

ORIGINALE
DI CORTESIA

TRIBUNALE DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 38/2025

Promossa da: **TICINO SPV S.r.l.**
(avv.ti Benedetto e Guido Gargani)

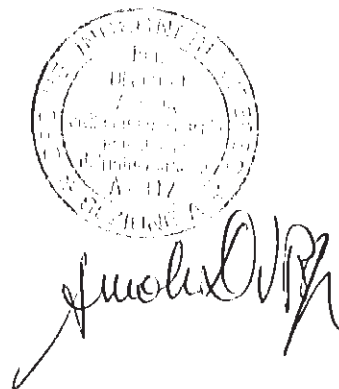
nei confronti di: 
(avv.....)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.: dott. Federico **BONATO**
Custode Giudiziario: avv. Stefania **BIBIANI** - Viterbo
Esperto stimatore: dott. ing. Amalia **DI BIAGIO** - Toscana
Prossima Udienza: 26 novembre 2025

Tuscania, 29 ottobre 2025

L'esperto stimatore
dott. ing. Amalia Di Biagio



dott. ing. Amalia Di Biagio



INCARICO

Il G. E. dott. Federico Bonato in data 14.04.2025 ha nominato esperto stimatore la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a Tuscania in via Canino n. 29 e regolarmente iscritta dal 1984 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. 317), che in data 22.04.2025 ha prestato giuramento per via telematica secondo la formula di rito ed è stata incaricata di rispondere ai quesiti appresso trascritti.

* o * o * o *

QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., assegna 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 substatati;
- 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 certi-

dott. ing. Amalia Di Biagio



ficato 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 del 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* (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;

dott. ing. Amalia Di Biagio



- 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 evidenziano 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

dott. ing. Amalia Di Biagio



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: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiodiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 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.

* * * * *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **22.04.2025** la sottoscritta, per via telematica, accetta l'incarico e presta giuramento secondo la formula di rito.

In data **02.05.2025** acquisisce informazioni presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) sulla consistenza degli immobili pignorati (all. B., C. e D) e in data

dott. ing. Amalia Di Biagio



09.05.2025 acquisisce informazioni all'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare) sulla proprietà degli immobili in oggetto (all. I. e L.).

In data **16.05.2025** presso gli immobili in via Nanini n. 20 e n. 28, nel Comune di Vallerano, la sottoscritta inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; sono presenti, oltre alla stessa, l'avv. Stefania Bibiani, Custode giudiziario, e [REDACTED] che consente l'accesso; l'esperto visiona i luoghi, esegue misure di rilievo e scatta fotografie; [REDACTED] consegna copia dell'atto di acquisto dei beni pignorati (all. H.1).

Il **23.05.2025** inoltra richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerano, in data **24.06.2025** sollecita il rilascio della documentazione richiesta che acquisisce solo in data **08.07.2025** recandosi presso l'archivio dell'Ufficio tecnico comunale (all. E. e F.).

Il **04.06.2025** la sottoscritta inoltra via p.e.c. all'Archivio Notarile di Viterbo richiesta per acquisire copia dell'atto di provenienza degli immobili pignorati, documenti che riceve il **17.06.2025** (all. H.2 e H.3).

Il **24.06.2025** la sottoscritta riceve via email dal custode giudiziario l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, oltre al certificato di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato (all. G.).

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

La sottoscritta ha verificato preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed evidenzia che il creditore precedente ha depositato agli atti la certificazione del 26.02.2025 a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, relativa alla proprietà, ai vari passaggi

dott. ing. Amalia Di Biagio



nel ventennio e alle formalità pregiudizievoli per gli immobili in oggetto (**agli atti**).

La sottoscritta ha proceduto ad ulteriori ispezioni ipotecarie per aggiornare (alla data del 09.05.2025) lo stato delle formalità (**all. I. e L.**).

Risposta al quesito n. 2

In data **02.05.2025** l'esperto raccoglie informazioni sulla consistenza dei beni pignorati presso l'Agenzia dell'Entrate (ufficio del catasto) ed acquisisce le visure storiche aggiornate, le planimetrie catastali depositate in banca dati e l'estratto di mappa catastale del foglio 3 di Vallerano (**all. B., C. e D.**).

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nel pignoramento e sono idonei al fine dell'esatta identificazione degli immobili; la descrizione attuale del bene è parzialmente conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 3

La sottoscritta ha predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti presso il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (21.02.2025) e per completezza le ha aggiornate fino alla data del 09.05.2025 (**all. I. e L.**).

► ***Trascrizioni di passaggi di proprietà***

In data **08.02.2007**, con R.P. n. 1627 R.G. n. 2160 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo l'atto a rogito **[REDACTED]** del 06.02.2007, rep. n. 97631 racc. n. 15806, con il quale **[REDACTED]** acquista da **[REDACTED]** un'abitazione che si sviluppa ai piani primo e secondo nel Comune di Vallerano, via Nanini n. 20, censita al N.C.E.U. al foglio 3 mappale n. 127 sub. 2, cat A/4, classe 1, di vani catastali 3, R.C. € 131,70 e un locale ad uso deposito al piano terra con ingresso dalla stessa via Nanini al

dott. ing. Amalia Di Biagio



civico n. 28 censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 3 mappale n. 127 sub. 1, cat C/2, classe 1, mq 36, R.C. € 55,78 (all. H.1 e L.2).

In data 29.08.1990, con R.P. n. 8063 R.G. n. 10356 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo l'atto a rogito notaio [redacted] del 03.08.1990, rep. n. 14453 racc. n. 6072, con il quale [redacted] acquista [redacted] la nuda proprietà e dalla signora [redacted] l'usufrutto degli immobili in Vallerano composti da un'abitazione in via Nanini n. 20 di due vani catastali ai piani primo e secondo con soprastante soffitta ed un locale ad uso deposito al piano terreno sottostante l'abitazione, ma con accesso autonomo, il tutto censito al N.C.E.U. al foglio 3 mappale n. 127 sub. 2, cat A/4, classe 1, di vani catastali 3, R.C. € 131,70 (l'abitazione) e mappale n. 127 sub. 1, cat C/2, classe 1, mq 36, R.C. € 55,78 (il locale) (all. H.2).

L'abitazione censita al foglio 3 di Vallerano mappale 127 sub. 2 di proprietà della signora [redacted] risultava gravata dal diritto del livellario consolidatosi con la piena proprietà per cessione del diritto del concedente da parte dell'Opera Pia Madonna del Ruscello con sede in Vallerano giusto atto di affrancazione con scrittura privata autenticata dal notaio [redacted] del 18.02.2006, rep. n. 40822 racc. n. 19676, trascritto al S.P.I. di Viterbo In data 24.02.2006, con R.P. n. 2097 R.G. n. 3246 di formalità, con il quale l'immobile è stato affrancato a corpo, con tutte le accessioni e pertinenze, servitù attive e passive (all. H.3).

Risposta al quesito n. 4

La sottoscritta ha predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo (all. I., L.3 e L.4):

dott. ing. Amalia Di Biagio



► ***Ipoteca***

In data **08.02.2007**, con R.P. n. 378 R.G. n. 2161, per atto del 06.02.2007 a rogito notaio [REDACTED] rep. n. 97632 racc. n. 15807, è iscritta l'ipoteca volontaria di € 190.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 95.000,00, a favore di Banca per la Casa S.p.a. con sede in Milano contro [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti in C.F. al foglio 3 di Vallerano, particella 127, sub. 2 (abitazione) e al foglio 3 di Vallerano, particella 127, sub. 1 (magazzino) (all. L.3).

► ***Pignoramenti***

In data **21.02.2025**, con R.P. n. 2129 R.G. n. 2605, è trascritto l'atto di pignoramento immobiliare del 30.01.2025 rep. 298 del Tribunale di Viterbo a favore di TICINO SPV S.r.l. con sede in Roma a carico di [REDACTED], per la quota dell'intera proprietà, sull'abitazione in Vallerano, via Nanini n. 20, piani 1 - 2 censita in C.F. al foglio 3 di Vallerano, particella 127 sub. 2 e sul locale magazzino in Vallerano, via Nanini n. 28, censito in C.F. al foglio 3 di Vallerano, particella 127 sub. 1 (all. I. e L.4).

► ***Sequestri***

Non risultano sequestri.

► ***Domande giudiziali - Sentenze dichiarative di fallimento***

Non risultano domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

Risposta al quesito n. 5

La sottoscritta **ha acquisito** all'Agenzia delle Entrate di Viterbo (ufficio del Catasto) l'estratto della mappa catastale ove ricadono gli immobili pignorati, nonché le visure storiche e le planimetrie catastali (all. B., C. e D.).

Risposta al quesito n. 6

L'esperto ha ricevuto dal Custode giudiziario avv. Stefania Bibiani il

dott. ing. Amalia Di Biagio



certificato di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato, oltre all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (all. G.); dall'esame di tali documenti emerge che l'esecutato ha contratto matrimonio in Roma il 21.07.2007, quindi successivamente all'acquisto degli immobili pignorati (06.02.2007); nell'estratto di matrimonio non è riportata alcuna annotazione.

Risposta al quesito n. 7

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono costituite da un originario magazzino al piano terra con accesso dal civico n. 24 (catastale n. 28) di via Nanini e sovrastante appartamento che si sviluppa ai piani primo e secondo con accesso autonomo dal civico n. 20 della stessa via, il tutto sito nel centro storico del comune di Vallerano e parte di un vetusto fabbricato, articolato in piano terra, primo e secondo, con copertura a tetto; l'edificio è realizzato con struttura portante in blocchi di tufo, facciata intonacata e tinteggiata, nel suo complesso in normale stato di manutenzione (fotografie n. 1 e 2).

La sottoscritta evidenzia che allo stato attuale nel magazzino al piano terra (sub. 1) è stata ricavata la cucina dell'appartamento sovrastante (sub. 2), è stato realizzato un solaio piano su parte della scala che dal magazzino scendeva alla cantina posta al piano interrato, ora pertanto non più accessibile; sulla porzione di solaio edificata è stato ottenuto il servizio igienico di piano e il vano scala interno che consente la comunicazione del piano terra con i sovrastanti vani residenziali, forniti comunque di autonomo accesso dalla via pubblica al civico catastale n. 20 per mezzo di una scala esterna.

► ***Descrizione***

Dalla via pubblica all'attuale civico n. 24, attraverso una porta a vetri ad anta unica, si accede direttamente nel vano ad uso cucina ricavato nell'originario

dott. ing. Amalia Di Biagio



magazzino al piano terra; il locale delle dimensioni di circa 3,65 m x 4,30 m ed altezza di m 2,35, ha finiture di tipo residenziale (fotografie n. 2 e 3) e distribuisce ad un piccolo servizio igienico di piano (fotografia n. 4) e, a seguire, ad un'area delle dimensioni di circa 1,70 m x 2,03 m ove è collocata una scala a giorno, realizzata con struttura portante in ferro e pedate in legno (fotografia n. 5), che sale al piano primo composto da un unico vano soggiorno, in planimetria catastale denominato cucina, delle dimensioni di circa 5,45 m x 3,10 m ed altezza interna di circa 3,24 m, completo di servizio igienico di piano (fotografie n. 6 e 7).

Dal soggiorno si accede ad un ballatoio coperto con tettoia in legno, con affaccio su via Nanini, che costituisce il ripiano di arrivo della scala esterna accessibile dalla via pubblica dal civico catastale n. 20 (fotografia n. 1); la scala è a rampa unica, ha gradini rivestiti in marmo travertino, parapetto in ferro e nel vano sottoscala è stata ricavato un piccolo locale tecnico.

Dal soggiorno una scala a "L", con struttura portante in ferro e pedate in legno, sale al secondo piano dove un disimpegno distribuisce a due vani adibiti a camere da letto; nel soffitto della camera di dimensioni minori è collocata una botola, priva di scala, per accedere al vano sottotetto con finiture al rustico, dal quale si ispeziona la copertura a tetto a falda unica realizzata con struttura principale e secondaria in travi e travicelli di legno, interposto pianellato e/o tavelle in laterizio e fornita di abbaino (fotografie n. 8, 9, 10, 11 e 12).

Le finiture dell'appartamento sono di qualità corrente; il pavimento e il battiscopa sono in piastrelle di monocottura, il rivestimento dei servizi igienici e della cucina è in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione; l'intero soffitto del secondo piano è rivestito in cartongesso; il portoncino d'ingresso al primo piano è in alluminio elettrocolorato con

dott. ing. Amalia Di Biagio



inserti in vetro smerigliato, le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro; gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera e persiane in alluminio elettrocolorato.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e fognante allacciati alle reti comunali, di impianto elettrico, di elementi radianti in alluminio con caldaia murale alimentata a gas metano; da rilevare nei vani del primo e secondo piano, importanti tracce di condensa sia nei soffitti che nelle pareti adiacenti (fotografie n. 8 e 10).

La sottoscritta ritiene ai sensi del D.M. 26.06.2015, considerati i materiali e le finiture della costruzione, che l'appartamento sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

► **Superficie**

Dall'esame delle planimetrie catastali (all. B.) ed eseguite verifiche dimensionali, la superficie dei vani al piano terra e della superficie residenziale ai piani primo e secondo al netto delle murature, risulta:

Cantina PSI (ora tombata)	mq	19 catastali, altezza m 2,40 catastale
Locali al piano terra	mq	23 altezza m 2,35
Appartamento ai piani 1° e 2°	mq	52 altezza m 3,24 P1° - m 2,65 P2°
Ballatoio coperto al piano 1°	mq	3

► **Confini** (allegati B. e D.)

L'immobile nel suo complesso confina con via Nanini, immobili distinti al foglio 3 di Vallerano part.lla 126 e part.lla 127, salvo altri.

► **Dati Catastali** (allegati C.1 e C.2)

C.F. Comune di Vallerano (Codice L612)

- Unità immobiliare: Foglio 3 particella 127 sub. 2

Via Nanini n. 20 piano 1 - 2

dott. ing. Amalia Di Biagio



Zc. -; Cat. A/4; Classe 1; Cons. 3 vani; Sup. Cat. 73 m²; Rendita: € 131,70

- Unità immobiliare: Foglio 3 particella 127 sub. 1

Via Nanini n. 28 piano T

Zc. -; Cat. C/2; Classe 1; Cons. 36 m²; Sup. Cat. 47 m²; Rendita: € 55,78

Tutte intestate a:

██████████ cod. fisc. ██████████ proprietà 1/1

Il terreno su cui insiste il fabbricato è censito al C.T. del Comune di Vallerano al foglio 3, part.lla 127 e 884, Ente Urbano.

Risposta al quesito n. 8

► ***Conformità con i dati riportati nel pignoramento***

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento con riferimento all'appartamento al piano primo e secondo, mentre il locale magazzino al piano terra è stato trasformato in residenziale e, con la realizzazione di un solaio di calpestio al piano terra, impedito l'accesso al vano cantina al piano interrato.

Risposta al quesito n. 9

► ***Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali***

Vi è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza (appartamento ai piani primo e secondo censito in C.F. di Vallerano al foglio 3 part.lla 127 sub. 2) (all. H.1) e quella desumibile sulla base dei dati della planimetria catastale; l'immobile è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto (all. B.1).

Per il locale al piano terra vi è parziale corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza (locale uso deposito posto al piano terra e censito in C.F. di Vallerano al foglio 3 part.lla 127 sub. 1) (all. H.1) e quella desumibile sulla

dott. ing. Amalia Di Biagio



base dei dati della planimetria catastale, poiché nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'immobile è stato adibito a superficie residenziale, collegata con scala interna al sovrastante appartamento (sub. 2) ed è stata chiusa con solaio la scala che scendeva alla cantina posta al piano interrato, ora inaccessibile (all. B.2).

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate; gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con i beni pignorati.

Risposta al quesito n. 11

Non risulta che l'immobile derivi da un'unica maggiore consistenza originaria.

Risposta al quesito n. 12

L'appartamento (sub. 2) è regolarmente accatastato, con planimetria corrispondente con lo stato dei luoghi (all. B.1); il locale magazzino al piano terra (sub. 1) è stato adibito a superficie residenziale collegata con scala interna al sovrastante appartamento (sub. 2) ed è stata chiusa con solaio la scala che scendeva alla cantina posta al piano interrato, ora inaccessibile (all. B.2).

Risposta al quesito n. 13

► ***Strumento urbanistico comunale***

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nel centro abitato, in "Zona A – Centro storico" della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Vallerano, approvata con Deliberazione della G.R. Lazio n. 828 del 03.11.2009; l'utilizzazione del bene è di tipo residenziale.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regione Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, in Tavola A – Sistemi e

dott. ing. Amalia Di Biagio



ambiti del paesaggio – il fabbricato ricade in “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” e in area di rispetto “coste, marine, lacuali e corsi d’acqua” ; nella Tavola B – Beni paesaggistici – il terreno ricade in area urbanizzata del PTPR -Aree urbanizzate ai sensi della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 e in zona di “Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d’acqua”.

Risposta al quesito n. 14

► ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, ricade nel nucleo storico del comune di Vallerano, pertanto è stato costruito in epoca remota; con D.I.A. prot. n. 211 del 19.01.2009 è stata denunciata l’esecuzione di opere interne al locale magazzino al piano terra, con tombamento della cantina, realizzazione di un pilastro in sostituzione del muro di spina, realizzazione di un servizio igienico e della scala di comunicazione e collegamento con il piano superiore sempre di proprietà dell’esecutato (all. E.).

La sottoscritta evidenzia che le opere di cui alla D.I.A. prot. n. 211/2009 sono parzialmente conformi allo stato dei luoghi per modeste modifiche interne del tramezzo che divide il servizio igienico dalla scala interna (all. E.). La regolarizzare di tali modifiche alle tramezzature interne del piano terra può essere sanata con CILA in Sanatoria ai sensi dell’art. 37 D.P.R. n. 360 del 06.06.2001 e s.m.i., in quanto l’intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso (epoca successiva alla presentazione della D.I.A.), sia al momento della presentazione della domanda; i costi per la pratica, compresi gli oneri della sanatoria, le spese tecniche e l’aggiornamento della planimetria catastale, sono quantificati a corpo in € 2.000,00, IVA inclusa.

In merito al cambio di destinazione d’uso in residenziale della superficie

dott. ing. Amalia Di Biagio



del magazzino al piano terra è necessario provvedere al pristino stato dei luoghi come da D.I.A. prot. n. 211/2009, con la rimozione degli impianti civili della cucina ivi realizzata e dell'impianto di riscaldamento; i lavori si completano con il trasporto a discarica dei materiali di risulta, la ripresa degli intonaci e della tinteggiatura delle pareti interessate dai lavori, il costo del pristino stato è quantificato a corpo in € 2.000,00, comprensivo di ogni spesa, anche tecnica, ed I.V.A. come per legge.

► ***Agibilità***

Per il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto non risulta rilasciato alcun certificato di Abitabilità.

► ***Abusi edilizi riscontrati***

L'immobile residenziale è conforme alla planimetria catastale (all. B.1) depositata nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto, mentre il magazzino al piano terra presenta modifiche interne e un cambio di destinazione d'uso rispetto all'elaborato "stato futuro" allegato alla D.I.A. prot. n. 211/2009; da rilevare che è stato ricavato un piccolo vano tecnico, fornito di porta metallica, sotto la scala esterna che sale al primo piano (all. E.).

Risposta al quesito n. 15

► ***Istanze di condono***

Non risultano domande di sanatoria edilizia.

Risposta al quesito n. 16

► ***Gravami da censo, livello o uso civico***

Sui beni non risultano gravami di censo, livello o usi civici come attestato con cert. 3/2025 prot. 4434 dal Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Vallerano (all. F.).

dott. ing. Amalia Di Biagio



Risposta al quesito n. 17▶ *Spese fisse di gestione o di manutenzione*

Gli immobili non sono parte di alcun condominio.

Risposta al quesito n. 18▶ *Suddivisione in lotti*

La tipologia e la collocazione dei beni consentono la vendita in lotto unico senza arrecare alcun decremento di valore.

Risposta al quesito n. 19▶ *Quote di proprietà (all. H.1 e L.2).*

L'immobile è pignorato per l'intero del diritto di piena proprietà del debitore esecutato:

_____ per la quota di proprietà pari ad 1/1,
 pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio _____
 _____ del 06.02.2007, rep. n. 97631 racc. n. 15806, trascritto al S.P.I. di Viterbo in
 data 08.02.2007, con R.P. n. 1627 R.G. n. 2160 di formalità, con il quale il signor
 _____ acquista da _____ un'abitazione che si
 sviluppa ai piani primo e secondo nel Comune di Vallerano, via Nanini n. 20,
 censita al N.C.E.U. al foglio 3 mappale n. 127 sub. 2, cat A/4, classe 1, di vani
 catastali 3, R.C. € 131,70 e un locale ad uso deposito al piano terra con ingresso
 dalla stessa via Nanini al civico n. 28 censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio
 3 mappale n. 127 sub. 1, cat C/2, classe 1, mq 36, R.C. € 55,78.

La sottoscritta precisa che i beni non sono divisibile in natura senza arrecare un deprezzamento degli stessi.

Risposta al quesito n. 20▶ *Stato di occupazione*

dott. ing. Amalia Di Biagio



Gli immobili alla data del sopralluogo erano nella disponibilità dell'esecutato che li utilizza e vi siede con la propria famiglia.

Risposta al quesito n. 21

► ***Valore locativo***

Gli immobili sono nella disponibilità del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 22

► ***Occupazione del coniuge***

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 23

► ***Vincoli***

L'unità immobiliare non è soggetta a vincoli artistici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

► ***Oneri condominiali***

L'immobile non è parte di alcun condominio.

► ***Diritti demaniali o usi civici***

Sui beni non risultano gravami di censo, livello o usi civici come attestato con cert. 3/2025 prot. 4434 dal Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Vallerano (all. F.).

Risposta al quesito n. 24 e n. 25

► ***Stima del bene***

La sottoscritta premette di aver scelto il parametro *€/mq di superficie netta*, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro *€/mq di superficie commerciale*, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile; precisa, inoltre, di aver

dott. ing. Amalia Di Biagio



adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo “Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015”.

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Vallerano anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2024 Semestre 2 (Vallerano/ Centrale /Centro storico: Residenziale) e le offerte sui portali telematici “astalegale.net”, “immobiliare.it” e “casa.it”, la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando il rispettivo parametro unitario alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante; per la cantina, ora tombata e inaccessibile, non è stato attribuito alcun valore:

Cantina PS1 (inaccessibile)	mq	19 catastali, altezza m 2,40 catastale
Locali al piano terra	mq	23 altezza m 2,35
Appartamento ai piani 1° e 2°	mq	52 altezza m 3,24 P1°- m 2,65 P2°
Ballatoio coperto al piano 1°	mq	3

ed ottiene il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Cantina piano S1	19	0,00	€	0,00
Locali al piano terra	23	500,00	€	11.500,00
Appar.to ai piani 1° e 2°	52	800,00	€	41.600,00
Ballatoio coperto P. 1°	3	200,00	€	600,00

dott. ing. Amalia Di Biagio



	TOTALE	€	53.700,00
--	--------	---	-----------

La sottoscritta applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore dell'immobile nello stato di fatto ed ottiene:

Valore di stima =	€	53.700,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,05 \times € 53.700,00 =$	€	- 2.685,00
a detrarre spese per regolarizzazione urbanistica =	€	- 2.000,00
a detrarre spese per pristino stato dei luoghi =	€	- 2.000,00
Valore definitivo =	€	47.015,00

Che si approssima ad € 47.000,00.

► *Vendita*

La sottoscritta propone il seguente **lotto unico** per la vendita:

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà pari all'intero dell'esecutato su:

Appartamento sito nel centro storico del Comune di Vallerano, via Nanini civico catastale n. 20 dal quale una scala esterna, che prosegue con un ballatoio coperto da tettoia in legno, immette nel soggiorno-cucina al piano primo completo di servizio igienico, una scala interna raggiunge il secondo piano composto da piccolo disimpegno che distribuisce a due camere, il tutto per una superficie calpestabile di mq 52 circa; da una botola priva di scala si può ispezionare la soffitta allo stato rustico.

Completano la proprietà un sottostante locale magazzino al piano terra, completo di servizio igienico e in comunicazione, attraverso una scala interna, con il soggiorno-cucina al primo piano dell'appartamento, oltre ad una cantina allo stato tombata e inaccessibile.

L'immobile nel suo complesso confina con via Nanini, immobili distinti al foglio 3

dott. ing. Amalia Di Biagio



di Vallerano part.lla 126 e part.lla 127, salvo altri con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

L'appartamento è censito in C.F. del Comune di Vallerano (Codice L612) al foglio 3, particella 127 sub. 2, Zc. - cat. A/4, cl. 1, cons. 3 vani, sup. catastale 73 m², rendita € 131,70, via Nanini n. 20, piano 1 - 2.

Il magazzino è censito in C.F. del Comune di Vallerano (Codice L612) al foglio 3, particella 127 sub. 1, Zc. - cat. C/2, cl. 1, cons. 36 m², sup. catastale 47 m², rendita € 55,78, via Nanini n. 28, piano T.

Prezzo a base d'asta € 47.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione le spese per la regolarizzazione urbanistica e il pristino stato del magazzino al piano terra.

Risposta al quesito n. 26

La sottoscritta precisa che i beni possono essere messi sul mercato poiché commerciabili, considerando le loro caratteristiche intrinseche e la loro ubicazione nel centro storico del Comune di Vallerano.

Risposta al quesito n. 27

► Contratto di locazione

Gli immobili sono nella disponibilità del debitore esecutato che li utilizza e vi risiede con la propria famiglia.

* o * o * o *

La sottoscritta ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica in data 14.07.2025 via p.e.c. al custode, al creditore procedente e per raccomandata A/R all'esecutato, con termine per eventuali note fino al 14 agosto

dott. Ing. Amalia Di Biagio



2025; ad oggi non ha ricevuto alcuna osservazione e conferma in tutte le sue parti la relazione che precede.

* o * o * o *

* o * o * o *

Di tutto quanto sopra, la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.mo dott. Federico Bonato, G. E. del Tribunale di Viterbo, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* o * o * o *

ALLEGATI

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 22 e dei seguenti allegati:

- A. n. 12 Fotografie dei luoghi;
- B.1 Planimetria abitazione in C.F. al fg. 3 di Vallerano p.lla 127, sub. 2;
- B.2 Planimetria magazzino in C.F. al fg. 3 di Vallerano p.lla 127, sub. 1;
- C.1 Visura storica abitazione in C.F. al fg. 3 di Vallerano p.lla 127, sub. 2;
- C.2 Visura storica magazzino in C.F. al fg. 3 di Vallerano p.lla 127, sub. 1;
- D. Estratto di mappa del foglio 3 di Vallerano p.lla 127;
- E. D.I.A. prot n. 211/2009 del 19.01.2009;
- F. Attestazione usi civici rilasciata il 08.07.2025 prot. 4434;
- G. Certificato di residenza ed estratto atto matrimonio dell'esecutato;
- H.1 Atto di compravendita del 06.02.2007 a rogito notaio [redacted] rep. 97631;
- H.2 Atto di compravendita del 03.08.1990 notaio [redacted] rep. 14453;
- H.3 Atto di affrancazione del 18.02.2006 notaio [redacted] rep. 40822;
- I. Elenco sintetico di formalità dell'esecutato;
- L.1 Nota di trascrizione compravendita R.P. 2097/2006 notaio [redacted];
- L.2 Nota trascrizione compravendita R.P. 1627 del 08.02.2007 notaio [redacted];

dott. ing. Amalia Di Biagio



- L.3 Nota di iscrizione ipoteca R.P. 378 del 08.02.2007 notaio [REDACTED]
L.4 Nota di trascrizione pignoramento R.G. 2605 del 21.02.2025.

* * * * *

Tuscania, 29 ottobre 2025

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio



dott. ing. Amalia Di Biagio

