

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE RGE n°275/2017

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

UDIENZA del 08 Ottobre 2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GUBER Banca Spa

(procuratrice di Futura Spv srl

Cessionaria del credito Banca di Viterbo Soc. Coop per Azioni)

DEBITORE:

[REDACTED] +3

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott. Antonino Geraci

CUSTODE:

Dott.ssa Sabrina Condurelli

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. Carlo Massetti

RELAZIONE FINALE

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare 275/2017, GUBER Banca Spa (procuratrice di Futura Spv srl Cessionaria del credito Banca di Viterbo Soc. Coop per Azioni) contro [REDACTED] +3;

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Geom. Massetti Carlo, con studio tecnico in Viterbo via San Luca n. 10, Consulente Tecnico di Ufficio nella Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:

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

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

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

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

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza

dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura 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;

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; io 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 a1la 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. 21marzo1978, n.59, converti 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 del! '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 astegiudiziarie.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;

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;

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, **integralmente rilegato (fatta eccezione del quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT.** 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 alla 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) 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.

35) Alleghi alla relazione:

a. la planimetria del bene;

b. la visura catastale attuale;

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

f. copia atto di provenienza;

g. quadro sinottico in triplice copia;

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Lo scrivente, al fine di espletare l'incarico affidatogli, coadiuvandosi con il custode nominato, Dott.ssa Sabrina Condurelli, ha effettuato, in data 30/03/2018, il primo dei sopralluoghi (All. n. 01) presso gli immobili oggetto di pignoramento, per iniziare ad poter acquisire direttamente gli elementi necessari alla stima dei beni. Gli immobili sono stati univocamente identificati sul posto in base alla documentazione in atti.

Tali operazioni peritali sono proseguite per il rilievo delle varie unità immobiliari al fine di calcolarne l'esatta consistenza ed individuare eventuali difformità dello stato attuale rispetto allo stato catastale, urbanistico ed edilizio.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite da:

- **LOTTO N. 1:** Comune di Viterbo terreno al FG. 259 P.IIa 169.

Valore € 10.200,00 (Euro Diecimiladuecento/00)

- **LOTTO N. 2:** Comune di Viterbo terreni al FG. 191 P.IIe 133, 134 e 215.

Valore € 17.100,00 ((Euro Diciassettemilacento/00)

- **LOTTO N. 3:** Comune di Viterbo terreni al FG. 257 P.IIe 725 e 726; terreni al FG. 258 P.IIe 130, 132, 134, 135, 136, 137, 590, 591, 625 (EU) e 777 (EU); fabbricati al FG. 258 P.IIa 625 sub.i 2, 3, 4, 5 e 6; fabbricati al FG. 258 P.IIa 777 sub 1 (ENTE COMUNE), 2 e 3.

Valore € 96.600,00 (Euro Novantaseimilaseicento/00)

Sono presenti difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato autorizzato, il tutto meglio descritto in Relazione.

Di seguito, si fornisce risposta ai suddetti quesiti:

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;

Esaminata e verificata la documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., essa risulta completa.

Si precisa che:

- Nella documentazione catastale risulta mancante la visura storica del bene al F. 258 P.IIa 777 Sub. 1 del Catasto Fabbricati;
- Nella documentazione ipotecaria sono riportate le note di trascrizione di cui al R.G. 5368 e R.P. 4237 del 1931; R.G. 373 e R.P. 351 del 05/02/1945; R.G. 1969 e R.P. 1701 del 18/05/1946; R.P. 4791 del 15/12/1951 quali atti di provenienza ultraventennali che **non** risultano contenere parte dei beni pignorati. Più esattamente, **non risulta coperta la provenienza ultraventennale** dei beni del Catasto fabbricati di cui al F. 258 P.IIa 625 Sub.i 2,3,4,5,6 e F. 258 P.IIa 777 Sub.i 1,2,3; e del Catasto Terreni di cui al F. 258 P.IIe 625, 777,130 e F. 259 P.IIa 169.

La visura storica della suddetta particella (All. n.27) ed il corretto titolo di provenienza ultraventennale (All. n.02), quest'ultimo individuato dopo complesse e articolate ricerche presso i vari uffici competenti (vedi anche quesito n. 3), sono stati acquisiti dal sottoscritto, e vengono forniti in allegato alla presente Consulenza.

2) effettuati 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;

Effettuate le visure catastali aggiornate e storiche (All. nn. 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26) presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo – Ufficio Territorio, si accerta la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto a Viterbo in data 11/09/2017 al R.G. 12060 e R.P. 9043 e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

L'unica difformità riscontrata tra i dati contenuti nella trascrizione del pignoramento e le visure catastali risulta essere che, in queste ultime, viene specificato il numero civico per quanto riguarda i beni al F. 258 P.IIa 777 Sub.i 1,2,3 non indicato invece nella trascrizione.

Si evidenzia che nell'Atto di Pignoramento Immobiliare all'Unità Negoziale n. 1 alla lettera c), viene citato erroneamente il foglio 268 per quanto riguarda l'identificativo della p.IIa 133, ma all'identificativo F. 268 P.IIa 133 non risulta alcun immobile agli atti del Catasto terreni (All. n.28). Risulta invece di proprietà dei ██████████ il terreno al F. 258 P.IIa 133 (All. n. 59).

Né l'erronea F. 268 P.IIa 133, né l'esatta F. 258 P.IIa 133, sono contenuti nella trascrizione del pignoramento immobiliare e pertanto non sarà oggetto della presente consulenza tecnica.

UNITA' NEGOZIALE N.1

Immobile n. 1 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|---------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 257 | 725 | ULIVETO | 3 | | 01 | 00 | € 0,23 | € 0,10 |

Intestatari attuali:

| | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--------------------------------|
| 1 | | | | | | | Diritti del concedente per 1/1 |
| 2 | | | | | | | Enfiteusi per 1/2 |
| 3 | | | | | | | Enfiteusi per 1/2 |

Immobile n. 2 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|---------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 258 | 132 | CANNETO | 2 | | 01 | 60 | € 0,25 | € 0,17 |

Intestatari attuali:

| | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--------------------------------|
| 1 | | | | | | | Diritti del concedente per 1/1 |
| 2 | | | | | | | Enfiteusi per 1/2 |
| 3 | | | | | | | Enfiteusi per 1/2 |

Immobile n. 3 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|---------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 258 | 134 | ULIVETO | 4 | | 25 | 00 | € 3,87 | € 2,58 |

Intestatari attuali:

| | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--------------------------------|
| 1 | | | | | | | | Diritti del concedente per 1/1 |
| 2 | | | | | | | | Enfiteusi per 1/2 |
| 3 | | | | | | | | Enfiteusi per 1/2 |

Immobilie n. 4 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|---------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 258 | 590 | CANNETO | 2 | | 00 | 10 | € 0,02 | € 0,01 |

Intestatari attuali:

| | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--------------------------------|
| 1 | | | | | | | | Diritti del concedente per 1/1 |
| 2 | | | | | | | | Enfiteusi per 1/2 |
| 3 | | | | | | | | Enfiteusi per 1/2 |

Immobilie n. 5 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|-----------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 258 | 591 | SEM. ARB. | 3 | | 03 | 50 | € 2,35 | € 0,99 |

Intestatari attuali:

| | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--------------------------------|
| 1 | | | | | | | | Diritti del concedente per 1/1 |
| 2 | | | | | | | | Enfiteusi per 1/2 |
| 3 | | | | | | | | Enfiteusi per 1/2 |

Immobilie n. 6 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|---------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 257 | 726 | ULIVETO | 3 | | 00 | 40 | € 0,09 | € 0,04 |

Intestatari attuali:

| | | | |
|---|--|--|--------------------------------|
| 1 | | | Diritti del concedente per 1/1 |
| 2 | | | Enfiteusi per 1/2 |
| 3 | | | Enfiteusi per 1/2 |

Immobilie n. 7 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Porz | Qualità | Class e | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|------|-----------|------------|----|-----|----|-----------------------|--------------------|
| 258 | 135 | AA | SEM. ARB. | 3 | | 15 | 02 | € 10,08 | € 4,27 |
| | | AB | ULIVETO | 4 | | 06 | 68 | €1,03 | € 0,69 |

Intestatari attuali:

| | | | |
|---|--|--|--------------------------------|
| 1 | | | Diritti del concedente per 1/1 |
| 2 | | | Enfiteusi per 1/2 |
| 3 | | | Enfiteusi per 1/2 |

Immobilie n. 8 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|------------|--------|----|-----|----|-----------------------|--------------------|
| 258 | 136 | SEMINATIVO | 3 | | 02 | 90 | € 1,95 | € 0,67 |

Intestatari attuali:

| | | | |
|---|--|--|--------------------------------|
| 1 | | | Diritti del concedente per 1/1 |
| 2 | | | Enfiteusi per 1/2 |
| 3 | | | Enfiteusi per 1/2 |

Immobilie n. 9 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|---------|--------|----|-----|----|-----------------------|--------------------|
| 258 | 137 | CANNETO | 2 | | 00 | 96 | € 0,15 | € 0,10 |

Intestatari attuali:

| | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--------------------------------|
| 1 | | | | | | | | Diritti del concedente per 1/1 |
| 2 | | | | | | | | Enfiteusi per 1/2 |
| 3 | | | | | | | | Enfiteusi per 1/2 |

UNITA' NEGOZIALE N.2

Immibile n. 1 (Fabbricato)

Catasto Fabbricati:

| Foglio | Particella | Sub | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|-----------|------------|------------------------------|----------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| 258 | 625 | 3 | 2 | C/2 | 2 | 47 mq | Tot. 54 mq | € 116,51 |
| Indirizzo | | Strada Tre Croci, piano T-S1 | | | | | | |

Intestatari attuali:

| | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| 1 | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |

Immibile n. 2 (Fabbricato)

Catasto Fabbricati:

| Foglio | Particella | Sub | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|-----------|------------|----------------------------|----------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| 258 | 625 | 6 | 2 | A/3 | 1 | 5 vani | Tot. 126mq | € 309,87 |
| Indirizzo | | Strada Tre Croci, piano 1° | | | | | | |

Intestatari attuali:

| | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| 1 | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |

Immibile n. 3 (Fabbricato)

Catasto Fabbricati:

| Foglio | Particella | Sub | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|-----------|------------|------------------------------|----------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| 258 | 625 | 5 | 2 | A/3 | 1 | 3,5 vani | Tot. 93 mq | € 154,55 |
| Indirizzo | | Strada Tre Croci, piano T-1° | | | | | | |

Intestatari attuali:

| | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| 1 | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |

Immobilie n. 4 (Fabbricato)

Catasto Fabbricati:

| Foglio | Particella | Sub | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|-----------|------------|---------------------------|----------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|
| 258 | 625 | 4 | 2 | C/2 | 2 | 35 mq | Tot. 49 mq | € 86,76 |
| Indirizzo | | Strada Tre Croci, piano T | | | | | | |

Intestatari attuali:

| | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| 1 | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |

Immobilie n. 5 (Fabbricato)

Catasto Fabbricati:

| Foglio | Particella | Sub | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|-----------|------------|---------------------------|----------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|
| 258 | 625 | 2 | 2 | C/2 | 2 | 15 mq | Tot. 6 mq | € 37,18 |
| Indirizzo | | Strada Tre Croci, piano T | | | | | | |

Intestatari attuali:

| | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| 1 | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |

Immobilie n. 6 (Fabbricato)

Catasto Fabbricati:

| Foglio | Particella | Sub | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|-----------|------------|--------------------------------|----------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| 258 | 777 | 2 | 2 | C/2 | 3 | 49 mq | Tot. 60 mq | € 141,72 |
| Indirizzo | | Strada Tre Croci n. 8, piano T | | | | | | |

Intestatari attuali:

| | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| 1 | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |

Immobilabile n. 7 (Fabbricato)

Catasto Fabbricati:

| Foglio | Particella | Sub | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|-----------|------------|-----------------------------------|----------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| 258 | 777 | 3 | 2 | C/2 | 3 | 89 mq | Tot. 108mq | € 257,40 |
| Indirizzo | | Strada Tre Croci n. 8, piano S1-T | | | | | | |

Intestati attuali:

| | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| 1 | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |

Immobilabile n. 8 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 258 | 625 | ENTE URBANO | | | 05 | 68 | | |

Intestatari:

-PARTITA 1.

Immobilabile n. 9 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 258 | 777 | ENTE URBANO | | | 12 | 82 | | |

Intestatari:

-PARTITA 1.

Immobilie n. 10 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|---------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 258 | 130 | ULIVETO | 4 | | 02 | 70 | € 0,42 | € 0,28 |

Intestatari attuali:

| | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| 1 | | | | | | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | | | | | | | Proprietà per 1/2 |

Immobilie n. 11 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 259 | 169 | BOSCO CEDUO | 2 | 1 | 36 | 00 | € 21,07 | € 2,81 |

Intestatari attuali:

| | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| 1 | | | | | | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | | | | | | | Proprietà per 1/2 |

Immobilie n. 12 (Fabbricato)

Catasto Fabbricati:

| Foglio | Particella | Sub | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|-----------|------------|--------------------------------|----------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|
| 258 | 777 | 1 | | | | | | |
| Indirizzo | | Strada Tre Croci n. 8, piano T | | | | | | |

UNITA' NEGOZIALE N.3

Immobilie n. 1 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|---------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 191 | 133 | ULIVETO | 3 | | 63 | 10 | € 14,66 | € 6,52 |

Intestati attuali:

| | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| 1 | | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |

Immobile n. 2 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|---------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 191 | 134 | ULIVETO | 3 | | 14 | 80 | € 3,44 | € 1,53 |

Intestatarî attuali:

| | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| 1 | | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |

Immobile n. 3 (Terreno)

Catasto Terreni:

| Foglio | Particella | Porz | Qualità | Class e | ha | are | ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|------|---------|---------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 191 | 215 | AA | ULIVETO | 4 | | 02 | 76 | € 0,43 | € 0,29 |
| | | AB | VIGNETO | 1 | | 02 | 54 | € 2,75 | € 1,38 |

Intestatarî attuali:

| | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| 1 | | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |
| 2 | | | | | | | | | Proprietà per 1/2 |

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;

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, effettuando ispezione ipotecaria ordinaria degli immobili staggiti (All. n. 41) e verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di provenienza trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, sono di seguito indicati 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.

UNITA' NEGOZIALE N.1

Immobile n. 1: Terreno agricolo sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT, FG. 257 P.IIa 725:

- Successione legittima di [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 2/6 del diritto di enfiteusi; (All. n. 32)
- Successione legittima di [REDACTED] nata a Viterbo il 22/03/1912, apertasi in data 25/12/1998, registrata a Viterbo il 27/04/2000 al volume 1084 al n° 56 e ivi trascritta il 09/01/2003 al n° 529 di Registro Particolare e al n° 557 di Registro Generale, a favore del coniuge [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910 e dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/6 del diritto di enfiteusi; (All. n. 33)
- Atto di compravendita del 29/07/1953, Notaio NAZZARENO DOBICI, repertorio n° 34454, registrato a Viterbo il 18/08/1953 al volume 184 n° 334 e ivi trascritto il 22/08/1953 al n° 3858 di Registro Particolare e al n° 4337 di Registro Generale; a favore di [REDACTED] nata a Viterbo il 22/03/1912 e [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, contro [REDACTED] nato a Vetralla (VT) che vende appezzamento di terreno distinto alle partite 11750, 10544 e 11787, sezione 24^a, mappali numeri 74/C-1, 75/C-1, 182/1, 73/C, 74/C-2, 75/C-2, 276/M, 382/B, 182/2 del vecchio Catasto. La particella oggetto di pignoramento corrisponderebbe ad una parte del mappale 75 del vecchio Catasto. (All. n. 35 - Stralcio di mappa del vecchio

Catasto sez. 24ª foglio XIV). (**All. n. 04 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio**).

VARIAZIONI CATASTALI:

- Frazionamento del 31/03/1989 in atti dal 16/11/1993 TF288/88-89A (Frazionamento della P.IIa 311 del F. 257).

Immobile n. 2: Terreno agricolo, sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT, FG. 258 P.IIa 132:

- Successione legittima di [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 2/6 del diritto di enfiteusi; (All. n. 32)
- Successione legittima di [REDACTED] nata a Viterbo il 22/03/1912, apertasi in data 25/12/1998, registrata a Viterbo il 27/04/2000 al volume 1084 al n° 56 e ivi trascritta il 09/01/2003 al n° 529 di Registro Particolare e al n° 557 di Registro Generale, a favore del coniuge [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910 e dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/6 del diritto di enfiteusi; (All. n. 33)
- Atto di compravendita del 10/05/1979, Notaio MARIO SIMONI, repertorio n° 20831 raccolta n° 11887, registrato a Viterbo il 25/05/1979 al n° 4008 e ivi trascritto il 08/06/1979 al n° 4590 di Registro Particolare e al n° 5478 di Registro Generale; a favore di [REDACTED] nata a Viterbo il 22/03/1912 e [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, contro [REDACTED] nato a Viterbo il 02/01/1928 che vende terreno in Viterbo al F. 258 P.IIe 132,133,134. (**All. n. 06 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio**).

VARIAZIONI CATASTALI:

- Assenti.

Immobile n. 3: Terreno agricolo sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT, FG. 258 P.IIa 134:

- Successione legittima di [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 2/6 del diritto di enfiteusi; (All. n. 32)
- Successione legittima di [REDACTED] nata a Viterbo il 22/03/1912, apertasi in data 25/12/1998, registrata a Viterbo il 27/04/2000 al volume 1084 al n° 56 e ivi trascritta il 09/01/2003 al n° 529 di Registro Particolare e al n° 557 di Registro Generale, a favore del coniuge [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910 e dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/6 del diritto di enfiteusi; (All. n. 33)
- Atto di compravendita del 10/05/1979, Notaio MARIO SIMONI, repertorio n° 20831 raccolta n° 11887, registrato a Viterbo il 25/05/1979 al n° 4008 e ivi trascritto il 08/06/1979 al n° 4590 di Registro Particolare e al n° 5478 di Registro Generale; a favore di [REDACTED] nata a Viterbo il 22/03/1912 e [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, contro [REDACTED] nato a Viterbo il 02/01/1928 che vende terreno in Viterbo distinto al F. 258 P.IIe nn. 132,133,134. **(All. n. 06 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

- Frazionamento del 31/03/1989 in atti dal 16/11/1993 TF288/88-89A (Frazionamento della P.IIa 134 del FG. 258);
- Variazione colturale del 13/12/2007 prot. VT 0249835 in atti dal 13/12/2007.

Immobile n. 4: Terreno agricolo sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT, FG. 258 P.IIa 590:

- Successione legittima di [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 2/6 del diritto di enfiteusi; (All. n. 32).
- Successione legittima [REDACTED] nata a Viterbo il 22/03/1912, apertasi in data 25/12/1998, registrata a Viterbo il 27/04/2000 al volume 1084 al n° 56 e ivi trascritta il 09/01/2003 al n° 529 di Registro Particolare e al n° 557 di Registro Generale, a favore del coniuge [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910 e dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED]

nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/6 del diritto di enfiteusi; (All. n. 33)

- Atto di compravendita del 10/05/1979, Notaio MARIO SIMONI, repertorio n° 20831 raccolta n° 11887, registrato a Viterbo il 25/05/1979 al n° 4008 e ivi trascritto il 08/06/1979 al n° 4590 di Registro Particolare e al n° 5478 di Registro Generale; a favore di [REDACTED] nata a Viterbo il 22/03/1912 e [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, contro [REDACTED] nato a Viterbo il 02/01/1928 che vende terreno in Viterbo al F. 258 P.lle 132,133,134. **(All. n. 06 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

- Frazionamento del 31/03/1989 in atti dal 16/11/1993 TF288/88-89A (Frazionamento della P.la 133 del FG. 258).

Immobile n.5: Terreno agricolo sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT, FG. 258 P.la 591:

- Successione legittima di [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 2/6 del diritto di enfiteusi; (All. n. 32)
- Successione legittima di [REDACTED] nata a Viterbo il 22/03/1912, apertasi in data 25/12/1998, registrata a Viterbo il 27/04/2000 al volume 1084 al n° 56 e ivi trascritta il 09/01/2003 al n° 529 di Registro Particolare e al n° 557 di Registro Generale, a favore del coniuge [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910 e dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/6 del diritto di enfiteusi; (All. n. 33)
- Atto di compravendita del 10/05/1979, Notaio MARIO SIMONI, repertorio n° 20831 raccolta n° 11887, registrato a Viterbo il 25/05/1979 al n° 4008 e ivi trascritto il 08/06/1979 al n° 4590 di Registro Particolare e al n° 5478 di Registro Generale; a favore di [REDACTED] nata a Viterbo il 22/03/1912 e [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, contro [REDACTED] nato a Viterbo il 02/01/1928 che vende terreno in Viterbo al F. 258 P.lle 132,133,134. **(All. n. 06 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

- Frazionamento del 31/03/1989 in atti dal 16/11/1993 TF288/88-89A (Frazionamento della P.IIa 134 del FG. 258).

Immobile n. 6: Terreno agricolo sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT, FG. 257 P.IIa 726:

- Successione legittima di [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 2/6 del diritto di enfiteusi; (All. n. 32)
- Successione legittima di [REDACTED] nata a Viterbo il 22/03/1912, apertasi in data 25/12/1998, registrata a Viterbo il 27/04/2000 al volume 1084 al n° 56 e ivi trascritta il 09/01/2003 al n° 529 di Registro Particolare e al n° 557 di Registro Generale, a favore del coniuge [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910 e dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/6 del diritto di enfiteusi; (All. n. 33)
- Atto di compravendita del 29/07/1953, Notaio NAZZARENO DOBICI, repertorio n° 34454, registrato a Viterbo il 18/08/1953 al volume 184 n° 334 e ivi trascritto il 22/08/1953 al n° 3858 di Registro Particolare e al n° 4337 di Registro Generale; a favore di [REDACTED] nata a Viterbo il 22/03/1912 e [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, contro [REDACTED] nato a Vetralla (VT) che vende appezzamento di terreno distinto alle partite 11750, 10544 e 11787, sezione 24^a, mappali numeri 74/C-1, 75/C-1, 182/1, 73/C, 74/C-2, 75/C-2, 276/M, 382/B, 182/2 del vecchio Catasto. La particella oggetto di pignoramento corrisponderebbe ad una parte del mappale 182 del vecchio Catasto. (All. n. 35 - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 24^a foglio XIV). **(All. n. 04 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

- Frazionamento del 31/03/1989 in atti dal 16/11/1993 TF288/88-89A (Frazionamento della P.IIa 525 del FG. 257).

Immobile n. 7: Terreno agricolo sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT, FG. 258 P.IIa 135:

- Successione legittima di [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il

27/07/1937 e ██████████ nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di enfiteusi; (All. n. 32)

- Atto di compravendita del 11/07/1972, Notaio MARIO SIMONI, repertorio n° 11669 raccolta n° 6438, registrato a Viterbo il 14/07/1972 al n° 2398 e ivi trascritto il 22/07/1972 al n° 5881 di Registro Particolare e al n° 7058 di Registro Generale; a favore di ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, contro ██████████ nato a Viterbo il 18/07/1923 e ██████████ nato a Viterbo il 13/04/1896 che vendono appezzamento di terreno distinto al F. 258 P.IIe 135, 136 e 137. **(All. n. 05 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione culturale del 13/12/2007 prot. VT 0249836 in atti dal 13/12/2007.

Immobile n. 8: Terreno agricolo sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT, FG. 258 P.IIa 136

- Successione legittima di ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli ██████████ nato a Viterbo il 27/07/1937 ██████████ nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di enfiteusi; (All. n. 32)
- Atto di compravendita del 11/07/1972, Notaio MARIO SIMONI, repertorio n° 11669 raccolta n° 6438, registrato a Viterbo il 14/07/1972 al n° 2398 e ivi trascritto il 22/07/1972 al n° 5881 di Registro Particolare e al n° 7058 di Registro Generale; a favore di ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, contro ██████████ nato a Viterbo il 18/07/1923 e ██████████ nato a Viterbo il 13/04/1896 che vendono appezzamento di terreno distinto al FG. 258 P.IIe 135, 136 e 137. **(All. n. 05 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

Assenti.

Immobile n. 9: Terreno agricolo sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT, FG. 258 P.IIa 137

- Successione legittima di ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli ██████████ nato a Viterbo il

27/07/1937 e ██████████ nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di enfiteusi; (All. n. 32).

- Atto di compravendita del 11/07/1972, Notaio MARIO SIMONI, repertorio n° 11669 raccolta n° 6438, registrato a Viterbo il 14/07/1972 al n° 2398 e ivi trascritto il 22/07/1972 al n° 5881 di Registro Particolare e al n° 7058 di Registro Generale; a favore di ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, contro ██████████ nato a Viterbo il 18/07/1923 e ██████████ nato a Viterbo il 13/04/1896 che vendono appezzamento di terreno distinto al FG. 258 P.IIe 135, 136 e 137. **(All. n. 05 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

Assenti.

UNITA' NEGOZIALE N.2

Immobile n.1: Fabbricato (C/2), sito nel Comune di Viterbo, censito al NCEU FG. 258 P.IIa 625 Sub. 3:

- Successione legittima di ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli ██████████ nato a Viterbo il 27/07/1937 e ██████████ nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; (All. n. 32)
- Atto di donazione e divisione del 22/09/1948, Notaio RICCARDO VANNINI, repertorio n° 10874 raccolta n° 4338, registrato a Viterbo il 12/10/1948 al n° 532 e ivi trascritto il 20/10/1948 al n° 5409 di Registro Particolare e al n° 3728 di Registro Generale; con il quale perviene a ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, tra altri beni, la proprietà di terreno distinto alla sezione 5^a, mappali numeri 645/A-1 e 881/A-1 del vecchio Catasto. Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta insistere su un'area che corrisponderebbe ad una parte dei sopra menzionati mappali del vecchio Catasto. (All. n. 36 - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 5^a foglio VIII). **(All. n. 02 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

- Tipo mappale n° 13149 del 29/03/1991, approvato il 23/12/1991 n° B1182 con conseguente costituzione della particella 625, prot. 191051;
- Presentazione planimetria catastale del 27/12/1991;
- Variazione – Rettifica del Classamento Automatico del 27/12/1991 prot. n° 55754 in atti dal 20/03/2001.

Il fabbricato insiste sulla ex particella 131 del foglio 258.

**Immobile n.2: Fabbricato (A/3) sito nel Comune di Viterbo, censito al NCEU FG. 258
P.IIa 625 Sub. 6:**

- Successione legittima di [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; (All. n. 32)
- Atto di donazione e divisione del 22/09/1948, Notaio RICCARDO VANNINI, repertorio n° 10874 raccolta n° 4338, registrato a Viterbo il 12/10/1948 al n° 532 e ivi trascritto il 20/10/1948 al n° 5409 di Registro Particolare e al n° 3728 di Registro Generale; con il quale perviene a [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, tra altri beni, la proprietà di terreno distinto alla sezione 5^a, mappali numeri 645/A-1 e 881/A-1 del vecchio Catasto. Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta insistere su un'area che corrisponderebbe ad una parte dei sopra menzionati mappali del vecchio Catasto. (All. n. 36 - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 5^a foglio VIII). **(All. n. 02 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

- Tipo mappale n° 13149 del 29/03/1991, approvato il 23/12/1991 n° B1182 con conseguente costituzione della particella 625, prot. 191051;
- Presentazione planimetria catastale del 27/12/1991;
- Variazione – Rettifica del Classamento Automatico del 27/12/1991 prot. n° 55754 in atti dal 20/03/2001.

Il fabbricato insiste sulla ex particella 131 del foglio 258.

**Immobile n.3: Fabbricato (A/3) sito nel Comune di Viterbo, censito al NCEU FG. 258
P.IIa 625 Sub. 5:**

- Successione legittima di [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; (All. n. 32)
- Atto di donazione e divisione del 22/09/1948, Notaio RICCARDO VANNINI, repertorio n° 10874 raccolta n° 4338, registrato a Viterbo il 12/10/1948 al n° 532 e ivi

trascritto il 20/10/1948 al n° 5409 di Registro Particolare e al n° 3728 di Registro Generale; con il quale perviene a [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, tra altri beni, la proprietà di terreno distinto alla sezione 5^a, mappali numeri 645/A-1 e 881/A-1 del vecchio Catasto. Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta insistere su un'area che corrisponderebbe ad una parte dei sopra menzionati mappali del vecchio Catasto. (All. n. 36 - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 5^a foglio VIII). **(All. n. 02 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio)**.

VARIAZIONI CATASTALI:

- Tipo mappale n° 13149 del 29/03/1991, approvato il 23/12/1991 n° B1182 con conseguente costituzione della particella 625, prot. 191051;
- Presentazione planimetria catastale del 27/12/1991;
- Variazione – Rettifica del Classamento Automatico del 27/12/1991 prot. n° 55754 in atti dal 20/03/2001.

Il fabbricato insiste sulla ex particella 131 del foglio 258.

Immobile n.4: Fabbricato (C/2) sito nel Comune di Viterbo, censito al NCEU FG. 258 P.IIa 625 Sub. 4:

- Successione legittima di [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; (All. n. 32)
- Atto di donazione e divisione del 22/09/1948, Notaio RICCARDO VANNINI, repertorio n° 10874 raccolta n° 4338, registrato a Viterbo il 12/10/1948 al n° 532 e ivi trascritto il 20/10/1948 al n° 5409 di Registro Particolare e al n° 3728 di Registro Generale; con il quale perviene a [REDACTED] nato a Viterbo il 30/06/1910, tra altri beni, la proprietà di terreno distinto alla sezione 5^a, mappali numeri 645/A-1 e 881/A-1 del vecchio Catasto. Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta insistere su un'area che corrisponderebbe ad una parte dei sopra menzionati mappali del vecchio Catasto. (All. n. 36 - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 5^a foglio VIII). **(All. n. 02 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio)**.

VARIAZIONI CATASTALI:

- Tipo mappale n° 13149 del 29/03/1991, approvato il 23/12/1991 n° B1182 con conseguente costituzione della particella 625, prot. 191051;
- Presentazione planimetria catastale del 27/12/1991;

- Variazione – Rettifica del Classamento Automatico del 27/12/1991 prot. n° 55754 in atti dal 20/03/2001.

Il fabbricato insiste sulla ex particella 131 del foglio 258.

Immobile n.5: Fabbricato (C/2) sito nel Comune di Viterbo, censito al NCEU FG. 258 P.IIa 625 Sub. 2:

- Successione legittima di ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli ██████████ nato a Viterbo il 27/07/1937 e ██████████ nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; (All. n. 32)
- Atto di donazione e divisione del 22/09/1948, Notaio RICCARDO VANNINI, repertorio n° 10874 raccolta n° 4338, registrato a Viterbo il 12/10/1948 al n° 532 e ivi trascritto il 20/10/1948 al n° 5409 di Registro Particolare e al n° 3728 di Registro Generale; con il quale perviene a ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, tra altri beni, la proprietà di terreno distinto alla sezione 5^a, mappali numeri 645/A-1 e 881/A-1 del vecchio Catasto. Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta insistere su un'area che corrisponderebbe ad una parte dei sopra menzionati mappali del vecchio Catasto. (All. n. 36 - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 5^a foglio VIII). **(All. n. 02 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

- Tipo mappale n° 13149 del 29/03/1991, approvato il 23/12/1991 n° B1182 con conseguente costituzione della particella 625, prot. 191051;
- Presentazione planimetria catastale del 27/12/1991;
- Variazione – Rettifica del Classamento Automatico del 27/12/1991 prot. n° 55754 in atti dal 20/03/2001.

Il fabbricato insiste sulla ex particella 131 del foglio 258.

Immobile n.6: Fabbricato (C/2) sito nel Comune di Viterbo, censito al NCEU FG. 258 P.IIa 777 Sub. 2

- Successione legittima di ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli TROMBETTA Angelo nato a Viterbo il

27/07/1937 e TROMBETTA Bianco nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; (All. n. 32)

- Atto di donazione e divisione del 22/09/1948, Notaio RICCARDO VANNINI, repertorio n° 10874 raccolta n° 4338, registrato a Viterbo il 12/10/1948 al n° 532 e ivi trascritto il 20/10/1948 al n° 5409 di Registro Particolare e al n° 3728 di Registro Generale; con il quale perviene a ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, tra altri beni, la proprietà di terreno distinto alla sezione 5ª, mappali numeri 645/A-1 e 881/A-1 del vecchio Catasto. Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta insistere su un'area che corrisponderebbe ad una parte dei sopra menzionati mappali del vecchio Catasto. (All. n. 36 - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 5ª foglio VIII). **(All. n. 02 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio)**.

VARIAZIONI CATASTALI:

- Tipo mappale del 11/03/2008 prot. VT 0043217 – soppressione particella 131 e costituzione particella 777;
- Tipo mappale del 30/04/2008 prot. VT 0069219;
- Denuncia di Fabbricato Urbano (Costituzione) del 14/05/2008 prot. VT 0077169;
- Variazione del classamento del 18/02/2009 prot. VT 0022272.

Il fabbricato insiste sulla ex particella 131 del foglio 258.

Immobile n.7: Fabbricato (C/2) sito nel Comune di Viterbo, censito al NCEU FG. 258 P.IIa 777 Sub. 3:

- Successione legittima di ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli ██████████ nato a Viterbo il 27/07/1937 e ██████████ nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; (All. n. 32)
- Atto di donazione e divisione del 22/09/1948, Notaio RICCARDO VANNINI, repertorio n° 10874 raccolta n° 4338, registrato a Viterbo il 12/10/1948 al n° 532 e ivi trascritto il 20/10/1948 al n° 5409 di Registro Particolare e al n° 3728 di Registro Generale; con il quale perviene a ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, tra altri beni, la proprietà di terreno distinto alla sezione 5ª, mappali numeri 645/A-1 e 881/A-1 del vecchio Catasto. Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta insistere su un'area che corrisponderebbe ad una parte dei sopra menzionati mappali del vecchio Catasto. (All. n. 36 - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 5ª foglio VIII). **(All. n. 02 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio)**.

VARIAZIONI CATASTALI:

- Tipo mappale del 11/03/2008 prot. VT 0043217 – soppressione particella 131 e costituzione particella 777;
- Tipo mappale del 30/04/2008 prot. VT 0069219;
- Denuncia di Fabbricato Urbano (Costituzione) del 14/05/2008 prot. VT 0077169;
- Variazione del classamento del 18/02/2009 prot. VT 0022272.

Il fabbricato insiste sulla ex particella 131 del foglio 258.

Immobile n.8: Terreno - Ente Urbano sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT FG. 258 P.IIa 625:

- Successione legittima di ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli ██████████ nato a Viterbo il 27/07/1937 e ██████████ nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; (All. n. 32)
- Atto di donazione e divisione del 22/09/1948, Notaio RICCARDO VANNINI, repertorio n° 10874 raccolta n° 4338, registrato a Viterbo il 12/10/1948 al n° 532 e ivi trascritto il 20/10/1948 al n° 5409 di Registro Particolare e al n° 3728 di Registro Generale; con il quale perviene a ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, tra altri beni, la proprietà di terreno distinto alla sezione 5^a, mappali numeri 645/A-1 e 881/A-1 del vecchio Catasto. La particella oggetto di pignoramento risulta corrispondere ad una parte dei sopra menzionati mappali del vecchio Catasto. (All. n. 36 - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 5^a foglio VIII). **(All. n. 02 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

- Frazionamento del 23/12/1991 prot. n° 191043 (creazione particella 625 (Fabbricato Rurale) da particella 131)
- Tipo mappale n° 13149 del 29/03/1991, approvato il 23/12/1991 n° B1182 con conseguente costituzione della particella 625 (Ente Urbano), prot. 191051.

Immobile n.9: Terreno - Ente Urbano sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT FG. 258 P.IIa 777:

- Successione legittima di ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli ██████████ nato a Viterbo il

27/07/1937 e ██████████ nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; (All. n. 32)

- Atto di donazione e divisione del 22/09/1948, Notaio RICCARDO VANNINI, repertorio n° 10874 raccolta n° 4338, registrato a Viterbo il 12/10/1948 al n° 532 e ivi trascritto il 20/10/1948 al n° 5409 di Registro Particolare e al n° 3728 di Registro Generale; con il quale perviene a ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, tra altri beni, la proprietà di terreno distinto alla sezione 5^a, mappali numeri 645/A-1 e 881/A-1 del vecchio Catasto. La particella oggetto di pignoramento corrisponderebbe ad una parte dei sopra menzionati mappali del vecchio Catasto. (All. n. 36 - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 5^a foglio VIII). **(All. n. 02 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

- Frazionamento del 23/12/1991 prot. n° 191043 (creazione particella 625 (Fabbricato Rurale) da particella 131)
- Tipo mappale del 11/03/2008 prot. VT 0043217 – soppressione particella 131 (Fabbricato Rurale) e costituzione particella 777 (Ente Urbano);
- Tipo mappale del 30/04/2008 prot. VT 0069219.

Si evidenzia che tale particella del Catasto Terreni (Ente Urbano) corrisponderebbe alla P.IIa 777 sub 1 sempre del Foglio 258 del Catasto Fabbricati, quest'ultima quale corte (BNNC) dei sub 2 e sub 3 (Vedi quesito n. 5).

Immobilie n.10: Terreno sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT FG. 258 P.IIa 130:

- Successione legittima di ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli ██████████ nato a Viterbo il 27/07/1937 e ██████████ nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; (All. n. 32)
- Atto di donazione e divisione del 22/09/1948, Notaio RICCARDO VANNINI, repertorio n° 10874 raccolta n° 4338, registrato a Viterbo il 12/10/1948 al n° 532 e ivi trascritto il 20/10/1948 al n° 5409 di Registro Particolare e al n° 3728 di Registro Generale; con il quale perviene a ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, tra altri beni, la proprietà di terreno distinto alla sezione 5^a, mappali numeri 645/A-1 e 881/A-1 del vecchio Catasto. La particella oggetto di

pignoramento corrisponderebbe ad una parte del mappale 645 del vecchio Catasto. (All. n. 36) - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 5^a foglio VIII). **(All. n. 02 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

Assenti

Immobile n.11: Terreno sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT FG. 259 P.IIa 169:

- Successione legittima di ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, apertasi in data 29/04/2009, registrata a Viterbo il 27/10/2009 al volume 1391 n° 17 e ivi trascritta il 03/02/2010 al n° 1371 di Registro Particolare e al n° 1831 di Registro Generale, a favore dei figli ██████████ nato a Viterbo il 27/07/1937 e ██████████ nato a Viterbo il 18/11/1940 ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; (All. n. 32)
- Atto di donazione e divisione del 22/09/1948, Notaio RICCARDO VANNINI, repertorio n° 10874 raccolta n° 4338, registrato a Viterbo il 12/10/1948 al n° 532 e ivi trascritto il 20/10/1948 al n° 5409 di Registro Particolare e al n° 3728 di Registro Generale; con il quale perviene a ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, tra altri beni, la proprietà di terreno distinto alla sezione 5^a, mappali numeri 871-24, 871-25 e 871-26 del vecchio Catasto. La particella oggetto di pignoramento corrisponderebbe ad una parte del mappale 871 del vecchio Catasto. (All. n. 37 - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 5^a foglio IX). **(All. n. 02 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

Assenti

Immobile n.12: Fabbricato – Ente Comune- sito nel Comune di Viterbo, censito al NCEU FG. 258 P.IIa 777 Sub. 1:

- Atto di donazione e divisione del 22/09/1948, Notaio RICCARDO VANNINI, repertorio n° 10874 raccolta n° 4338, registrato a Viterbo il 12/10/1948 al n° 532 e ivi trascritto il 20/10/1948 al n° 5409 di Registro Particolare e al n° 3728 di Registro Generale; con il quale perviene a ██████████ nato a Viterbo il 30/06/1910, tra altri beni, la proprietà di terreno distinto alla sezione 5^a, mappali numeri 645/A-1 e 881/A-1 del Vecchio Catasto. Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta insistere su un'area che corrisponderebbe ad una parte dei sopra menzionati mappali del Vecchio Catasto. (All. n. 36 - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 5^a foglio VIII). **(All. n. 02 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

- Tipo mappale del 30/04/2008 prot. VT 0069219;
- Denuncia di Fabbricato Urbano (Costituzione dell'Ente Comune) del 14/05/2008 prot. VT 0077169.

Il fabbricato insiste sulla ex particella 131 del foglio 258.

Si evidenzia che tale particella del Catasto Fabbricati (Bene comune non censibile), è la corte dei sub 2 e sub 3, e corrisponderebbe alla P.Ila 777 sempre del Foglio 258 del Catasto Terreni, quest'ultima censita come Ente Urbano (Vedi quesito n. 5).

UNITA' NEGOZIALE N.3

Immibile n. 1: Terreno sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT FG. 191 P.Ila 133:

- Successione testamentaria di ██████████ nata a Viterbo il 03/03/1909, apertasi in data 11/04/1993, registrata a Viterbo il 24/11/1993 Rep. 48/911 e ivi trascritta il 12/08/1996 al n° 9764 di Registro Particolare e al n° 11861 di Registro Generale, con la quale, per disposizione testamentaria, detto immobile è stato attribuito, per ½ ciascuno, a ██████████ nato a Viterbo 02/05/1939 e ██████████ nato a Viterbo il 21/09/1942; (All. n. 34)
- Atto di divisione del 25/07/1949, Notaio RICCARDO VANNINI, repertorio n° 11626 raccolta n° 5044, registrato a Viterbo il 13/08/1949 al n° 214 e ivi trascritto il 26/07/1949 al n° 2558 Vol. 1446 di Registro Particolare e al n° 3428 Vol. 524 di Registro Generale; con il quale perviene a ██████████ nata a Viterbo il 03/03/1903, tra altri beni, la proprietà de terreno distinto alla sezione 21^a, mappali nn. 585, 586, 927 e 928 del Vecchio Catasto. La particella oggetto di pignoramento corrisponderebbe a nn. 927, 928 e parte dei nn. 585 e 586 del Vecchio Catasto. (All. n. 38 - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 21^a foglio II). **(All. n. 03 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

- Revisione di elementi censuari in atti dal 26/10/1993 come da Modello 26.

Immibile n. 2: Terreno sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT FG. 191 P.Ila 134:

- Successione testamentaria di ██████████ nata a Viterbo il 03/03/1909, apertasi in data 11/04/1993, registrata a Viterbo il 24/11/1993 Rep. 48/911 e ivi trascritta il 12/08/1996 al n° 9764 di Registro Particolare e al n° 11861 di Registro Generale, con la quale, per disposizione testamentaria, detto immobile è stato attribuito, per ½ ciascuno, a ██████████ nato a Viterbo 02/05/1939 e ██████████ nato a Viterbo il 21/09/1942; (All. n. 34)
- Atto di divisione del 25/07/1949, Notaio RICCARDO VANNINI, repertorio n° 11626 raccolta n° 5044, registrato a Viterbo il 13/08/1949 al n° 214 e ivi trascritto il

26/07/1949 al n° 2558 Vol. 1446 di Registro Particolare e al n° 3428 Vol. 524 di Registro Generale; con il quale perviene a [REDACTED] nata a Viterbo il 03/03/1903, tra altri beni, la proprietà de terreno distinto alla sezione 21^a, mappali nn. 585, 586, 927 e 928 del Vecchio Catasto. La particella oggetto di pignoramento corrisponderebbe a parte del n. 585 del Vecchio Catasto. (All. n. 38 - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 21^a foglio II). **(All. n. 03 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

- Revisione di elementi censuari in atti dal 26/10/1993 come da Modello 26.

Immobile n. 3: Terreno sito nel Comune di Viterbo, censito al NCT FG. 191 P.IIa 215:

- Successione testamentaria di [REDACTED] nata a Viterbo il 03/03/1909, apertasi in data 11/04/1993, registrata a Viterbo il 24/11/1993 Rep. 48/911 e ivi trascritta il 12/08/1996 al n° 9764 di Registro Particolare e al n° 11861 di Registro Generale, con la quale, per disposizione testamentaria, detto immobile è stato attribuito, per ½ ciascuno, a [REDACTED] nato a Viterbo 02/05/1939 e [REDACTED] nato a Viterbo il 21/09/1942; (All. n. 34)
- Atto di divisione del 25/07/1949, Notaio RICCARDO VANNINI, repertorio n° 11626 raccolta n° 5044, registrato a Viterbo il 13/08/1949 al n° 214 e ivi trascritto il 26/07/1949 al n° 2558 Vol. 1446 di Registro Particolare e al n° 3428 Vol. 524 di Registro Generale; con il quale perviene a [REDACTED] nata a Viterbo il 03/03/1903, tra altri beni, la proprietà de terreno distinto alla sezione 21^a, mappali nn. 585, 586, 927 e 928 del Vecchio Catasto. La particella oggetto di pignoramento corrisponderebbe a parte del n. 586 del Vecchio Catasto. (All. n. 38 - Stralcio di mappa del vecchio Catasto sez. 21^a Foglio II). **(All. n. 03 - Atto di Provenienza e 1° Titolo anteriore al ventennio).**

VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione culturale, tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. VT0248288.

In aggiunta a quanto sopra esposto:

- La successione legittima di [REDACTED] sopracitata risulta essere stata accettata con atto del 05/11/2015 del Notaio PAPPALARDO ANTONIO repertorio n. 1373/1092 e trascritto a Viterbo in data 06/11/2015 al n. 10599 di Registro Particolare e al n. 13829 di Registro Generale, con il quale gli eredi accettano, oltre ai beni espressamente citati, tutto l'asse ereditario caduto in successione.

- Sulla ex particella 131 del foglio 258, con atto del 09/06/1973 a rogito Notaio TRAVERSI FRANCO repertorio n. 13630/443 e trascritto a Viterbo in data 23/06/1973 R.G. 7018 e R.P. 5971, viene istituita servitù perpetua di elettrodotto a favore dell'ENEL-ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA con residua proprietà della parte concedente da tutti i lati. Si precisa che nell'atto viene citata esclusivamente la particella 131, ma dalla schematizzazione citata e allegata allo stesso, tale servitù si estende per il passaggio dei cavi alle particelle 134, 133 e 132 del foglio 258. Detta servitù sulla particella ex 131 corrisponde oggi alle particelle 625 e 777 del foglio 258.
- Con atto del 10/04/1975 a rogito Notaio TESSERINI Paolo repertorio n. 2935 e trascritto a Viterbo in data 15/04/1975 R.G. 2792 R.P. 2430, [REDACTED] vincolava a favore del Comune di Viterbo la destinazione di portico aperto la costruzione del fabbricato "A" di cui alla modifica della pratica edilizia n. 448/74 del 08/07/1974.

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);

Sulla base della documentazione in atti, costituita da certificato notarile e delle ispezioni ipotecarie effettuate sui beni pignorati gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 06/11/2015 Registro Particolare n° 1884, Registro Generale n° 13830, a favore di BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO – Società Cooperativa per Azioni con sede in Viterbo C.F. 00057680563, contro [REDACTED] nata a Viterbo il 29/11/1919 in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1 su immobili in Viterbo censiti al NCF al FG. 195 P.IIa 53 Sub. 2 e FG. 195 P.IIa 351 Sub. 5, entrambi non oggetto di pignoramento, e contro [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 in qualità di terzi datori di ipoteca, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà su immobili in Viterbo censiti al NCF al FG. 258 P.IIa 625 Sub. 6, FG. 258 P.IIa 625 Sub. 5, FG. 258 P.IIa 625 Sub. 4, FG. 258 P.IIa 625 Sub. 3, FG. 258 P.IIa 625 Sub. 2, FG. 258 P.IIa 777 Sub. 2, FG. 258 P.IIa 777 Sub. 3, FG. 258 P.IIa 777 Sub. 1 e al NCT al FG. 258 P.IIa 130, FG. 259 P.IIa 169, FG. 258 P.IIa 625; a garanzia di mutuo fondiario di Euro 190.000,00 e durata di 1 anno e 11 mesi, concesso con atto del Notaio Antonio Pappalardo del 05/11/2015, Repertorio n° 1373 Raccolta n° 1092;
- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 07/06/2017 Registro Particolare n° 1107, Registro Generale n° 7637, a

favore di BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO – Società Cooperativa per Azioni con sede in Viterbo C.F. 00057680563, contro [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 per:

- quota di 1/2 ciascuno del diritto di enfiteusi su immobili in Viterbo censiti al NCT al FG. 257 P.Ila 725, FG. 258 P.Ila 132, FG. 258 P.Ila 133, FG. 258 P.Ila 134, FG. 258 P.Ila 590, FG. 258 P.Ila 591, FG. 257 P.Ila 726, FG. 258 P.Ila 135, FG. 258 P.Ila 136 e FG. 258 P.Ila 137;
- quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà su immobili in Viterbo censiti al NCF al FG. 258 P.Ila 625 Sub. 3, FG. 258 P.Ila 625 Sub. 6, FG. 258 P.Ila 625 Sub. 5, FG. 258 P.Ila 625 Sub. 4, FG. 258 P.Ila 625 Sub. 2, al NCT al FG. 258 P.Ila 625, al NCF al FG. 258 P.Ila 777 Sub. 2, FG. 258 P.Ila 777 Sub. 3, al NCT al FG. 258 P.Ila 777, al NCF al FG. 258 P.Ila 777 Sub. 1, al NCT al FG. 258 P.Ila 130 e FG. 259 P.Ila 169;

e contro [REDACTED] nato a Viterbo 02/05/1939 e [REDACTED] nato a Viterbo il 21/09/1942 per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà su immobili in Viterbo censiti al NCT al FG. 191 P.Ila 133, FG. 191 P.Ila 134 e FG. 191 P.Ila 215;

- Verbale di pignoramento immobili Trascritto a Viterbo presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/09/2017 Registro Particolare n° 9043, Registro Generale n° 12060, a favore di BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO – Società Cooperativa per Azioni con sede in Viterbo C.F. 00057680563, contro [REDACTED] nato a Viterbo il 27/07/1937 e [REDACTED] nato a Viterbo il 18/11/1940 per:

- quota di 1/2 ciascuno del diritto di enfiteusi su immobili in Viterbo censiti al NCT al FG. 257 P.Ila 725, FG. 258 P.Ila 132, FG. 258 P.Ila 134, FG. 258 P.Ila 590, FG. 258 P.Ila 591, FG. 257 P.Ila 726, FG. 258 P.Ila 135, FG. 258 P.Ila 136 e FG. 258 P.Ila 137;
- quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà su immobili in Viterbo censiti al NCF al FG. 258 P.Ila 625 Sub. 3, FG. 258 P.Ila 625 Sub. 6, FG. 258 P.Ila 625 Sub. 5, FG. 258 P.Ila 625 Sub. 4, FG. 258 P.Ila 625 Sub. 2, al NCT al FG. 258 P.Ila 625, al NCF al FG. 258 P.Ila 777 Sub. 2, FG. 258 P.Ila 777 Sub. 3, al NCT al FG. 258 P.Ila 777, al NCF al FG. 258 P.Ila 777 Sub. 1, al NCT al FG. 258 P.Ila 130 e FG. 259 P.Ila 169;

e contro [REDACTED] nato a Viterbo 02/05/1939 e [REDACTED] nato a Viterbo il 21/09/1942 per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà su immobili in Viterbo censiti al NCT al FG. 191 P.Ila 133, FG. 191 P.Ila 134 e FG. 191 P.Ila 215; in base ad Atto del Tribunale di Viterbo Repertorio n° 1396 del 10 Agosto 2017.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data **11/10/2017** Registro Particolare n° 1994, Registro Generale n° 13628, a favore [REDACTED] –SOC. COOP. AGR. con sede in Castelfranco Veneto (TV) C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a Viterbo il 21/09/1942 per:
 - quota di 1/2 del diritto di usufrutto su immobili in Viterbo censiti al NCT al FG. 159 P.IIa 345 e al NCF al FG. 159 P.IIa 89;
 - quota di 1/2 del diritto di proprietà su immobili in Viterbo censiti al NCT al FG. 191 P.IIa 133, FG. 191 P.IIa 134 e FG. 191 P.IIa 215;

In base ad Atto del Tribunale di Treviso Repertorio n° 2455 del 18 Giugno 2016.

Si evidenzia che, come sopra riportato, la data della trascrizione dell'Atto (11/10/2017) è successiva alla data di trascrizione del Verbale di pignoramento (11/09/2017). Si allega copia dell'Ispezione ipotecaria, in quanto quella giacente nel fascicolo telematico non risultava perfettamente visibile (All. n. 42)

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;

Sono stati acquisiti, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio - rispettivamente al Catasto Terreni gli estratti di mappa aggiornati relativi ai terreni (All. nn. 43,44,45,46) e al Catasto Fabbricati le Planimetrie Catastali relative agli immobili (All. nn.47, 48, 49, 50, 51, 52, 53).

Si evidenzia che, risultando non corrispondente nell'estratto di mappa la sagoma del fabbricato distinto al FG. 258 P.IIa 625, il sottoscritto ha provveduto, in data 02/08/2018 presso il Catasto Terreni, all'istanza di rettifica della sagoma del fabbricato in base al Tipo mappale n. VTB1182/91 (All. n. 54).

Altresì, per una migliore e corretta individuazione dei beni staggiti, sono stati richiesti ed allegati alla presente, gli Elaborati di Piano relativi agli immobili censiti al foglio 258 P.IIa 625 (All. n. 55) e del fabbricato distinto alla P.IIa 777 (All. n. 56).

Inoltre al fine di individuare correttamente le P.IIe 777 del Foglio 258 censita al Catasto Terreni e la P.IIa 777 sub 1 del Foglio 258 censita al Catasto Fabbricati, entrambe sottoposte a pignoramento si sono richiesti il Tipo Mappale con Frazionamento (eseguito con Mod 3SPC) del 23/12/1991 prot. n° 191043 (All. n. 39) e Tipo mappale del 30/04/2008

prot. VT 0069219 comprensivo dell'avvenuta costituzione dei sub 1,2 e 3 della particella 777 (All. n. 40).

Infine sono stati inoltre acquisiti i certificati di destinazione urbanistica dei terreni (n. 4 CDU), rilasciati dal Comune di Viterbo ed allegati alla presente relazione (All. n. 57).

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);

Si allegano i certificati relativi allo stato civile e i certificati cumulativi, rilasciati dal Comune, di tutti i debitori esegutati (All. n. 58).

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);

Il sottoscritto ha effettuato le misurazioni ed i rilievi fotografici (All. nn. 60, 61 e 62) dei beni pignorati, avendo eseguito, insieme alla Custode, l'accesso a tutti i beni oggetto di pignoramento ovvero abitazioni, magazzini e terreni, come da verbali redatti ed allegati alla presente Relazione (All. n. 01).

Accertata la loro consistenza, si descrivono gli immobili staggiti, seguendo la suddivisione in lotti ritenuta necessaria, come da quesito 18), ai fine della vendita:

LOTTO 1

Terreno agricolo sito nel Comune di Viterbo, in Località Case Grandi e distinto al Catasto Terreni al Foglio 259 particella n. 169, Qualità Bosco ceduo di classe 2, Superficie Ha 1.36.00, RD € 21,07, RA € 2,81.

L'appezzamento è situato a circa 11 km dal capoluogo e si raggiunge percorrendo la SP 10 (Str, Tobia). Una volta superato il bivio per la Frazione di Tobia, si prosegue per circa un chilometro e mezzo fino ad imboccare Str. del Diavolo e proseguire fino a Strada Case Grandi.

Il terreno è posto alla destra della strada (senza uscita) e confina a sud con la Strada Case Grandi, ad Est con le particelle nn. 405 e 407, ad Ovest con la particella 166.

L'andamento è inizialmente leggermente pianeggiante per poi degradare repentinamente verso il fosso, posto sul lato nord del terreno. Non risulta essere recintato se non parzialmente sul lato a confine con la particella 407.

LOTTO 2

Terreno agricolo sito in Viterbo loc. Gesù Nazareno e distinto al Catasto Terreni al Foglio 191 con le Particelle:

- N. 133, Qualità Uliveto classe 3, superficie are 63.00, RD € 14,66, RA € 6,52.
- N. 134, Qualità Uliveto classe 3, superficie are 14.80, RD € 3.44, RA € 1.53.
- N. 215 Porz. AA: Qualità Uliveto classe 4, superficie are 14.80, RD € 0.43, RA € 0.29.
- Porz. AB: Qualità Vigneto classe 1, superficie are 02.54, RD € 2.75, RA € 1.38.

Il terreno è situato a circa 4 km da Viterbo, raggiungibile percorrendo Str. Signorino per poi imboccare la Str. Gesù Nazareno, dove si trova l'immobile. Il terreno è completamente pianeggiante con presenza dei soli alberi di ulivo. A sud l'appezzamento confina con le p.lle 135 e 136; ad Est con la Strada Gesù Nazareno: ad Ovest con le p.lle 348 e 125 ed a Nord 119, 381 e 255.

Durante il sopralluogo, sulla particella 133, si è potuto accertare la presenza di un piccolo manufatto delle dimensioni di ml. 4,20x2,40 per una altezza variabile da ml 1,70 fino a 0.30, realizzato in blocchetti di tufo e coperto da lamiera ondulata: mediante una porta di accesso in legno, si accede ad un piccolo vano avente una superficie di mq. 4,10, antistante l'ingresso ad una grotta completamente interrata. Tale manufatto, compresa la grotta, non risultano essere stato autorizzati e pertanto se ne è prevista la demolizione e la tombatura (vedi punto 15).

Altresì sempre sulla particella 133, come risulta dalla Mappa, è graficizzata una servitù di passaggio per tutta la lunghezza della particella, sulla quale già esiste una stradina sterrata, della larghezza di circa ml. 3,00.

Sia sul lato Ovest che sul lato Nord esiste una recinzione con rete metallica a delimitazione del confine, mentre sia sul fronte strada Gesù Nazareno e sia sulla sopra menzionata stradina di servitù, non esiste recinzione o delimitazione alcuna.

LOTTO 3

Il Lotto è formato da più immobili, sia terreni e sia fabbricati (con più manufatti), situati nello stesso luogo e più esattamente sulla SP. 10, in direzione Tre Croci/Vetralla, a circa km 10 dal Capoluogo.

Superata la frazione di Tobia, dopo circa 1.5 Km., si trova l'ingresso carrabile, munito di cancello scorrevole in ferro.

Terreni:

Per quanto riguarda i terreni facenti parti della proprietà, essi sono destinati ad uso prettamente agricolo, con qualità e classe come riportato dalle visure catastali allegate (All. 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 23, 24, e 25.).

Essi sono distinti al Catasto Terreni al foglio 258, P.IIe 130, 132, 134, 135, 136,137, 590, 591, oltre alle corti dei fabbricati e più esattamente le particelle 625 (EU) e la 777 (EU), sempre del foglio 258.

Fanno parte della proprietà anche i terreni distinti al Foglio 257, P.IIe nn. 725 e 726, posti dall'altra parte della Strada provinciale (SP 10).

La particella 130 e la porzione della particella 135 confinanti con la p.IIa 129 sono delimitati da recinzione in paletti e rete metallica.

L'andamento del terreno è semi-pianeggiante per la parte che, partendo dalla zona dei fabbricati sale a nord verso la Strada Carcarelle: lo stesso dicasi per la porzione del terreno posto a sud, comprendente la particella 134, che discende verso i fabbricati.

Fabbricati

Foglio 258 Particella n. 777 sub 1

Tale particella risulta essere censita al Catasto Fabbricati, essendo stata denunciata come bene comune non censibile ai sub. 2 e sub 3 (All. n. 40). Essa corrisponderebbe alla particella 777 del Catasto Terreni (Ente Urbano).

Foglio 258 Particella n. 777 sub 2 (C/2)

Appena superato il cancello, sulla sinistra si trova il primo immobile, distinto al Catasto Fabbricato al foglio 777 sub 2, destinato a magazzino (C/2) E' realizzato in muratura di tufo e con copertura a tetto in legno e laterizio, senza intonaco esterno. Si sviluppa su due piani, seminterrato e terra.

La parte al piano seminterrato è composta da n. 2 locali separati, ambedue con ingresso carrabile privi di porta, con pavimento in battuto di cemento, e con pareti e soffitti privi di intonaco.

Il primo locale, con tetto a falda unica (anch'esso in legno e laterizio), ha una superficie di mq. 27.85 ca. ed una altezza media di ml. 3.10 ca, mentre il locale attiguo, della superficie di mq. 28,43 ca., presenta una altezza di ml. 3,10 ca. Al di sopra è presente il locale posto al piano terra con una superficie di mq. 31,32 ca. ed avente le stesse finiture dei sopra descritti locali. Il tetto, a padiglione (parziale), è in legno e laterizio. L'ingresso è privo di infisso mentre la finestra è in alluminio con persiana, sempre in alluminio verniciato.

Il manufatto si presenta complessivamente in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Foglio 258 Particella n. 777 sub 3 (C/2)

Dietro il fabbricato distinto alla p.lla 625, si trova il manufatto distinto al Catasto Fabbricato al foglio 777 sub 3, destinato a magazzino (C/2). E' realizzato in muratura di tufo privo di intonaco, con copertura a tetto realizzata in legno e laterizio e privo intonaco esterno.

L'ingresso è consentito da una porta in alluminio zincato dalla quale si accede ad un primo vano della superficie di mq. 32,98 ca. E' presente una finestra munita di sportellone in alluminio zincato. Dall'interno del vano si accede ad un ulteriore vano della superficie di mq. 16,13 ca., munito anch'esso di finestra con sportellone in lamiera zincata. Internamente ai vani, sulla parete perimetrale lato Est è presente un rialzo in cemento dell'altezza di cm 70 ca., adibito, probabilmente a mangiatoia.

La copertura è in legno e laterizio ad una falda, mentre le pareti interne sono leggermente "sbruffate" con malta cementizia. Il pavimento è realizzato con un battuto in cemento

Le condizioni conservative del manufatto si possono considerare mediocri.

Altresì sul lato Nord in aderenza al fabbricato sono presenti due ulteriori costruzioni: la prima realizzata in legno con copertura in lamiera delle dimensioni di ml. 5,10m x 5,40 con all'interno una vasca in cemento (presumibilmente mangiatoia) dell'altezza di circa 70cm, mentre la seconda realizzata con una struttura in ferro e pannelli in onduline delle dimensioni di 6,20m x 13,70m con all'interno una vasca in cemento (presumibilmente mangiatoia). Entrambe versano in uno notevole stato di degrado manutentivo e non risultano legittimate da alcun titolo autorizzativo. Di entrambe se ne prevede la completa demolizione (Vedi punto 15).

Foglio 258 Particella n. 625 sub 2 (C/2)

L'immobile, posto al piano terra del fabbricato è attualmente destinato a magazzino (C/2).

La superficie netta è di mq. 16.34 ca, con altezza di ml. 2,70 ca. L'ingresso, posto a ridosso della scalinata esterna di accesso al sub 6, è consentito da una porta scorrevole in legno. Il pavimento è rivestito con mattonelle in ceramica, mentre le pareti ed il soffitto sono intonacate al grezzo. Le condizioni complessive di conservazione dell'immobile si possono considerare mediocri.

Si evidenzia che tale immobile era autorizzato quale porticato aperto e quindi se ne prevede l'originaria destinazione (vedi punto 15).

Foglio 258 Particella n. 625 sub 3 (C/2)

L'immobile, posto al piano terra del fabbricato è attualmente destinato a magazzino (C/2).

La superficie netta è di mq. 24,39 ca, con altezza di ml. 2,65 ca. L'ingresso, posto a ridosso della scalinata di accesso al sub 6, è consentito da una in lamiera verniciata. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Le pareti sono intonacate al civile e in parte tinteggiate, mentre il soffitto è sbruffato al grezzo con malta cementizia. Mediante una piccola scalinata interna si accede direttamente ad un piccolo vano interrato, destinato a cantina scavata nel tufo.

Le condizioni complessive di conservazione possono considerarsi sufficienti.

Foglio 258 Particella n. 625 sub 4 (C/2)

L'immobile, posto al piano terra del fabbricato è attualmente destinato a magazzino (C/2). La superficie netta è di mq. 34,87 ca, con altezza di ml. 2,90 ca. L'ingresso, posto sul lato Sud della struttura è provvisto di una porta in legno in pessime condizioni di manutenzione.

Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e in parte tinteggiati. Le tre finestre sono poste in alto, non accessibili direttamente dal piano di calpestio e sono realizzate in profilato in ferro.

Le condizioni complessive di conservazione possono considerarsi mediocri.

Foglio 258 Particella n. 625 sub 5 (A/3)

L'immobile è attualmente destinato ad abitazione. L'ingresso è posto sul lato Ovest del fabbricato ed è consentito da una porta in profilato di alluminio anodizzato con accesso al vano destinato a cucina, della superficie di mq. 24,60 ca. L'altezza interna risulta essere di ml. 2.60 ca. La pavimentazione è in marmettoni in cemento, mentre le pareti, in parte sono maiolicate (per una altezza di ml. 1,50 ca.) e in parte, come il soffitto, sono intonacate al civile e tinteggiate. E' presente un piccolo caminetto. Sul soffitto sono presenti tracce di umidità, così come in alcune zone delle pareti. Mediante una scalinata interna, delimitata da una tramezzatura e munita di porta in legno tamburato, si accede al piano superiore mezzanino (catastalmente indicato come piano primo). Internamente è suddiviso, mediante tramezzature, in un corridoio della superficie di mq, 4.83 ca., una cameretta di mq. 12.02 ca., un disimpegno di mq. 2.06, una camera adibita a soggiorno di mq. 15.97 ca ed un bagno di mq. 4.38. Tutte le pareti ed i soffitti dei vari vani sono intonacati al civile e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in profilato di alluminio verniciato e muniti di persiana sempre in profilato di alluminio verniciato. Le porte interne sono in legno tamburato di tipo economico, mentre la pavimentazione è realizzata parte in marmettoni in cemento. Le pareti del wc (munito di vasca) sono in parte maiolicate e in parte intonacate e tinteggiate così come il soffitto. Nel vano soggiorno e in corrispondenza della scalinata, sulle pareti e sul soffitto, sono presenti macchie di umidità. Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile si possono considerare mediocri. Sia nel vano soggiorno che in camera sono presenti dei radiatori in alluminio, mentre nel wc è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Si evidenzia che all'interno dell'immobile sono stati realizzate delle opere non autorizzate e delle quali, in parte, se ne prevede il ripristino dello stato originario (vedi punto 15).

Foglio 258 Particella n. 625 sub 6 (A/3)

L'immobile è posto al piano primo del fabbricato. L'accesso è consentito mediante una scalinata esterna. Dal portoncino di ingresso si accede al vano ingresso di mq. 8.93, sul quale si trovano le porte di accesso al vano soggiorno (munito di camino) di mq. 23.59 ca. e della camera avente una superficie di mq. 15,62 ca. Proseguendo, si trova un altro corridoio di mq, 7.03 ca, sul quale si affacciano le porte della cucina, avente una superficie di mq. 19.28, un'altra camera della superficie di mq. 15.50 ca. e del bagno, quest'ultimo avente una superficie di mq. 5.05 ca. L'altezza interna è di ml. 3.00 ca.

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica, mentre parte delle pareti della cucina e del bagno risultano maiolicate.

Sia le parti che i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre le finestre sono in profilato di alluminio anodizzato e munite di tapparelle in materiale plastico.

I vari vani sono muniti di radiatori in alluminio per il riscaldamento, mentre nel bagno, munito di sanitari e doccia, è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel vano soggiorno sono presenti delle macchie di umidità, in corrispondenza della parete Nord. Nel complesso, le condizioni di manutenzione e conservazione dell'Unità immobiliare si possono considerare buone.

Si evidenzia che all'interno dell'immobile sono stati realizzate delle opere non autorizzate e delle quali, in parte, se ne prevede il ripristino dello stato originario (vedi punto 15).

Considerazioni Generali

Di tutti gli immobili sopra citati e descritti non è stato possibile reperire in sede di sopralluogo, le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, scarico, riscaldamento, ecc.) e non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto le utenze, al momento dei sopralluoghi, non risultavano allacciate.

Al fine di poter descrivere e valutare dettagliatamente i vari immobili oggetto di pignoramento si allega alla presente ampia e completa documentazione fotografica, oltre alla mappa di inquadramento dei tre lotti individuati (All. nn. 60, 61 e 62).

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 erranei 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;

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento non risulta conforme all'attuale ma ne consente l'univoca e precisa identificazione.

Sull'atto di pignoramento l'indirizzo dei fabbricati risulta corrispondere all'attuale, ma non il numero civico in quanto nell'atto stesso viene indicato "Strada Tre Croci snc" mentre il numero civico risulta essere attualmente il n. 8.

Altresì, nell'atto di pignoramento, viene citato il terreno distinto al F. 268 P.IIa 133 che **non** risulta essere di proprietà dei soggetti eseguiti e non risulta inoltre negli atti informatizzati del NCT alcun bene distinto con tali identificativi (All. n.28). Si precisa che tale bene non

viene comunque menzionato nella trascrizione del pignoramento. A seguito di indagini, risulta invece di proprietà dei soggetti esecutati il terreno distinto al F. 258 P.IIa 133 (All. n. 59) che, non essendo mai menzionato né sul pignoramento né sulla trascrizione, non compare tra i beni oggetto della presente perizia.

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;

Lo stato attuale di alcune delle unità immobiliari presenta delle difformità rispetto alle planimetrie catastali in atti, nello specifico:

- nell'unità immobiliare censita al F. 258 P.IIa 625 Sub. 6 nella camera limitrofa il salone, la finestra esistente non risulta riportata in planimetria, mentre nella camera adiacente il bagno è presente un rialzo all'angolo sud-ovest non rappresentato in planimetria;
- nell'unità immobiliare censita al F. 258 P.IIa 625 Sub. 5 nella cucina è presente una piccola nicchia non rappresentata in planimetria; errata graficizzazione della scala di accesso al piano mezzanino; al piano superiore la porta della prima camera risulta rappresentata in posizione errata; diverso spessore della tramezzatura divisoria interna del piano mezzanino; assenza della rappresentazione vano tecnico adiacente al lato Est del fabbricato.

Il tutto meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato (All. n. 63)

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;

Gli identificativi catastali dei beni oggetto di pignoramento, non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate e non risultano immobili contigui fusi sul piano fisico con quelli pignorati.

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;

Tra gli immobili staggiti, i beni di cui al Foglio 257 particelle 725 e 726 e quelli di cui al Foglio 258 particelle 134, 590, 591, 625 e 777 derivano da maggiori consistenze successivamente frazionate e/o cedute a terzi.

- La particella 725 deriva dal frazionamento del 31/03/1989 TF288/88-89A della particella 311 del foglio 257;
- La particella 726 deriva dal frazionamento del 31/03/1989 TF288/88-89A della particella 525 del foglio 257;
- La particella 134 deriva dal frazionamento del 31/03/1989 TF288/88-89A della particella 134 del foglio 258;
- La particella 590 deriva dal frazionamento del 31/03/1989 TF288/88-89A della particella 133 del foglio 258;
- La particella 591 deriva dal frazionamento del 31/03/1989 TF288/88-89A della particella 134 del foglio 258;
- La particella 625 deriva dal frazionamento del 23/12/1991 prot. 191043 della particella 131 del foglio 258;
- La particella 777 deriva dalla soppressione a mezzo tipo mappale della particella 131 del foglio 258 originatasi dal frazionamento del 23/12/1991 prot. 191043.

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;

Avendo riscontrato delle violazioni di carattere urbanistico-edilizio (vedi Quesito n. 14) **che necessitano di titoli abilitativi**, non si è proceduto all'aggiornamento catastale.

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

- L'immobile di cui al F. 258 P.IIa 625 Sub. 2 è attualmente destinato a magazzino, cat. C/2;
- L'immobile di cui al F. 258 P.IIa 625 Sub. 3 è attualmente destinato a magazzino, cat. C/2;
- L'immobile di cui al F. 258 P.IIa 625 Sub. 4 è attualmente destinato a magazzino, cat. C/2;
- L'immobile di cui al F. 258 P.IIa 625 Sub. 5 è attualmente destinato ad abitazione, cat. A/3;
- L'immobile di cui al F. 258 P.IIa 625 Sub. 6 è attualmente destinato ad abitazione, cat. A/3;
- L'immobile di cui al F. 258 P.IIa 777 Sub. 2 è attualmente destinato a magazzino, cat. C/2;
- L'immobile di cui al F. 258 P.IIa 777 Sub. 3 è attualmente destinato a magazzino, cat. C/2;

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:

LOTTO 2

- 1) Sulla particella 133 del Foglio 191, è presente un piccolo manufatto delle dimensioni di ml. 4,20x2,40 per una altezza variabile da ml 1,70 fino a 0.30, realizzato in blocchetti di tufo e coperto da lamiera ondulata. Tale manufatto, compresa la grotta, non risultano essere stato autorizzati e pertanto se ne è prevista la demolizione e la tombatura.

LOTTO 3

- 1) I fabbricati di cui al F. 258 P.IIa 777 Sub. 2 e 3 risulterebbero essere fruibili dal 01/06/1957 come dichiarato dalla proprietà al Quadro D del modello D1 dell'Agenzia del Territorio relativo all'Accertamento della proprietà immobiliare urbana, allegato alla presente (All. n. 40). Non sono stati reperiti presso il Comune di Viterbo i titoli abilitativi degli stessi.

2) Il fabbricato di cui al F. 258 P.IIIa 625 Sub. 2, 3, 4, 5 e 6 è stato oggetto di ristrutturazione con Progetto per il riadattamento del fabbricato rurale esistente con richiesta di autorizzazione presentata in data 08/07/1974 pratica n. 448/74 e rilascio della stessa in data 17/04/1975 con decreto del Sindaco (All. n.64). Confrontando lo stato accertato al momento del sopralluogo con quello degli elaborati grafici allegati alla sopradetta autorizzazione acquisita presso il Comune di Viterbo (All. n. 65), il sottoscritto ha potuto verificare delle difformità e più esattamente:

a) Al sub 2: attualmente tale vano risulta chiuso tramite muro portante su 3 lati e porta scorrevole in ferro sul quarto e destinato a magazzino. Il progetto autorizzato tuttavia riportava tale vano come "**portico aperto**" ed il decreto per il rilascio dell'autorizzazione imponeva "*a condizione che il portico venga vincolato con atto pubblico a norma dell'art. 4 delle norme tecniche di attuazione della variante del P.R.G.*" e tale condizione è stata riportata con atto del 10 aprile 1975, rogato dal Notaio Paolo Tesserini, rep. 2935, trascritto a Viterbo il 15 aprile 1975 al R.G. 2792 e al R.P. 2430.

b) Al sub. 5:

- i. nel vano denominato cucina al piano terra, la scala interna originariamente riportata sugli elaborati grafici, risulta essere stata demolita e attualmente è presente una scala con accesso mediante apertura posta sulla muratura portante che collega tale vano con il piano rialzato; inoltre la finestra ha dimensioni maggiori rispetto a quelle rappresentate nei prospetti del progetto autorizzato;
- ii. al piano mezzanino la scala esterna che consentiva l'accesso a tale piano è stata demolita con conseguente tamponatura dell'apertura che costituiva la porta d'ingresso (l'accesso al piano è però attualmente consentito per mezzo della scala di cui al punto precedente e con l'apertura realizzata sulla muratura portante);
- iii. il piano mezzanino presenta una divisione interna con due camere, bagno, corridoio e disimpegno rispetto al progetto autorizzato in cui compare invece come unico ambiente, nello stato ante-operam;

c) Al sub. 6:

- i. la scala esterna di accesso all'abitazione risulta difforme rispetto a quella autorizzata in quanto attualmente è costituita da una doppia rampa e da un ballatoio che conduce alla porta d'ingresso a causa della difformità delle quote attuali rispetto a quelle indicate nel progetto autorizzato;
- ii. da progetto, la parete che divide l'ingresso/corridoio dal soggiorno e dalla cameretta, ha uno spessore tale da far presupporre che sia

strutturalmente portante, ma tale parete durante il sopralluogo si è riscontrato essere una mera tramezzatura divisoria; invece la parete che divide il soggiorno dalla cameretta da progetto è graficizzata come tramezzatura di circa cm 10, mentre da sopralluogo si è constatato avere uno spessore di circa cm 30 con probabile funzione portante;

- iii. la porta della camera limitrofa il soggiorno risulta spostata rispetto a quanto riportato nel progetto;
- iv. la finestra angolare del soggiorno, che dagli elaborati progettuali risultava unica, è stata modificata realizzando due aperture indipendenti mediante la frapposizione di un pilastro in corrispondenza dello spigolo. L'apertura che si affaccia sul ballatoio e la scala esterna di accesso è stata modificata in porta-finestra;
- v. il vano l'ingresso da progetto risulta essere leggermente più largo rispetto allo stato dei luoghi; inoltre l'ingresso risulta diviso dal corridoio da una porta non presente nel progetto;
- vi. le dimensioni del bagno risultano attualmente leggermente diverse rispetto a quelle del progetto autorizzato, così come anche la finestra che attualmente risulta leggermente più piccola rispetto al graficizzato;
- vii. nella camera adiacente il bagno è presente un rialzo all'angolo sud-ovest non rappresentato nell'elaborato progettuale.

d) L'ampliamento realizzato risulta leggermente maggiore rispetto a quello per il quale era stata richiesta e rilasciata l'autorizzazione, ma rientra comunque nella non eccedenza del 2% della volumetria assentita.

- Volume assentito: ml. $4,80 \times 3,80 \times 3,20$ (h) = mc. 58,37
- Volume realizzato: ml. $5,00 \times 4,30 \times 3,20$ (h) = mc. 68,80
- Eccedenza: mc. $68,80 - 58,37 =$ mc. 10,43
- Volume fabbricato "A" esistente = mc. $684 \times 2\% =$ mc. 13,68 > mc. 10,43.

e) È presente un vano tecnico realizzato in aderenza alla facciata est delle dimensioni di ml. 1,70 x 3,90, dove è installata una caldaia a gasolio per il riscaldamento. Tale vano non è rappresentato nel progetto autorizzato.

Il tutto come evidenziato sull'elaborato grafico relativo al Lotto 3, allegato alla presente Relazione (All. n. 66)

- 3) In aderenza al fabbricato di cui al F. 258 P.IIIa 777 Sub. 2 sono presenti due ulteriori costruzioni: la prima realizzata in legno con copertura in lamiera delle dimensioni di ml. 5,10 x 5,40 con all'interno una vasca in cemento (presumibilmente mangiatoia) dell'altezza di circa 70 cm, mentre la seconda realizzata con una struttura in ferro e

pannelli di onduline, delle dimensioni di ml. 6,20 x 13,70 con all'interno una vasca in cemento (presumibilmente mangiatoia). Entrambe versano in uno stato di degrado manutentivo e non risultano legittimate da alcun titolo autorizzativo.

Le opere sopra elencate non risultano essere state sanate.

Non risulta essere stata rilasciata dichiarazione di Agibilità per nessuna delle Unità Immobiliari.

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;*

Non risultano presentate istanze di condono edilizio per gli immobili oggetto di pignoramento.

Come già evidenziato risultano presenti delle difformità edilizie realizzate senza autorizzazioni, per le quali non risultano essere state presentate domande o richieste di titoli abilitativi, anche in sanatoria.

Data la natura delle difformità elencate al punto precedente, alcune di esse non rientrano 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. Nello specifico:

LOTTO 2

- Si dovrà prevedere, riguardo al quesito 14), per le opere di cui al punto 1) (realizzazione di un piccolo manufatto quale ingresso della grotta sottostante e la tombatura di quest'ultima), la presentazione di una SCIA per il ripristino dei luoghi allo stato originario, presso il Comune di Viterbo, essendo le opere menzionate non sanabili. Per l'espletamento di tale pratica relativamente alle prestazioni professionali, compresa la redazione degli elaborati tecnici da allegare, l'assistenza tecnica e gli eventuali oneri per la sicurezza si può prevedere un costo presuntivo di ca. € 1.600,00, da sommarsi al relativo costo dell'intervento per la demolizione e trasporto a discarica del materiale di risulta compresa la tombatura della grotta, per un importo presuntivo di € 1.100,00 e quindi per complessivi € 2.700,00 presunti.

LOTTO 3

- Per le difformità elencate al quesito 14), di cui al punto 2) lett. a), b) e c) si dovrà provvedere alla presentazione di un titolo abilitativo presso il Comune di Viterbo, per ripristino dei luoghi allo stato autorizzato e/o in sanatoria a seconda delle difformità. Considerato che alcune delle opere di ripristino riguardano anche parti strutturali del fabbricato si è resa necessaria la consulenza di un tecnico strutturista abilitato per quantificare i costi e la tipologia dell'intervento di ripristino. A tal proposito il sottoscritto si è avvalso della consulenza dell'Ing. Giuseppe La Grutta, il quale ha redatto la Relazione tecnica economica per i lavori di ripristino strutturale inerenti una porzione dell'immobile. (All. n.67). Da tale Relazione, che prevede sia le demolizioni che le ricostruzioni interessanti le sole parti strutturali al fine di ripristinare lo stato autorizzato, si computano in € 11.500,00 oltre iva e Cassa professionale per le prestazioni professionali, il tutto per un importo presuntivo quantificabile in complessivi € 14.700,00 comprendente anche la parte relativa al progetto ed alla Direzione della sicurezza. Per quanto riguarda l'esecuzione dei lavori, compresi gli oneri per la sicurezza, essi sono stati quantificati in € 23.000, soggetti ad Iva, il tutto per un importo presuntivo di € 28.000,00.

Altresì, di seguito si computano le ulteriori opere non autorizzate da ripristinare che non interessano le parti strutturali:

- a) Quesito 14), punto 2) lettera b/i: Ripristino della grandezza della finestra al vano cucina. Per tale opera si prevede un importo presuntivo pari ad € 500,00 (A corpo)
- b) Quesito 14), punto 2) lettera b/iii: Demolizione della tramezzatura divisorie al piano mezzanino, compreso il trasporto a discarica del materiale di risulta, Per tale opera si prevede un importo presuntivo di € 1.500,00 (A corpo).
- c) Quesito 14), punto 2) lettera e: Demolizione del manufatto realizzato in aderenza alla facciata Est del fabbricato delle dimensioni di ml. 1,70x3,90 attualmente adibito a CT. Per tale opera si prevede un importo presuntivo di € 1.300,00 (A corpo).
- d) Quesito 14), punto 3) lettera e: Demolizione dei due manufatti realizzati in aderenza al fabbricato di cui al Foglio 258, P,lla 777 sub 2., delle dimensioni di ml. 5,10x5,40 e di 6,20x13,70. Per tale opera si prevede un importo presuntivo di € 2.400,00 (A corpo).

Al fine di poter eseguire tali opere si deve prevedere la richiesta del titolo abilitativo presso il Comune di Viterbo. Da informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico è necessario presentare una SCIA in Sanatoria di Ripristino dello stato Autorizzato per Manutenzione straordinaria oltre che per le opere interne di cui al quesito 14) punto 2) lettera c/iii, c/v, c/vi, e c/vii. Per l'espletamento di tale pratica relativamente alle prestazioni professionali, compresa la redazione degli elaborati tecnici da allegare oltre all'assistenza tecnica (D.L.) si prevede un costo presuntivo di € 2.400,00, oltre alla sanzione pecuniaria per la suddetta pratica di € 1.100,00 compresi i Diritti di segreteria.

Altresì, dovendo modificare la sagoma del fabbricato con le su menzionate demolizioni e ricostruzioni, si deve prevedere la presentazione presso l'Agencia del Territorio della partica di PREGEO al fine di aggiornare la Mappa, per un importo presuntivo di € 900,00, comprensiva delle spese di presentazione.

Infine, dovendo aggiornare le planimetrie di n. 3 Unità immobiliari, e più esattamente, la P.IIa 625 sub 2, P.IIa 625 sub 5, P.IIa 625 sub 6, si dovrà prevedere una spesa relative alle prestazioni professionali pari ad € 450,00 a Unità Immobiliare, per un importo di € 1.350,00 comprensiva delle spese di presentazione.

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;

Alcuni dei beni pignorati risultano gravati da livello e nello specifico:

- Terreni al FG. 257 P.IIe 725 e 726;
- Terreni al FG. 258 P.IIe 132, 134, 135, 136, 137, 590 e 591.

Per tali beni non risulterebbero affrancazioni, pertanto i debitori esegutati Trombetta Angelo e Trombetta Bianco hanno sui beni diritto di enfiteusi ciascuno per la quota di 1/2.

I restanti beni oggetto di pignoramento non risulterebbero gravati da censo, livello o uso civico e i debitori esegutati hanno su tali beni diritto di piena proprietà.

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;

Per i beni di cui al Lotto N. 3 (vedi quesito n. 18) per i fabbricati, essendo unità immobiliari autonome, non esiste condominio.

Per il bene di cui al Lotto N. 1 situato in Strada Case Grandi e facente parte del Consorzio Stradale Peperone e per i beni di cui al Lotto N. 2 situato in Strada Gesù Nazzeno e facente parte del Consorzio Stradale Gesù Nazzeno, è stata inviata dal sottoscritto una richiesta alla CONSALT Srl di informazioni in merito alla situazione contabile dei debitori esegutati verso i relativi Consorzi Stradali: ad oggi ancora non è stato ricevuto alcun riscontro in merito. Lo stesso dicasi per l'operato della Custode, la quale ha informato Che da informazioni ricevute dai debitori esegutati si è appreso che, annualmente, per ogni consorzio stradale, si può presumibilmente indicare un importo annuo di circa € 80,00.

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; allegati, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

E' parere dello scrivente, viste le caratteristiche e l'ubicazione dei beni sottoposti a pignoramento, al fine di un più utile collocamento sul mercato immobiliare, di suddividere il compendio pignorato in n. 3 lotti e più esattamente:

- **LOTTO N. 1:** Comune di Viterbo terreno al FG. 259 P.Ila 169.
- **LOTTO N. 2:** Comune di Viterbo terreni al FG. 191 P.Ile 133, 134 e 215.
- **LOTTO N. 3:** Comune di Viterbo terreni al FG. 257 P.Ile 725 e 726; terreni al FG. 258 P.Ile 130, 132, 134, 135, 136, 137, 590, 591, 625 (EU) e 777 (EU); fabbricati al FG. 258 P.Ila 625 sub.i 2, 3, 4, 5 e 6; fabbricati al FG. 258 P.Ila 777 sub 1 (ENTE COMUNE), 2 e 3.

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;

Gli immobili risultano pignorati per l'intero.

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. 21marzo1978, n.59, converti 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;

I terreni di cui al FG. 257 P.Ile 725 e 726, FG. 258 P.Ile 130, 132, 134, 135, 136, 137, 590, 591 e 777, FG 259 P.Ila 169 e i fabbricati di cui al FG. 258 P.Ila 625 Sub. 2, 3, 4, 5 e 6 e

P.lla 777 Sub 2 e 3, risultano **liberi** al momento del sopralluogo di primo accesso (All. n. 01) e non risultano presenti contratti di locazione registrati presso l'Ufficio del Registro. Altresì come dichiarato dai debitori eseguiti durante il primo sopralluogo del 09/05/2018 (All. n. 01) è in essere un Contratto di Comodato della durata di anni 6 (sei) sottoscritto in data 25/07/2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Viterbo in data 09/08/2017 al n. 2898 Serie tre T (All. n.70), e stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] quali "comodante" e la Soc [REDACTED] nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig [REDACTED] quale "comodatario", relativamente alla P.lla 625 del Foglio 258, antistante il fabbricato, contratto che parte dal 25/07/2017 fino al 25/07/2023. Sulla particella suddetta è stato posto un container non accessibile. Su informazione avuta dalla Custode, tale struttura può essere rimossa a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

Per i terreni di cui al FG. 191 P.lle 133, 134 e 215 risultava registrato in data 22/06/2018 al n. 5201 serie tre T (All. n.68) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro un contratto cumulativo di affitto di fondo rustico con decorrenza 01/02/2018 (data successiva a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare) e scadenza il 31/01/2024, con canone di € 600,00. Tale contratto è stato rescisso in accordo tra le parti in data 16/05/2018 e registrato a Viterbo – Agenzia delle Entrate il 20/02/2019 al n. 618 mod. serie tre. (All. n. 69).

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;

I fabbricati non risultano occupati dai debitori eseguiti per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare.

Il valore locativo dei fabbricati pignorati, tenendo conto dello stato di manutenzione e di conservazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dell'ubicazione, è stato valutato quanto segue:

| IDENTIFICATIVO | | TIPOLOGIA | VALORE LOCATIVO (€/mese) |
|----------------------|-------|------------------|-----------------------------|
| Foglio 258 P.lla 625 | Sub 2 | MAGAZZINO (C/2) | 20,00 € |
| | Sub 3 | MAGAZZINO (C/2) | 20,00 € |
| | Sub 4 | MAGAZZINO (C/2) | 20,00 € |
| | Sub 5 | ABITAZIONE (A/3) | 120,00 € |
| | Sub 6 | ABITAZIONE (A/3) | 180,00 € |

| | | | |
|----------------------|-------|-----------------|---------|
| Foglio 258 P.IIa 777 | Sub 2 | MAGAZZINO (C/2) | 20,00 € |
| | Sub 3 | MAGAZZINO (C/2) | 20,00 € |

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;

Gli immobili, al momento del sopralluogo di primo accesso, non risultano occupati da coniugi separati o ex coniugi dei debitori esecutati.

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;

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici.

Si fa presente che, come risultante dai CDU allegati (All. n. 57):

- il terreno di cui al FG. 259 P.IIa 169 ricade all'interno del perimetro del vincolo idrogeologico e all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134, c. 1, lett. d) del D.Lgs 42/04 (art. 142, c. 1, lett. g) e in minima parte lett. c) del D.Lgs 42/04;
- i terreni di cui al FG. 257 P.IIe 725 e 726 ricadono in parte all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134, c. 1, lett. b) del D.Lgs 42/04 (art. 142, c. 1, lett c) del D.Lgs 42/04)

Altresì risulta Diritto di enfiteusi sui terreni sottoelencati:

- Foglio 257, P.IIa 726. Concedente: [REDACTED].
- Foglio 257, P.IIa 725 Concedente: [REDACTED].
- Foglio 258, P.IIe 132, 134, 590 591, 135, 136 e 137. Concedente: [REDACTED]

I costi e gli oneri di affrancazione non sono comunque valutabili se non a seguito di specifiche e complesse ricerche da quantificare economicamente, previo specifico incarico da parte dell'III.mo Giudice.

Come già evidenzia al quesito 3) (pag. 34), sulla ex particella 131 del foglio 258, con atto del 09/06/1973 a rogito Notaio TRAVERSI FRANCO repertorio n. 13630/443 e trascritto a Viterbo in data 23/06/1973 R.G. 7018 e R.P. 5971, viene istituita servitù perpetua di elettrodotto a favore dell'ENEL-ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA con residua proprietà della parte concedente da tutti i lati.

Si precisa che nell'atto viene citata esclusivamente la particella 131, ma dalla schematizzazione citata e allegata allo stesso, tale servitù si estende per il passaggio dei cavi alle particelle 134, 133 e 132 del foglio 258. Detta servitù sulla particella ex 131 corrisponde oggi alle particelle 625 e 777 del foglio 258.

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;

Per determinare il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, si procede al calcolo della superficie commerciale applicando i dovuti mercantili, per poi, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, applicare il congruo valore al metro quadrato e stimare il valore complessivo del lotto.

LOTTO 1

| TIPOLOGIA TERRENO | VALORE (€/MQ) |
|-------------------|---------------|
| Bosco ceduo | 0,75 |

LOTTO 1

| TIPOLOGIA | IDENTIFICATIVO | QUALITA' | CONSISTENZA (mq) | VALORE UNIT. (€/mq) | VALORE TOTALE |
|-----------|----------------|----------|------------------|---------------------|---------------|
|-----------|----------------|----------|------------------|---------------------|---------------|

| | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|-------|--------|--------------------|
| TERRENO | F. 259 P.LLA 169 | BOSCO CEDUO | 13600 | 0,75 € | 10.200,00 € |
| VALORE FINALE LOTTO 1 IN C.T. | | | | | 10.200,00 € |

LOTTO 2

| TIPOLOGIA TERRENO | VALORE (€/MQ) |
|-------------------|---------------|
| Uliveto | 2,40 |
| Vigneto | 2,00 |

Costo presunto intervento per regolarizzazione urbanistica, compresi gli oneri relativi alle prestazioni professionali: € 2.700,00 (Vedi quesito 15).

LOTTO 2

| TIPOLOGIA | IDENTIFICATIVO | QUALITA' | CONSISTENZA (mq) | VALORE UNIT. (€/mq) | VALORE TOTALE |
|--|------------------|----------|------------------|---------------------|--------------------|
| TERRENO | F. 191 P.IIa 133 | ULIVETO | 6310 | 2,40 € | 15.144,00 € |
| TERRENO | F. 191 P.IIa 134 | ULIVETO | 1480 | 2,40 € | 3.552,00 € |
| TERRENO | F. 191 P.IIa 215 | ULIVETO | 276 | 2,40 € | 662,40 € |
| | | VIGNETO | 254 | 2,00 € | 508,00 € |
| Sommano | | | | | 19.866,40 € |
| A detrarre Costi regolarizzazione Urbanistica | | | | | 2.700,00 € |
| VALORE FINALE LOTTO 2 IN C.T. | | | | | 17.166,00 € |

Importo arrotondato valore finale Lotto n. 2, pari a € 17.100,00 (Diconsi Euro Diciassettemilacenti/00).

LOTTO 3

TERRENI LOTTO 3

| TIPOLOGIA TERRENO | VALORE (€/MQ) |
|---------------------|---------------|
| Uliveto | 2,40 |
| Canneto | 0,75 |
| Seminativo arborato | 1,55 |
| Seminativo | 1,20 |
| Vigneto | 2,00 |

Per le Particelle gravate da Diritto di Enfiteusi (Foglio 257 P.IIe 725 e 726; Foglio 258 P.IIe 132, 134, 135, 136, 137, 590 e 591) si è applicata una riduzione del 10% sul Valore Unitario.

Per le superfici destinate a Ente Urbano (Corte dei fabbricati) si è considerato il Valore Unitario pari a 1,00 (€/mq)

| TERRENI | QUALITA' | SUPERFICIE (MQ) | VALORE UNITARIO (€/MQ) | VALORE (€) |
|-----------------|-------------|-----------------|------------------------|--------------------|
| F.257 P.LLA 725 | ULIVETO | 100 | 2,16 | 216,00 € |
| F.257 P.LLA 726 | ULIVETO | 40 | 2,16 | 86,40 € |
| F.258 P.LLA 130 | ULIVETO | 270 | 2,40 | 648,00 € |
| F.258 P.LLA 132 | CANNETO | 160 | 0,67 | 107,20 € |
| F.258 P.LLA 134 | ULIVETO | 2500 | 2,16 | 5.400,00 € |
| F.258 P.LLA 135 | SEMIN. ARB. | 1502 | 1,40 | 2.102,80 € |
| | ULIVETO | 668 | 2,16 | 1.442,90 € |
| F.258 P.LLA 136 | SEMINATIVO | 290 | 1,08 | 313,20 € |
| F.258 P.LLA 137 | CANNETO | 96 | 0,67 | 64,30 € |
| F.258 P.LLA 590 | CANNETO | 10 | 0,67 | 6,70 € |
| F.258 P.LLA 591 | SEMIN. ARB. | 350 | 1,40 | 490,00 € |
| F.258 P.LLA 625 | ENTE URBANO | 568 | 1,00 | 568,00 € |
| F.258 P.LLA 777 | ENTE URBANO | 1282 | 1,00 | 1.282,00 € |
| TOTALE | | | | 12.727,50 € |

FABBRICATI LOTTO 3

CALCOLO VALORE AL METRO QUADRATO

Analizzando specifiche fonti di mercato meglio identificate al punto 25), si è individuato un valore normale al metro quadrato di:

| TIPOLOGIA FABBRICATO | VALORE (€/MQ) |
|----------------------|---------------|
| Abitazione | 590,00 |
| Magazzino | 300,00 |

Per quanto riguarda l'abitazione distinta al sub 5, si è detratta una percentuale pari al 30%, in quanto è prevista la demolizione delle pareti divisorie al piano Mezzanino e l'eliminazione della scalinata interna di collegamento, posta al piano terra.

| FABBRICATI | TIPOLOGIA | SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ) | VALORE UNITARIO (€/MQ) | VALORE (€) |
|------------------------|------------|-----------------------------|------------------------|---------------------|
| F.258 P.LLA 625 SUB. 6 | ABITAZIONE | 95,00 | 590,00 | 56.050,00 € |
| F.258 P.LLA 625 SUB. 2 | MAGAZZINO | 16,34 | 300,00 | 4.902,00 € |
| F.258 P.LLA 625 SUB. 5 | ABITAZIONE | 63,86 | 400,00 | 25.544,00€ |
| F.258 P.LLA 625 SUB. 4 | MAGAZZINO | 34,87 | 300,00 | 10.461,00 € |
| F.258 P.LLA 625 SUB. 3 | MAGAZZINO | 24,39 | 300,00 | 7.317,00 € |
| F.258 P.LLA 777 SUB. 2 | MAGAZZINO | 87,60 | 300,00 | 26.280,00 € |
| F.258 P.LLA 777 SUB. 3 | MAGAZZINO | 49,11 | 300,00 | 14.733,00 € |
| TOTALE | | | | 145.287,00 € |

Il valore sopra individuato si deve quindi adeguare e correggere in riferimento alla specificità dell'unità immobiliare pignorata. Pertanto si hanno quindi i seguenti adeguamenti del valore:

- Per la regolarizzazione urbanistica e catastale, al fine di sanare le difformità presenti, sono state presuntivamente computate in € 54.150,00.
- Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto si computa una riduzione del 5% sul valore dei fabbricati pari a € 7.265,00.

Operando gli adeguamenti e le riduzioni di cui sopra, si avrà il seguente valore di mercato dell'intero compendio oggetto di esecuzione

LOTTO 3

| VALORI IMMOBILI LOTTO 3 | Euro |
|--|--------------------|
| Valore Terreni Lotto 3 | 12.727,50 € |
| Valore Fabbricati Lotto 3 | 145.287,00 € |
| Valore Complessivo Lotto 3 | 158.054,50 € |
| Riduzione per assenza garanzia | 7.265,00 € |
| Costi per la Regolarizzazione Urbanistica/catastale | 54.150,00 € |
| VALORE FINALE IN C.T. Lotto 3 | 96.599,50 € |

Importo arrotondato valore Lotto n. 3, € 96.600,00 (Diconsi Euro Novantaseimilaseicento/00)

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 astegiudiziarie.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;

La metodologia adottata è quella sintetico comparativa mono parametrica, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima. I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati ed in trattativa sulla piazza locale.

I comparativi presi in esame sono stati:

- Osservatorio dei Valori Immobiliari forniti dalla Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, primo semestre 2019;

- Osservatorio del Mercato Immobiliare forniti dall'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2019;
- Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia delle Entrate, annualità 2019;
- Banca dati online del Borsino Immobiliare per Viterbo – Zona frazioni Sud e Viterbo – Zona Agricola;

Annunci Agenzie Immobiliari per beni simili ai lotti posti in Vendita.

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;

Data l'ubicazione, la consistenza e le caratteristiche dei beni, si ritiene che ci siano per i 3 lotti, discrete prospettive di utile collocamento sul mercato.

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;

Non sono presenti contratti di locazione, escluso il Comodato della Particella 625 del Foglio 258 (vedi quesito n. 20). (All. 70)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente Relazione Tecnica, che si compone di n. 63 pagine e n. 70 Allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

ALLEGATI:

- 1) Copie verbali sopralluoghi.
- 2) Copia Atto Divisione/Donazione del 22 Settembre 1948 (Notaio Vannini).
- 3) Copia Atto Divisione del 25 Luglio 1949 (Notaio Vannini).
- 4) Copia Atto Compravendita del 29 Luglio 1953 (Notaio Dobici).
- 5) Copia Atto Compravendita 11 Luglio 1972 (Simoni).
- 6) Copia Atto Compravendita 10 Maggio 1979 (Simoni).
- 7) Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 257, Particella 725 (Terreno).

- 8) Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 258, Particella 132 (Terreno).
- 9) Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 258, Particella 134 (Terreno).
- 10)Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 258, Particella 590 (Terreno).
- 11)Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 258, Particella 591 (Terreno).
- 12)Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 257, Particella 726 (Terreno).
- 13)Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 258, Particella 135 (Terreno).
- 14)Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 258, Particella 136 (Terreno).
- 15)Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 258, Particella 137 (Terreno).
- 16)Visure Attuale e Storica Catasto Fabbricati, Foglio 258, Particella 625 sub 3 (Magazzino).
- 17)Visure Attuale e Storica Catasto Fabbricati, Foglio 258, Particella 625 sub 6 (Abitazione).
- 18)Visure Attuale e Storica Catasto Fabbricati, Foglio 258, Particella 625 sub 5 (Abitazione).
- 19)Visure Attuale e Storica Catasto Fabbricati, Foglio 258, Particella 625 sub 4 (Magazzino).
- 20)Visure Attuale e Storica Catasto Fabbricati, Foglio 258, Particella 625 sub 2 (Magazzino).
- 21)Visure Attuale e Storica Catasto Fabbricati, Foglio 258, Particella 777 sub 2 (Magazzino).
- 22)Visure Attuale e Storica Catasto Fabbricati, Foglio 258, Particella 777 sub 3 (Magazzino).
- 23)Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 258, Particella 625 (Terreno E.U.).

- 24)Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 258, Particella 777 (Terreno E.U.).
- 25)Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 258, Particella 130 (Terreno).
- 26)Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 259, Particella 169 (Terreno).
- 27)Visure Attuale e Storica Catasto Fabbricati, Foglio 258, Particella 777 sub 1 (Bene comune non censibile).
- 28)Visura Catasto Terreni, Foglio 268, Particella 133 (Immobile NON risultante agli Atti informatizzati).
- 29)Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 191, Particella 133 (Terreno).
- 30)Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 191, Particella 134 (Terreno).
- 31)Visure Attuale e Storica Catasto Terreni, Foglio 191, Particella 215 (Terreno).
- 32)Copia Dichiarazione di Successione [REDACTED].
- 33)Copia Dichiarazione di Successione di [REDACTED].
- 34)Copia Dichiarazione di Successione [REDACTED].
- 35)Estratto Mappa dell'Archivio di Stato, Vecchio Catasto -Sezione 24a- Foglio XIV.
- 36)Estratto Mappa dell'Archivio di Stato, Vecchio Catasto -Sezione 5a- Foglio VIII.
- 37)Estratto Mappa dell'Archivio di Stato, Vecchio Catasto -Sezione 24a- Foglio IX.
- 38)Estratto Mappa dell'Archivio di Stato, Vecchio Catasto -Sezione 21a- Foglio II.
- 39)Copia Tipo Mappale con Frazionamento (eseguito con Mod. 3SPC) del 23/12/1991 prot. n° 191043.
- 40)Tipo mappale del 30/04/2008 prot. VT 0069219 comprensivo dell'avvenuta costituzione dei sub 1,2 e 3 della particella 777.

- 41)Ispezioni Ipotecarie Immobili 29/01/2020.
- 42)Ispezione Ipotecaria relativa all'Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data **11/10/2017** Registro Particolare n° 1994, Registro Generale n° 13628.
- 43)Estratto di Mappa, Comune di Viterbo, Catasto Terreni, Foglio 259.
- 44)Estratto di Mappa, Comune di Viterbo, Catasto Terreni, Foglio 191.
- 45)Estratto di Mappa, Comune di Viterbo, Catasto Terreni, Foglio 257.
- 46)Estratto di Mappa, Comune di Viterbo, Catasto Terreni, Foglio 258.
- 47)Planimetria immobile, Catasto Fabbricati, Foglio 258 Particella 625 sub 2.
- 48)Planimetria immobile, Catasto Fabbricati, Foglio 258 Particella 625 sub 3.
- 49)Planimetria immobile, Catasto Fabbricati, Foglio 258 Particella 625 sub 4.
- 50)Planimetria immobile, Catasto Fabbricati, Foglio 258 Particella 625 sub 5.
- 51)Planimetria immobile, Catasto Fabbricati, Foglio 258 Particella 625 sub 6.
- 52)Planimetria immobile, Catasto Fabbricati, Foglio 258 Particella 777 sub 2.
- 53)Planimetria immobile, Catasto Fabbricati, Foglio 258 Particella 777 sub 3.
- 54)Richiesta rettifica della Mappa, al Catasto Terreni, relativamente alla sagoma del fabbricato del Foglio 258, P.IIa 625.
- 55)Copia elaborato di Piano, Catasto Fabbricati, Foglio 258 P.IIa 625.
- 56)Copia elaborato di Piano, Catasto Fabbricati, Foglio 258 P.IIa 777.
- 57)Certificati Destinazione Urbanistica (n.4), rilasciati dal Comune di Viterbo, dei terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio 259, P.IIa 169. Foglio 257, P.IIe 725 e 726.

Foglio 191, P.Ile 133, 134 e 215. Foglio 258 P.Ile 132, 133, 134, 590, 591, 135, 136, 137, 625, 777 e 130.

- 58) Certificati cumulativi, Stato di famiglia e Residenza, dei debitori esecutati. rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo.
- 59) Ispezione ipotecaria e visura attuale e storica Catasto Terreni, Foglio 258, Particella 133.
- 60) Documentazione fotografica Lotto n. 01 (Con inquadramento Mappa).
- 61) Documentazione fotografica Lotto n. 02 (Con inquadramento Mappa).
- 62) Documentazione fotografica Lotto n. 03 (Con inquadramento Mappa).
- 63) Elaborati grafici difformità catastali.
- 64) Decreto del Sindaco di Viterbo del 17/04/1975. Prat. 448/74
- 65) Elaborato Grafico allegato al Decreto del Sindaco di Viterbo.
- 66) Elaborato grafico relativo alle difformità Urbanistiche Immobili Lotto 3.
- 67) Relazione Tecnico Economica intervento strutturale su immobile Ing. La Grutta.
- 68) Copia Contratto Locazione Terreno Fg. 191, P.Ile 133, 134, 215.
- 69) Recesso Contratto Locazione Terreno Fg. 191, P.Ile 133, 134, 215.
- 70) Copia Contratto Comodato Terreno Fg. 258, P.Ila 625 (EU).

Viterbo, li 23 Settembre 2020

IL CTU
(Geom. Carlo Massetti)