al N.C.T. al Foglio **33** particella **295** - seminativo cl. 4 -

superficie catastale mq. 160 - R.D. €. 0,33 R.A. €. 0,17

Confini: **proprietà Leonetti/Maurizi, proprietà Maurizi, proprietà Balzarotto**, salvo se altri.

Nell'accesso effettuato si è proceduto ad un'attenta ricognizione degli immobili di cui trattasi ed è stato rilevato quanto di seguito riportato:

- All'abitazione pignorata, di cui al LOTTO 1, si accede, da **Via Tartarola**, attraverso una piccola area comune, con susseguente immediata entrata per il tramite del portone di accesso (affacciato direttamente sull'area suddetta) che immette alla scala d'accesso all'appartamento; l'abitazione in oggetto è posta al piano primo ed è ricompresa all'interno di un fabbricato di

maggior consistenza, evidenziato in verde nell'estratto di mappa catastale (**ALLEGATO B**).

Dagli accertamenti diretti effettuati in sede di sopralluogo è stato rilevato quanto appresso:

- l'unità abitativa in esame si compone di scala d'accesso al piano, a rampa unica, corridoio/disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno, camera e balcone.

Il sottoscritto ha redatto una planimetria di rilievo dell'immobile in oggetto (**ALLEGATO C**).

Dalle misurazioni e dagli accertamenti eseguiti sono risultate le superfici appresso riportate:

- S.U.A. abitazione = mq. 65.30;
- S.L.U. abitazione = mq. 72.21;
- Superficie convenzionale complessiva (S.C.C.), comprensiva di quella del balcone e opportunamente ragguagliata, pari a mq. 66.77;
- Superficie commerciale mq. 93.13

L'abitazione pignorata, al momento del sopralluogo abitata dai debitori esecutati, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione; essa risulta provvista di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una stufa a "pellet", gli infissi esterni sono di media qualità, le pareti sono tinteggiate e in buone condizioni, il bagno risulta completo di tutti gli elementi igienico-sanitari, le finiture sono del tipo medio.

Esternamente il fabbricato, nel quale l'abitazione di cui sopra è ricompresa, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

- Al garage/magazzino pignorato, identificato al LOTTO 2, ricadente nel medesimo fabbricato di cui all'abitazione sopra descritta, si accede, da **Via Tartarola**, attraverso la piccola area comune in precedenza indicata; il locale in questione ha accesso carrabile, con affaccio diretto sull'area suddetta, e presenta, inoltre, un accesso pedonale il quale però dovrà essere interdetto in quanto, essendo posto all'interno del portone di accesso all'abitazione di cui al LOTTO 1, andrebbe di fatto a costituire una servitù.

Il sottoscritto ha redatto una planimetria di rilievo dell'immobile in oggetto **(ALLEGATO D)**.

Dalle misurazioni e dagli accertamenti eseguiti sono risultate le superfici appresso riportate:

- S.U. = mq. 38.18;
- S.L.U. = mq. 41.74;
- Superficie convenzionale complessiva (S.C.C.), comprensiva di quella della cantina opportunamente ragguagliata, pari a mq. 39.60;
- Superficie commerciale mq. 55.37

Il locale sopra descritto, al momento del sopralluogo risulta utilizzato dai debitori esegutati e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

- Al negozio pignorato, identificato al LOTTO 3, ricadente anch'esso nel medesimo fabbricato di cui ai LOTTI 1 e 2, si accede, da **Via Tatarola**, attraverso la stessa piccola area comune in precedenza indicata; il locale in questione ha accesso diretto sull'area suddetta.

Il sottoscritto ha redatto una planimetria dell'immobile in oggetto **(ALLEGATO E)**.

Dalle misurazioni e dagli accertamenti eseguiti sono risultate le superfici appresso riportate:

- S.U. = mq. 21.03;
- S.L.U. = mq. 25.70;
- Superficie convenzionale complessiva (S.C.C.), comprensiva di quella del ripostiglio opportunamente ragguagliata, pari a mq. 23.83;
- Superficie commerciale mq. 28.08

Il locale sopra descritto rivelatosi essere in buono stato di manutenzione e conservazione, risulta essere condotto in locazione (non è stato però reperito il contratto di locazione richiesto, più volte, alla Sig.ra **LOHRIE** (debitrice esegutata) oltreché all'Agenzia delle Entrate, che con nota del 06/05/2026 (ved. allegato X) ha risposto come in appresso testualmente

riportato: “....non risulta registrato alcun contratto di locazione, presso questo Ufficio Territoriale riferito ai soggetti identificati dai seguenti codici fiscali **BLLGLC72H13F499H**, **IFORI175H43F499H**, **BLLDMN07L12M082P**.” I codici fiscali citati nella suddetta nota sono quelli dei Sogg.ri Ballaroto Gianluca, Toi Rita e Ballaroto Damiano.

- Il terreno pignorato, identificato al LOTTO 4, avente una superficie catastale di mq. 160,00 è posto, sul lato opposto a Via **Tantarola**, nelle immediate vicinanze del fabbricato evidenziato in verde nell'allegato B e risulta individuato in giallo nello stralcio planimetrico catastale (**ALLEGATO F**).

N.B. – Sul terreno in questione insiste una piccola costruzione, non riportata in catasto, che dagli accertamenti eseguiti risulterebbe non essere stata autorizzata; in aggiunta a quanto sopra deve essere evidenziato che per poter accedere al terreno in esame è necessario transitare dall'abitazione di cui al lotto 1 per poi attraversare un'altra piccola area esterna (non pignorata).

C) - Accertamenti

1) AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO DI VITERBO

Il sottoscritto C.T.U., al fine di effettuare ulteriori accertamenti relativamente ai beni pignorati, ha effettuato le necessarie visure catastali presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo dell'Agenzia del Territorio ed ha potuto rilevare quanto di seguito esposto:

- l'abitazione sita in Comune di Montefiascone, in **Via Tantarola** n. 90 piano 1°, è individuata al **N.C.E.U.** al Foglio **46**, particella

Studio tecnico Geom. Mariano Boccolini – Piazza L. Concetti 7 – 01100 Viterbo

Tel. 0761306697 – Cell. 360731323

email: marianoboccolini@gmail.com - pec: mariano.boccolini@geopec.it

10 sub. 13, categoria **A/3**, cl. **2**, vani catastali **4** Rendita Catastale **Euro 299,55 (ALLEGATO G)**.

La planimetria catastale relativa al bene suddetto è risultata essere introdotta in atti ed il sottoscritto ha provveduto ad estrarne copia (**ALLEGATO H**); è stata rilevata una sia pur minima difformità tra la planimetria catastale presente in atti e l'effettivo stato di fatto, del bene pignorato, in quanto il tramezzo che divide il vano cucina dal vano soggiorno, attualmente, risulta essere ridotto ad una minima porzione di circa 60/70 cm.; non si è ritenuto procedere con la variazione catastale in quanto preliminarmente necessita presentare una CILA in sanatoria, per la quale è necessaria preventiva autorizzazione del G.E.

- il locale garage/magazzino sito in Comune di Montefiascone, in **Via Tartarola n. 92** piano T, è individuato al **N.C.E.U.** al Foglio **46**, **particella 10 sub. 3**, categoria **C/6**, cl. **8**, consistenza mq. **35** Rendita Catastale **Euro 36,15 (ALLEGATO I)**.

La planimetria catastale relativa al bene suddetto è risultata essere introdotta in atti ed il sottoscritto ha provveduto ad estrarne copia (**ALLEGATO L**);

- il locale commerciale sito in Comune di Montefiascone, in **Via Tartarola** piano T, è individuato al **N.C.E.U.** al Foglio **46**, **particella 10 sub. 10**, categoria **C/1**, cl. **5**, consistenza mq. **32** Rendita Catastale **Euro 485,88 (ALLEGATO M)**.

La planimetria catastale relativa al bene suddetto è risultata essere introdotta in atti ed il sottoscritto ha provveduto ad estrarne copia (**ALLEGATO N**);

- il terreno pignorato sito in Comune di Montefiascone è individuato al **N.C.T.** al Foglio **53**, particella **296**, seminativo cl. **4**, superficie catastale mq. **160**, R.D. **Euro 0,33** R.A. **Euro 0,17** (**ALLEGATO O**).

N.B.:

Tutti gli immobili di cui sopra risultano catastalmente ancora intestati a **BALLAROTTO**
Gianluca nato a Montefiascone (VT) il 10/06/1972 C.F. **31116100721** e C. **2111314991**

2) PROVENIENZA DEI CESPITI PIGNORATI

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici competenti è risultato che gli immobili pignorati sono pervenuti al Sig. **BALLAROTTO**
Gianluca, dante causa (rispettivamente quale marito separato
giudizialmente e padre) dei debitori esecutati Sigg.ri **TOFI** Rita e
BALLAROTTO **Damiano**, per la piena proprietà, come in
appresso riportato:

- Atto di divisione Notaio **Furio Giardino** del 02.04.1987 Rep.
n. 29788 (**ALLEGATO P**) registrato a Viterbo in data
16.04.1987 al n. 3715 Mod. **1** e trascritto a Viterbo in data
18.04.1987 al nn. 4774/3735 di formalità;
- Atto di donazione Notaio **Adriano Castaldi** del 25.11.2009
Rep. n. 16660 (**ALLEGATO Q**) registrato a Viterbo in data

03.12.2009 al n. 10468 Mod. 1T e trascritto a Viterbo in data

04.12.2009 al n. 20110/13968 di formalità;

- Atto di compravendita **Notaio Furo Giardino del 20.07.2011**
Rep. n. 102969 (ALLEGATO R) registrato a Viterbo in data
22.07.2011 al n. 8340 Mod. 1T e trascritto a Viterbo in data
26.07.2011 al n. 12746/8693 di formalità;

3) STATO DI FATTO E DI DIRITTO E LEGGI NN° 47/85 -
724/94 (ART. 39) - D.P.R. N° 380/2001 - LEGGE 24.11.2003
N° 326 – L.R. (Regione Lazio) 08.11.2004 N° 12.

Indagini tecniche sono state effettuate in riferimento allo stato di fatto e di diritto degli immobili pignorati ed altresì, in riferimento alla Legge 28.02.1985 n° 47, alla Legge 23.12.1994 n° 724 art. 39, al D.P.R. 06.06.2001 n° 380, alla Legge 24.11.2003 n° 326 ed alla Legge Regionale (Regione Lazio) 08.11.2004 n° 12.

Dalle verifiche tecniche suddette si è rilevato che il fabbricato, nel quale sono ricomprese le unità immobiliari urbane pignorate, è stato realizzato precedentemente al 01.09.1967.

Per il negozio, sono stati rilasciati regolare Concessione Edilizia n. **9** del **15/01/2003**, per il cambio di destinazione d'uso a commerciale (**ALLEGATO S**) nonché il relativo certificato di agibilità in data **17/03/2003** (**ALLEGATO T**).

Non è stata invece reperita alcuna documentazione inerente le opere relative alla fusione con contestuale diversa distribuzione degli spazi interni, di cui alla variazione catastale del

03/02/2006, riguardanti l'abitazione pignorata; ai fini della regolarizzazione urbanistica risulta pertanto necessario procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria previa specifica autorizzazione del G.E.

In riferimento al terreno pignorato distinto al Catasto Terreni Foglio 53 p.la 296, su richiesta presentata dal sottoscritto CTU il responsabile del VI settore Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Montefiascone, Arch. Nastassia Maria Andreani ha rilasciato in data 19/03/2026 il relativo Certificato (**ALLEGATO U**) dal quale si evince chiaramente che il terreno di cui sopra **non è gravato da Usi Civici.**

4) REGIME PATRIMONIALE.

Dalle verifiche eseguite in merito al regime patrimoniale dei debitori eseguiti, essi risultano, entrambi, di stato libero, così come, entrambi, risultano essere residenti in Comune di Montefiascone, Via Tartarola n. 90, pertanto nell'abitazione pignorata, (**ALLEGATO V**).

5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI.

In base agli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti, nonché dalla presa visione della documentazione presente agli atti, oltre ad una visura ipotecaria effettuata in data 22.04.2026 (**ALLEGATO W**) sui beni pignorati risultano essere presenti le formalità pregiudizievoli appresso riportate:

Studio tecnico Geom. Mariano Boccolini – Piazza L. Concetti 7 – 01100 Viterbo
Tel. 0761306697 – Cell. 360731323
email: marianoboccolini@gmail.com - pec: mariano.boccolini@geopec.it

- Iscrizione del 26/07/2011 R.P. 1688 R.G. 12747 Notaio Fungo
Giardino Rep. 102970/19821 da 20/07/2011 – Ipoteca
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione del 05/09/2025 R.P. 11176 R.G. 13958 Uff. Giud.
Tribunale di Viterbo Rep. 2816 del 29/07/2025 – Atto esecutivo
o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

6) SPESE E INSOLUTI NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO

Non risulta presente condominio giuridicamente costituito.

IV° - STIMA

a) - Metodo di stima

Tenuto conto che trattasi di esecuzione immobiliare il sottoscritto ritiene che si debba ricercare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato in quanto, a giudizio del C.T.U., tale valore è quello che più realisticamente permette di individuare il prezzo base d'asta per l'eventuale vendita; il metodo di stima che consente di addivenire al più probabile valore di mercato è quello **sintetico-comparativo** basato sulla comparazione dei beni da stimare con altri simili trattati sulla piazza di Montefiascone, dei quali si conoscono i prezzi, tenendo opportunamente conto delle caratteristiche intrinseche di ogni singolo bene per meglio tarare i valori unitari da assumere.

Il C.T.U. ha effettuato una accurata ed approfondita indagine di mercato per individuare i prezzi unitari dei beni compravenduti e

Studio tecnico Geom. Mariano Boccolini – Piazza L. Concetti 7 – 01100 Viterbo

Tel. 0761306697 – Cell. 360731323

email: marianoboccolini@gmail.com - pec: mariano.boccolini@geopec.it

le loro caratteristiche ed allo scopo si è avvalso anche delle conoscenze di altri operatori del settore che svolgono la loro attività in loco quali professionisti del settore oltreché della presa visione della banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'agenzia delle entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I.).

Nella individuazione del valore unitario (€/mq.) il sottoscritto C.T.U. ha tenuto in debito conto della destinazione d'uso, della ubicazione, dell'accessibilità e delle caratteristiche (ampiezza, vetustà, stato di manutenzione, stato di conservazione, ecc.) degli immobili pignorati, oltre a quant'altro ritenuto necessario ai fini di una corretta valutazione.

b) - Valore unitario medio

I valori medi unitari che al termine dell'indagine conoscitiva condotta sono stati individuati, per gli immobili pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, sono risultati essere i seguenti:

- **Euro/mq. 1000,00 per l'abitazione**
- **Euro/mq. 750,00 per il garage/magazzino**
- **Euro/mq. 1.500,00 per il negozio**
- **Euro/mq. 50,00 per il terreno**

c) - Valore di stima

Il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati si ottiene applicando i valori medi unitari, sopradetti, alle superfici,

Studio tecnico Geom. Mariano Boccolini – Piazza L. Concetti 7 – 01100 Viterbo

Tel. 0761306697 – Cell. 360731323

email: marianoboccolini@gmail.com - pec: mariano.boccolini@geopec.it

risultanti dalle misurazioni e dagli accertamenti eseguiti, che appresso vengono nuovamente riportate:

mq. 72,21 (S.L.U. abitazione);

mq. 41,74 (S.L.U. garage/magazzino);

mq. 25,70 (S.L.U. negozio);

mq. 160,00 (superficie catastale terreno);

Pertanto si ha:

LOTTO 1

mq. 72,21 x Euro/mq. 1.000,00 = Euro 72.210,00

Il più probabile valore di mercato dell'abitazione pignorata sita in Comune di Montefiascone, **Via Tartarola n. 90 piano 1° distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 p.la 10 sub. 13** nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile suddetto viene a trovarsi, a corpo e non a misura, è pertanto, previo arrotondamento, di:

Euro 72.500,00 (Euro settantaduemilacinquecento/00).

L'importo sopra riportato è stato determinato tenendo in debito conto (nell'assunzione del valore del parametro unitario €/mq) dell'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto di vendita.

LOTTO 2

mq. 41,74 x Euro/mq. 750,00 = Euro 31.305,00

Il più probabile valore di mercato del locale garage/magazzino pignorato sito in Comune di Montefiascone, **Via Tartarola n. 92 piano I distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 p.la 10 sub. 3** nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile suddetto viene a

trovarsi, a corpo e non a misura, è pertanto, previo arrotondamento, di:

Euro 31.500,00 (Euro trentunomilacinquecento/00).

L'importo sopra riportato è stato determinato tenendo in debito conto (nell'assunzione del valore del parametro unitario €/mq) dell'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto di vendita.

LOTTO 3

mq. 25,70 x Euro/mq. 1.500,00 = Euro 38.550,00

Il più probabile valore di mercato del locale commerciale pignorato sito in Comune di Montefiascone, **Via Tantarola piano I distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 p.la 10 sub. 10** nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile suddetto viene a trovarsi, a corpo e non a misura, è pertanto, previo arrotondamento, di:

Euro 38.500,00 (Euro trentottomilacinquecento/00).

L'importo sopra riportato è stato determinato tenendo in debito conto (nell'assunzione del valore del parametro unitario €/mq) dell'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto di vendita.

LOTTO 4

mq. 160,00 x Euro/mq. 50,00 = Euro 8.000,00

Il più probabile valore di mercato del terreno pignorato sito in Comune di Montefiascone **distinto al N.C.T. al Foglio 33 p.la 296** nello stato di fatto e di diritto in cui il suddetto viene a trovarsi, a corpo e non a misura, è pertanto di:

Euro 8.000,00 (Euro ottomila/00).

V° - DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO

Considerato che l'abitazione pignorata risulta quale residenza dei debitori esecutati mentre il locale commerciale risulta (sia

pur senza aver reperito il relativo contratto) essere locato il sottoscritto ha ritenuto opportuno determinare il valore locativo di quest'ultima unità immobiliare oltre a quello del locale garage magazzino di cui al lotto 2; preso a riferimento i valori riportati nella banca dati dell'O.M.I., tali importi vengono determinati, rispettivamente, come in appresso riportato:

- Euro/mq. 9,00 x mq. 25,70 (S.L.U.) = €. 231,30

Il valore locativo del locale commerciale pignorato risulta, previo arrotondamento, pari a Euro/mese 230,00.

- Euro/mq. 4,20 x mq. 41,74 (S.L.U.) = €. 175,30

Il valore locativo del locale ad uso garage/magazzino pignorato risulta, previo arrotondamento, pari a Euro/mese 175,00.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene espletato l'incarico ricevuto, dal G.E., in data 28.10.2025

Data 07.05.2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Mariano BOCCOLINI



ELENCO ALLEGATI

- A) – Verbale degli accessi;
- B) – Stralcio planimetrico catastale (estratto di mappa – Fg. **45**);
- C) – Elaborato grafico di rilievo abitazione;
- D) – Elaborato grafico di rilievo garage/magazzino;
- E) – Elaborato grafico planimetrico negozio;
- F) – Stralcio planimetrico catastale (estratto di mappa – Fg. **55**);
- G) – Visura NCEU abitazione;
- H) – Planimetria catastale abitazione;
- I) – Visura NCEU garage/magazzino;
- L) – Planimetria catastale garage/magazzino;
- M) – Visura NCEU negozio;
- N) – Planimetria catastale negozio;
- O) – Visura catastale terreno;
- P) – Atto Notaio **Giardino del 02/04/1987**;
- Q) – Atto Notaio **Castaldi del 25/11/2009**;
- R) – Atto Notaio **Giardino del 20/07/2011**;
- S) – Concessione Edilizia per cambio d'uso a negozio;
- T) – Certificato di agibilità del locale negozio;
- U) – Certificato Usi Civici;
- V) – Certificazioni anagrafiche;
- W) – Ispezione ipotecaria;
- X) – Nota dell'Agenzia delle Entrate;
- Y) – Documentazione fotografica.

Studio tecnico Geom. Mariano Boccolini – Piazza L. Concetti 7 – 01100 Viterbo

Tel. 0761306697 – Cell. 360731323

email: marianoboccolini@gmail.com - pec: mariano.boccolini@geopec.it