

TRIBUNALE DI VITERBO  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

**ALLEGATO OO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL 11.09.2024

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°156/2023

Promossa da

XXXXXX

Contro

XXXXXX

\*\*\*\*\*

G.E. Dott. BONATO FEDERICO

CUSTODE GIUDIZIARIO : AVV. DI PAOLO DANIELA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : GEOM. PERUGINI TRANFA ALESSIO

**PREMESSO CHE**

è in corso presso il TRIBUNALE DI VITERBO Sez. Civile, l'Esecuzione Immobiliare n°156/2023

\*\*\*\*\* PROMOSSA \*\*\*\*\*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

\*\*\*\*\* CONTRO \*\*\*\*\*

- A. XXXXXXXX ;
- B. XXXXXXXX ;
- C. XXXXXXXX ;

- che i Sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, acquistavano i terreni che all'epoca erano privi di costruzioni in data 01.08.1980 Rep. N°15569 Rogante Dott. Togandi Giuseppe ;
- che i Sigg. XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, divenivano proprietari in forza di regolare Denuncia di Successione n°96 Vol. 1309 del 14.03.2006 del Sig. XXXXXXXXXXXX ;
- che i Sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX in qualità di datori di ipoteca hanno concesso ipoteca volontaria con atto a rogito del Notaio Dott.ssa Casadei Lauretta, del 13.04.2001 Repertorio n°15334, in favore dell'allora XXXXXXXXXXXX, ora XXXXXXXX per la somma di Lire

260.000.000 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 19.04.2001 al Registro Generale n°4815 e Registro Particolare n°702 ;

- che i Sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX in qualità di datori di ipoteca hanno concesso ipoteca volontaria con atto a rogito del Notaio Dott.ssa Casadei Lauretta, del 09.07.2004 Repertorio n°20739 Raccolta 8178, in favore dell'allora XXXXXXXXXXXX, ora XXXXXXXXXXXX per la somma di € 217.500,00 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 12.07.2009 al Registro Generale n°11673 e Registro Particolare n°1888 ;
- nell'ambito di una operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della legge 130/1999 relativa a crediti ceduti dalle banche appartenenti al Gruppo XXXXXXXXXXXX (i "Cedenti") in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7.1 della legge 130/1999 concluso in data 20 aprile 2018 con efficacia economica 01 gennaio 2018 ed efficacia giuridica 23 aprile 2018, ha acquistato pro-soluto dai Cedenti un portafoglio di crediti, I dati indicativi dei crediti ceduti sono messi a disposizione sul sito internet XXXXXXXXXXXX Tra i crediti ceduti rientra il credito vantato dalla Banca Cedente XXXXXXXXXXXX nei confronti della XXXXXXXXXXXX (ndg XXXXXXXXXXXX) ;
- che la XXXXXXXXXXXX divenuta XXXXXXXXXXXX a far data dal 23/11/2015, ha concesso alla XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX, un mutuo fondiario di originari € 145.000,00, con contratto a rogito Notaio Lauretta Casadei in data 09/07/2004 rep. n. 20739 racc. n. 8178, munito di formula esecutiva in data 23/07/2004 ;
- che tale mutuo fondiario è garantito da ipoteca iscritta presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 12/07/2004 Rg. N. 11673 Rp. N. 1888, sui seguenti beni: "Fabbricato in Orte censito al NCEU Foglio 65 P.Illa 179, Categ. A/7 ; Terreni censiti al NCT Foglio 65 P.Ile 179 (EU), P.Ile 148, 106, 155. In danno di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, terzi datori di ipoteca ;
- che la società debitrice si è resa inadempiente nei pagamenti delle rate previste dal citato mutuo ;
- che il terzo datore di ipoteca XXXXXXXXXXXX è deceduto in data 23/02/2007 ed i suoi eredi testamentari sono la moglie XXXXXXXXXXXX, i figli XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX ;
- che ai sensi dell'art. 41 comma primo, del D.Lgs 1/09/1993 n. 385, è escluso l'obbligo della notificazione dei titoli contrattuali esecutivi ;
- tuttavia il predetto mutuo è stato notificato in esecutiva ex art. 477 cpc quali eredi del terzo datore d'ipoteca e fideiussore Signor XXXXXXXXXXXX, ai Signori XXXXXXXXXXXX il 3/3/2017, alla Signora XXXXXXXXXXXX quale erede ed in proprio in quanto fideiubente il 14/3/2017 ed alla Signora XXXXXXXXXXXX quale erede ed in proprio in quanto fideiubente l'11/3/2017. Inoltre il predetto mutuo è stato pure notificato l'11/3/2017 alla XXXXXXXXXXXX ;
- in data 15/12/2016 e 30/1/2017 è stato notificato precetto che ha dato luogo alla

esecuzione immobiliare 241/17 Tribunale di Viterbo a carico di XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX estinta con provvedimento 6/6/22 ;

➤ IL GIUDICE dell'ESECUZIONE, in data 19.10.2023 nominava C.T.U. nella procedura predetta, il sottoscritto GEOM. PERUGINI TRANFA ALESSIO iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureti della Provincia di Viterbo al n°1404, con studio tecnico in Via Cesare Battisti n°51, Soriano nel Cimino (VT) 01038, ed al quale dopo aver prestato il giuramento di rito affidava i compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c. ovvero rispondenti ai seguenti quesiti:

1. **Verificchi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. Nel fascicolo d'ufficio ;
2. **Effettui**, visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione ;
3. **Consulti**, i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) ;
7. **Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente il comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq. , confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita ;
8. **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ;

- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene ;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato ;
- 9. Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendo, 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato ;
- 15. Verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare — che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste 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, provvedendo, 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; l'Esperto dovrà allegare, 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 procedendo, 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, l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero compendio, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940, n°1078 ;
- 20. Accerti** se l'immobile è libero o occupato ;
- **Acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ;
  - **Verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio ;
- 21. Ove** il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa ;
- 22. Ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ;
- 23. Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ;
- **Accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ;
  - **Rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ;
- 24. Determini** il valore dell'immobile nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 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](http://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 giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile ;
- 27. Segnali**, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo ;
- 28. Fornisca** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti , nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia) ;
- 29. Invii**, a mezzo di servizio postale raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione o la ricezione dei documenti informatici o teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o 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 proprio elaborato ;
- 30. Depositi**, almeno dieci (10) giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica ; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione privacy, nonché degli 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 07.08.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), 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. Alleghi** 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:

- La planimetria del bene ;
- La visura catastale attuale ;
- Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria ;
- Copia del contratto di locazione o del titolo legittimamente la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante ;
- Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni) ;
- Copia atto di provenienza ;
- Quadro sinottico triplice copia ;
- Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

\*\*\*\*\*

TUTTO CIO' PREMESSO E PER OGNI CONSEGUENTE EFFETTO SI FORNISCO LE SEGUENTI

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

**QUESITO N° 1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PREVISTA ai sensi dell'art. 567, 2° comma del c.p.c.**

Oggetto del pignoramento sono gli immobili con destinazione residenziale e relativa corte di pertinenza e terreni circostanti siti in Orte (VT) – Via Scappia n°86.

Visionata la documentazione già nella scorta degli atti allegati al fascicolo, ovvero Certificato Notarile, vista altresì la documentazione catastale ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato e prodotti dal sottoscritto, constatato che sia il Certificato Notarile, sia gli ulteriori accertamenti ricognitivi effettuati dal sottoscritto, coprono interamente il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, si dichiara completa la documentazione prevista ai sensi dell'art. 567, 2° comma del c.p.c.

**QUESITO N° 2 - VERIFICA DEI DATI PRESENTI NELLA VISURA CATASTALE**

Gli immobili censiti come segue :

- A. Censito presso il Nuovo Catasto Terreni del Comune di Orte, Provincia di Viterbo, al Foglio 65, Particella 106, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq. 1.480,00, Reddito Dominicale Euro 6,50 dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 31.08.1974 n°12175, ed intestato agli esecutati, dati derivanti da Denuncia di Successione del



- 14.03.2006, Rep. n°96 Volume 1309 del 23.02.2007, Trascritta il 29.08.2007 Registro Particolare 12237 e Registro Generale 17135 ;
- B. Censito presso il Nuovo Catasto Terreni del Comune di Orte, Provincia di Viterbo, al Foglio 65, Particella 148, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie mq. 1.320,00, Reddito Dominicale Euro 1,02 dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 31.08.1974 n°12175, ed intestato agli esecutati, dati derivanti da Denuncia di Successione del 14.03.2006, Rep. n°96 Volume 1309 del 23.02.2007, Trascritta il 29.08.2007 Registro Particolare 12237 e Registro Generale 17135 ;
- C. Censito presso il Nuovo Catasto Terreni del Comune di Orte, Provincia di Viterbo, al Foglio 65, Particella 155, Qualità Pascolo Arborato, Classe 2, Superficie mq. 800,00, Reddito Dominicale Euro 0,41 dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 11.05.1969 n°9971, ed intestato agli esecutati, dati derivanti da Denuncia di Successione del 14.03.2006, Rep. n°96 Volume 1309 del 23.02.2007, Trascritta il 29.08.2007 Registro Particolare 12237 e Registro Generale 17135 ;
- D. L'immobile risulta censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Orte, Provincia di Viterbo, al Foglio 65, Particella 179, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 8 Vani, Rendita Catastale Euro 908,96 dati derivanti da VARIAZIONE del 09.11.2015, inserimento in visura dei dati di superficie, ed intestato agli esecutati, dati derivanti da Denuncia di Successione del 14.03.2006, Rep. n°96 Volume 1309 del 23.02.2007, Trascritta il 29.08.2007 Registro Particolare 12237 e Registro Generale 17135 ;
- E. L'immobile risulta censito presso il Nuovo Catasto Terreni del Comune di Orte, Provincia di Viterbo, al Foglio 65, Particella 179, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 920,00, dati derivanti da TIPO MAPPALÉ del 30.01.2001 324.1/2001, ed intestato agli esecutati, dati derivanti da Denuncia di Successione del 14.03.2006, Rep. n°96 Volume 1309 del 23.02.2007, Trascritta il 29.08.2007 Registro Particolare 12237 e Registro Generale 17135 ;

In data 09.07.2024, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato delle Visure Storiche dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, accertando che i dati identificativi, le intestazioni catastali e l'identificazione toponomastica, inseriti nel suddetto documento, risultano completamente corrette.

### **QUESITO N° 3 - CONSULTAZIONE DEI REGISTRI IMMOBILIARI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Consultando i registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo e sulla base dei documenti presi in esame e sopra citati, si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- A. Fg. 65 P.IIIa 106:



1) TRASCRIZIONE del 05.08.1980 – Registro Particolare 6617 e Registro Generale 8045, Atto di Compravendita – del 01.08.1980 Repertorio n°15569 Pubblico Ufficiale Togandi Giuseppe – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ;

2) TRASCRIZIONE del 22.05.1996 – Registro Particolare 6529 e Registro Generale 7950, Denuncia di Successione – del 07.03.1996 Repertorio n°26/941 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ;

La predetta trascrizione risulta errata in quanto il De Cuius Sig. XXXXXXXXXXXX deceduto in data 29.04.1994, non risultava essere proprietario del Fg. 65 P.IIa 106, in quanto i Sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX avevano acquistato il terreno con atto Togandi Giuseppe del 01.08.1980 e mai ceduto a terze persone. Il tutto è rilevato come errore materiale di compilazione della Denuncia di Successione del Sig. XXXXXXXX, quindi bisognerà procedere alla cancellazione della predetta trascrizione, rettificando la successione che indica tra le proprietà il terreno in oggetto.

3) ISCRIZIONE del 19.04.2001 – Registro Particolare 702 e Registro Generale 4815, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°15334 del 13.04.2001 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;

4) RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 11.03.2004 – Registro Particolare 2609 e Registro Generale 3706, Atto di Rettifica – del 20.02.2004 Repertorio n°77826 Pubblico Ufficiale Furio Giardino – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ;

5) ISCRIZIONE del 12.07.2004 – Registro Particolare 1888 e Registro Generale 11673, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;

6) TRASCRIZIONE del 29.08.2007 – Registro Particolare 12237 e Registro Generale 17135, Denuncia di Successione – del 23.02.2007 Repertorio n°96/1309 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ;

7) TRASCRIZIONE del 02.11.2010 – Registro Particolare 12055 e Registro Generale 18294, Atto per Causa di Morte – del 25.10.2010 Repertorio n°29409/13532 Pubblico Ufficiale Casadei Laretta – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ;

La predetta trascrizione risulta errata in quanto il De Cuius Sig.ra XXXXXXXXXXXX deceduta in data 23.02.2010, non risultava essere proprietaria del Fg. 65 P.IIa 106, in quanto i Sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX avevano acquistato il terreno con atto Togandi Giuseppe del 01.08.1980, successivamente alla morte del Sig. XXXXXXXXXXXX avvenuta in data 14.03.2006 è stata presentata relativa denuncia di successione n°96 vol. 1309, il tutto non è stato mai ceduto a terze persone. Il tutto è rilevato come errore materiale di inserimento nella Denuncia di Successione Testamentaria della Sig.ra XXXXXXXXXXXX, quindi bisognerà procedere alla cancellazione della predetta trascrizione, rettificando la successione che indica tra le proprietà

il terreno in oggetto.

- 8) TRASCRIZIONE del 02.11.2010 – Registro Particolare 12056 e Registro Generale 18295, Atto di Compravendita – del 25.10.2010 Repertorio n°29409/13532 Pubblico Ufficiale Casadei Lauretta – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ;

La predetta trascrizione risulta errata in quanto i venditori Sigg. XXXXXX e XXXXXXX (divenuti proprietari in forza di Errata indicazione nella Denuncia di Successione Testamentaria della Sig.ra XXXXXXXXXXX), non risultavano essere proprietari del Fg. 65 P.IIa 106. In effetti leggendo il corpo dell'Atto in oggetto del Notaio Casadei Lauretta, l'immobile in oggetto non risulta tra le proprietà compravendute, quindi essendo stato eseguito un errore di digitazione durante la trascrizione in Conservatoria Immobiliare di Viterbo, bisognerà procedere alla rettifica della predetta trascrizione, eliminando il Fg. 65 P.IIa 106.

- 9) TRASCRIZIONE del 28.07.2017 – Registro Particolare 7970 e Registro Generale 10669, Verbale di Pignoramento – del 22.07.2017 Repertorio n°1182 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
- 10) TRASCRIZIONE del 06.06.2019 – Registro Particolare 6045 e Registro Generale 7904, Atto per Causa di Morte – del 29.08.2007 Repertorio n°17135/12237 Pubblico Ufficiale Castaldi Adriano – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ;
- 11) TRASCRIZIONE del 31.08.2023 – Registro Particolare 11100 e Registro Generale 13781, Verbale di Pignoramento – del 15.07.2023 Repertorio n°1558 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
- 12) ISCRIZIONE del 20.06.2024 – Registro Particolare 824 e Registro Generale 9782, Pubblico Ufficiale Casadei Lauretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;

E' possibile dichiarare senza alcuna problematica che le trascrizioni presenti nell'ispezione ipotecaria, possono essere considerate come errori di compilazione o errori nella documentazione consegnata in Conservatoria. Si precisa che non risulta possibile procedere alla rettifica delle trascrizioni senza che il sottoscritto abbia incarico diretto dagli interessati.

B. Fg. 65 P.IIa 148:

- 1) TRASCRIZIONE del 05.08.1980 – Registro Particolare 6617 e Registro Generale 8045, Atto di Compravendita – del 01.08.1980 Repertorio n°15569 Pubblico Ufficiale Togandi Giuseppe – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ;

- 2) ISCRIZIONE del 19.04.2001 – Registro Particolare 702 e Registro Generale 4815, Pubblico Ufficiale Casadei Lauretta Repertorio n°15334 del 13.04.2001 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 3) ISCRIZIONE del 12.07.2004 – Registro Particolare 1888 e Registro Generale 11673, Pubblico Ufficiale Casadei Lauretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 4) TRASCRIZIONE del 29.08.2007 – Registro Particolare 12237 e Registro Generale 17135, Denuncia di Successione – del 23.02.2007 Repertorio n°96/1309 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ;
- 5) TRASCRIZIONE del 28.07.2017 – Registro Particolare 7970 e Registro Generale 10669, Verbale di Pignoramento – del 22.07.2017 Repertorio n°1182 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
- 6) TRASCRIZIONE del 06.06.2019 – Registro Particolare 6045 e Registro Generale 7904, Atto per Causa di Morte – del 29.08.2007 Repertorio n°17135/12237 Pubblico Ufficiale Castaldi Adriano – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ;
- 7) TRASCRIZIONE del 31.08.2023 – Registro Particolare 11100 e Registro Generale 13781, Verbale di Pignoramento – del 15.07.2023 Repertorio n°1558 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
- 8) ISCRIZIONE del 20.06.2024 – Registro Particolare 824 e Registro Generale 9782, Pubblico Ufficiale Casadei Lauretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;

C. Fg. 65 P.IIa 155:

- 1) TRASCRIZIONE del 05.08.1980 – Registro Particolare 6617 e Registro Generale 8045, Atto di Compravendita – del 01.08.1980 Repertorio n°15569 Pubblico Ufficiale Togandi Giuseppe – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ;
- 2) ISCRIZIONE del 12.07.2004 – Registro Particolare 1888 e Registro Generale 11673, Pubblico Ufficiale Casadei Lauretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 3) TRASCRIZIONE del 29.08.2007 – Registro Particolare 12237 e Registro Generale 17135, Denuncia di Successione – del 23.02.2007 Repertorio n°96/1309 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ;
- 4) TRASCRIZIONE del 28.07.2017 – Registro Particolare 7970 e Registro Generale 10669,

Verbale di Pignoramento – del 22.07.2017 Repertorio n°1182 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

- 5) TRASCRIZIONE del 06.06.2019 – Registro Particolare 6045 e Registro Generale 7904, Atto per Causa di Morte – del 29.08.2007 Repertorio n°17135/12237 Pubblico Ufficiale Castaldi Adriano – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ;
- 6) TRASCRIZIONE del 31.08.2023 – Registro Particolare 11100 e Registro Generale 13781, Verbale di Pignoramento – del 15.07.2023 Repertorio n°1558 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
- 7) ISCRIZIONE del 20.06.2024 – Registro Particolare 824 e Registro Generale 9782, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;

D. Fg. 65 P.IIa 179 – Fabbricati:

- 1) ISCRIZIONE del 19.04.2001 – Registro Particolare 702 e Registro Generale 4815, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°15334 del 13.04.2001 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 2) ISCRIZIONE del 12.07.2004 – Registro Particolare 1888 e Registro Generale 11673, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 3) TRASCRIZIONE del 29.08.2007 – Registro Particolare 12237 e Registro Generale 17135, Denuncia di Successione – del 23.02.2007 Repertorio n°96/1309 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ;
- 4) TRASCRIZIONE del 28.07.2017 – Registro Particolare 7970 e Registro Generale 10669, Verbale di Pignoramento – del 22.07.2017 Repertorio n°1182 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
- 5) TRASCRIZIONE del 06.06.2019 – Registro Particolare 6045 e Registro Generale 7904, Atto per Causa di Morte – del 29.08.2007 Repertorio n°17135/12237 Pubblico Ufficiale Castaldi Adriano – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ;
- 6) TRASCRIZIONE del 31.08.2023 – Registro Particolare 11100 e Registro Generale 13781, Verbale di Pignoramento – del 15.07.2023 Repertorio n°1558 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

- 7) ISCRIZIONE del 20.06.2024 – Registro Particolare 824 e Registro Generale 9782, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;

E. Fg. 65 P.IIa 179 – Terreni:

- 1) TRASCRIZIONE del 05.08.1980 – Registro Particolare 6617 e Registro Generale 8045, Atto di Compravendita – del 01.08.1980 Repertorio n°15569 Pubblico Ufficiale Togandi Giuseppe – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ;
- 2) ISCRIZIONE del 19.04.2001 – Registro Particolare 702 e Registro Generale 4815, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°15334 del 13.04.2001 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 3) ISCRIZIONE del 12.07.2004 – Registro Particolare 1888 e Registro Generale 11673, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 4) TRASCRIZIONE del 28.07.2017 – Registro Particolare 7970 e Registro Generale 10669, Verbale di Pignoramento – del 22.07.2017 Repertorio n°1182 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
- 5) TRASCRIZIONE del 06.06.2019 – Registro Particolare 6045 e Registro Generale 7904, Atto per Causa di Morte – del 29.08.2007 Repertorio n°17135/12237 Pubblico Ufficiale Castaldi Adriano – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ;
- 6) TRASCRIZIONE del 31.08.2023 – Registro Particolare 11100 e Registro Generale 13781, Verbale di Pignoramento – del 15.07.2023 Repertorio n°1558 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
- 7) ISCRIZIONE del 20.06.2024 – Registro Particolare 824 e Registro Generale 9782, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;

Si elencano di seguito gli eventuali frazionamenti e le variazioni catastali eseguite dall'impianto meccanografico fino ad oggi:

A. Fg. 65 P.IIa 106:

- 1) IMPIANTO MECCANOGRAFICO DAL 01.01.1969 – Fg. 65 P.IIa 106 – Qualità Seminativo - Classe 3 – Superficie mq. 6.990,00 – Reddito Dominicale L. 59.415 ;
- 2) FRAZIONAMENTO DEL 11.05.1969 – Fg. 65 P.IIa 106 – Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie mq. 3.040,00 – Reddito Dominicale L. 25.840 ;
- 3) FRAZIONAMENTO DEL 31.08.1974 – Fg. 65 P.IIa 106 – Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie mq. 1.480,00 – Reddito Dominicale € 6,50.

B. Fg. 65 P.IIa 148:

- 1) IMPIANTO MECCANOGRAFICO DAL 01.01.1969 – Fg. 65 P.IIa 87 – Qualità Bosco Ceduo - Classe 2 – Superficie mq. 20.510,00 – Reddito Dominicale L. 30.765 ;
- 2) FRAZIONAMENTO DEL 11.05.1969 – Fg. 65 P.IIa 148 – Qualità Bosco Ceduo – Classe 2 – Superficie mq. 2.720,00 – Reddito Dominicale L. 4.080 ;
- 3) FRAZIONAMENTO DEL 31.08.1974 – Fg. 65 P.IIa 148 – Qualità Bosco Ceduo – Classe 2 – Superficie mq. 1.320,00 – Reddito Dominicale € 1,02.

C. Fg. 65 P.IIa 155:

- 1) IMPIANTO MECCANOGRAFICO DAL 01.01.1969 – Fg. 65 P.IIa 105 – Qualità Pascolo Arborato - Classe 2 – Superficie mq. 11.130,00 – Reddito Dominicale L. 11.130 ;
- 2) FRAZIONAMENTO DEL 11.05.1969 – Fg. 65 P.IIa 155 – Qualità Pascolo Arborato – Classe 2 – Superficie mq. 800,00 – Reddito Dominicale € 0,41.

D. Fg. 65 P.IIa 179 – FABBRICATI:

- 1) COSTITUZIONE DEL 02.02.2001 – Fg. 65 P.IIa 179 – Categoria A/07 – Classe 1 – Consistenza 8,0 Vani – Rendita L. 1.760.000 ;
- 2) VARIAZIONE DAL 11.09.2001 – Fg. 65 P.IIa 179 – Categoria A/07 – Classe 1 – Consistenza 8,0 Vani – Rendita € 908,96 (VARIAZIONE DI CLASSAMENTO) ;
- 3) VARIAZIONE DAL 09.11.2015 – Fg. 65 P.IIa 179 – Categoria A/07 – Classe 1 – Consistenza 8,0 Vani – Rendita € 908,86 (INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE).

E. Fg. 65 P.IIa 179 – TERRENI:

- 1) IMPIANTO MECCANOGRAFICO DAL 01.01.1969 – Fg. 65 P.IIa 86 – Qualità Seminativo - Classe 3 – Superficie mq. 37.410,00 – Reddito Dominicale L. 317.985 ;
- 2) FRAZIONAMENTO DEL 11.05.1969 – Fg. 65 P.IIa 144 – Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie mq. 11.100,00 – Reddito Dominicale L. 94.350 ;

- 3) FRAZIONAMENTO DEL 28.12.1973 – Fg. 65 P.IIa 179 – Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie mq. 1.880,00 – Reddito Dominicale L. 15.980 ;
- 4) FRAZIONAMENTO DEL 31.08.1974 – Fg. 65 P.IIa 179 – Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie mq. 920,00 – Reddito Dominicale L. 7.820 ;
- 5) TIPO MAPPALE DEL 30.01.2001 – Fg. 65 P.IIa 179 – Qualità Ente Urbano – Superficie mq. 920,00.

#### **QUESITO N° 4 - PREDISPOSIZIONE DELL'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Consultando i registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo e sulla base dei documenti presi in esame e sopra citati, si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

A. Fg. 65 P.IIa 106:

- 1) TRASCRIZIONE del 05.08.1980 – Registro Particolare 6617 e Registro Generale 8045, Atto di Compravendita – del 01.08.1980 Repertorio n°15569 Pubblico Ufficiale Togandi Giuseppe – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ;
- 2) **TRASCRIZIONE del 22.05.1996 – Registro Particolare 6529 e Registro Generale 7950, Denuncia di Successione – del 07.03.1996 Repertorio n°26/941 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ;**

**La predetta trascrizione risulta errata in quanto il De Cuius Sig. XXXXXXXX deceduto in data 29.04.1994, non risultava essere proprietario del Fg. 65 P.IIa 106, in quanto i Sigg. XXXXXXXXX e XXXXXXXXX avevano acquistato il terreno con atto Togandi Giuseppe del 01.08.1980 e mai ceduto a terze persone. Il tutto è rilevato come errore materiale di compilazione della Denuncia di Successione del Sig. XXXXXXXX, quindi bisognerà procedere alla cancellazione della predetta trascrizione, rettificando la successione che indica tra le proprietà il terreno in oggetto.**

- 3) ISCRIZIONE del 19.04.2001 – Registro Particolare 702 e Registro Generale 4815, Pubblico Ufficiale Casadei Lauretta Repertorio n°15334 del 13.04.2001 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 4) RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 11.03.2004 – Registro Particolare 2609 e Registro Generale 3706, Atto di Rettifica – del 20.02.2004 Repertorio n°77826 Pubblico Ufficiale Furio Giardino – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ;
- 5) ISCRIZIONE del 12.07.2004 – Registro Particolare 1888 e Registro Generale 11673, Pubblico Ufficiale Casadei Lauretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 6) TRASCRIZIONE del 29.08.2007 – Registro Particolare 12237 e Registro Generale 17135,



Denuncia di Successione – del 23.02.2007 Repertorio n°96/1309 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ;

- 7) TRASCRIZIONE del 02.11.2010 – Registro Particolare 12055 e Registro Generale 18294, Atto per Causa di Morte – del 25.10.2010 Repertorio n°29409/13532 Pubblico Ufficiale Casadei Lauretta – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ;

La predetta trascrizione risulta errata in quanto il De Cuius Sig.ra XXXXXXXX deceduta in data 23.02.2010, non risultava essere proprietaria del Fg. 65 P.IIa 106, in quanto i Sigg. XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX avevano acquistato il terreno con atto Togandi Giuseppe del 01.08.1980, successivamente alla morte del Sig. XXXXXXXXXXXXX avvenuta in data 14.03.2006 è stata presentata relativa denuncia di successione n°96 vol. 1309, il tutto non è stato mai ceduto a terze persone. Il tutto è rilevato come errore materiale di inserimento nella Denuncia di Successione Testamentaria della Sig.ra XXXXXXXXXX, quindi bisognerà procedere alla cancellazione della predetta trascrizione, rettificando la successione che indica tra le proprietà il terreno in oggetto.

- 8) TRASCRIZIONE del 02.11.2010 – Registro Particolare 12056 e Registro Generale 18295, Atto di Compravendita – del 25.10.2010 Repertorio n°29409/13532 Pubblico Ufficiale Casadei Lauretta – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ;

La predetta trascrizione risulta errata in quanto i venditori Sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXXX (divenuti proprietari in forza di Errata indicazione nella Denuncia di Successione Testamentaria della Sig.ra XXXXXXXXXXXXX), non risultavano essere proprietari del Fg. 65 P.IIa 106. In effetti leggendo il corpo dell'Atto in oggetto del Notaio Casadei Lauretta, l'immobile in oggetto non risulta tra le proprietà compravendute, quindi essendo stato eseguito un errore di digitazione durante la trascrizione in Conservatoria Immobiliare di Viterbo, bisognerà procedere alla rettifica della predetta trascrizione, eliminando il Fg. 65 P.IIa 106.

- 9) TRASCRIZIONE del 28.07.2017 – Registro Particolare 7970 e Registro Generale 10669, Verbale di Pignoramento – del 22.07.2017 Repertorio n°1182 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

- 10) TRASCRIZIONE del 06.06.2019 – Registro Particolare 6045 e Registro Generale 7904, Atto per Causa di Morte – del 29.08.2007 Repertorio n°17135/12237 Pubblico Ufficiale Castaldi Adriano – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ;

- 11) TRASCRIZIONE del 31.08.2023 – Registro Particolare 11100 e Registro Generale 13781, Verbale di Pignoramento – del 15.07.2023 Repertorio n°1558 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

- 12) ISCRIZIONE del 20.06.2024 – Registro Particolare 824 e Registro Generale 9782, Pubblico

Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;

**E' possibile dichiarare senza alcuna problematica che le trascrizioni presenti nell'ispezione ipotecaria, possono essere considerate come errori di compilazione o errori nella documentazione consegnata in Conservatoria. Si precisa che non risulta possibile procedere alla rettifica delle trascrizioni senza che il sottoscritto abbia incarico diretto dagli interessati.**

B. Fg. 65 P.Ila 148:

- 1) TRASCRIZIONE del 05.08.1980 – Registro Particolare 6617 e Registro Generale 8045, Atto di Compravendita – del 01.08.1980 Repertorio n°15569 Pubblico Ufficiale Togandi Giuseppe – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ;
- 2) ISCRIZIONE del 19.04.2001 – Registro Particolare 702 e Registro Generale 4815, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°15334 del 13.04.2001 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 3) ISCRIZIONE del 12.07.2004 – Registro Particolare 1888 e Registro Generale 11673, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 4) TRASCRIZIONE del 29.08.2007 – Registro Particolare 12237 e Registro Generale 17135, Denuncia di Successione – del 23.02.2007 Repertorio n°96/1309 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ;
- 5) TRASCRIZIONE del 28.07.2017 – Registro Particolare 7970 e Registro Generale 10669, Verbale di Pignoramento – del 22.07.2017 Repertorio n°1182 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
- 6) TRASCRIZIONE del 06.06.2019 – Registro Particolare 6045 e Registro Generale 7904, Atto per Causa di Morte – del 29.08.2007 Repertorio n°17135/12237 Pubblico Ufficiale Castaldi Adriano – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ;
- 7) TRASCRIZIONE del 31.08.2023 – Registro Particolare 11100 e Registro Generale 13781, Verbale di Pignoramento – del 15.07.2023 Repertorio n°1558 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
- 8) ISCRIZIONE del 20.06.2024 – Registro Particolare 824 e Registro Generale 9782, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;

C. Fg. 65 P.IIIa 155:

- 1) TRASCRIZIONE del 05.08.1980 – Registro Particolare 6617 e Registro Generale 8045, Atto di Compravendita – del 01.08.1980 Repertorio n°15569 Pubblico Ufficiale Togandi Giuseppe – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ;
- 2) ISCRIZIONE del 12.07.2004 – Registro Particolare 1888 e Registro Generale 11673, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 3) TRASCRIZIONE del 29.08.2007 – Registro Particolare 12237 e Registro Generale 17135, Denuncia di Successione – del 23.02.2007 Repertorio n°96/1309 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ;
- 4) TRASCRIZIONE del 28.07.2017 – Registro Particolare 7970 e Registro Generale 10669, Verbale di Pignoramento – del 22.07.2017 Repertorio n°1182 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
- 5) TRASCRIZIONE del 06.06.2019 – Registro Particolare 6045 e Registro Generale 7904, Atto per Causa di Morte – del 29.08.2007 Repertorio n°17135/12237 Pubblico Ufficiale Castaldi Adriano – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ;
- 6) TRASCRIZIONE del 31.08.2023 – Registro Particolare 11100 e Registro Generale 13781, Verbale di Pignoramento – del 15.07.2023 Repertorio n°1558 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
- 7) ISCRIZIONE del 20.06.2024 – Registro Particolare 824 e Registro Generale 9782, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;

D. Fg. 65 P.IIIa 179 – Fabbricati:

- 1) ISCRIZIONE del 19.04.2001 – Registro Particolare 702 e Registro Generale 4815, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°15334 del 13.04.2001 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 2) ISCRIZIONE del 12.07.2004 – Registro Particolare 1888 e Registro Generale 11673, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 3) TRASCRIZIONE del 29.08.2007 – Registro Particolare 12237 e Registro Generale 17135, Denuncia di Successione – del 23.02.2007 Repertorio n°96/1309 Pubblico Ufficiale Ufficio

- del Registro – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ;
- 4) TRASCRIZIONE del 28.07.2017 – Registro Particolare 7970 e Registro Generale 10669, Verbale di Pignoramento – del 22.07.2017 Repertorio n°1182 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
  - 5) TRASCRIZIONE del 06.06.2019 – Registro Particolare 6045 e Registro Generale 7904, Atto per Causa di Morte – del 29.08.2007 Repertorio n°17135/12237 Pubblico Ufficiale Castaldi Adriano – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ;
  - 6) TRASCRIZIONE del 31.08.2023 – Registro Particolare 11100 e Registro Generale 13781, Verbale di Pignoramento – del 15.07.2023 Repertorio n°1558 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
  - 7) ISCRIZIONE del 20.06.2024 – Registro Particolare 824 e Registro Generale 9782, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;

E. Fg. 65 P.IIIa 179 – Terreni:

- 1) TRASCRIZIONE del 05.08.1980 – Registro Particolare 6617 e Registro Generale 8045, Atto di Compravendita – del 01.08.1980 Repertorio n°15569 Pubblico Ufficiale Togandi Giuseppe – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ;
- 2) ISCRIZIONE del 19.04.2001 – Registro Particolare 702 e Registro Generale 4815, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°15334 del 13.04.2001 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 3) ISCRIZIONE del 12.07.2004 – Registro Particolare 1888 e Registro Generale 11673, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- 4) TRASCRIZIONE del 28.07.2017 – Registro Particolare 7970 e Registro Generale 10669, Verbale di Pignoramento – del 22.07.2017 Repertorio n°1182 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
- 5) TRASCRIZIONE del 06.06.2019 – Registro Particolare 6045 e Registro Generale 7904, Atto per Causa di Morte – del 29.08.2007 Repertorio n°17135/12237 Pubblico Ufficiale Castaldi Adriano – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ;
- 6) TRASCRIZIONE del 31.08.2023 – Registro Particolare 11100 e Registro Generale 13781, Verbale di Pignoramento – del 15.07.2023 Repertorio n°1558 Pubblico Ufficiale Giudiziario

Tribunale di Viterbo – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

- 7) ISCRIZIONE del 20.06.2024 – Registro Particolare 824 e Registro Generale 9782, Pubblico Ufficiale Casadei Laretta Repertorio n°20739 del 09.07.2004 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;

**QUESITO N° 5 - ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE E DEL C.D.U.**

In data 09.07.2024, il sottoscritto ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Comparto Territorio, la mappa censuaria degli immobili in oggetto inserita in atti.

**QUESITO N° 6 - CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE O L'ATTO DI MATRIMONIO**

Da quanto è possibile constatare dai certificati di residenza e dagli estratti per riassunto degli atti di matrimonio emessi dal Comune di Orte (VT) e dal Comune di Narni (TR), gli esecutati risultano come di seguito indicato:

- XXXXXXXXXXXXXXX ;
- XXXXXXXXXXXXXXX ;
- XXXXXXXXXXXXXXX.

**QUESITO N° 7 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

In data 18.12.2023 alle ore 10,00 il sottoscritto C.T.U. ed il sostituto Custode Giudiziario Avv. Di Paolo Daniela, previa comunicazione ai debitori esecutati, si recavano presso gli immobili per avviare le procedure di rilievo con esito positivo, poiché al sopralluogo si presentava la Sig.ra XXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXX, entrambe residenti in Orte (VT), Via Scappia di Paglia n°86 in qualità di comproprietarie dei beni in oggetto.

Gli immobili ubicati nel Comune di Orte (VT), Via Scappia di Paglia n°86, risultano suddivisi in tre terreni con sovrastanti ulivi ed alberi da frutto, mentre il fabbricato costruito sulla particella 179 ha destinazione d'uso residenziale e relative pertinenze con accessori. Il manufatto costituito da un villino cielo terra e suddiviso in tre livelli, di cui piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto, risulta ricadere nella periferia della Frazione di Orte Scalo, posto in prossimità della strada provinciale 150 che collega il Comune di Orte con il Comune di Gallese. La zona non è facilmente raggiungibile e non risulta servita direttamente dai mezzi comunali, distante alcuni chilometri dalla scuola media, elementare e materna ed a tutti i servizi commerciali di vario genere.

Il villino in esame, costruito tra gli 1974 e 1982 ed autorizzati con Licenza Edilizia n°77/2 Prot. n°1334 del 11.04.1974, richiesta inizialmente dai Sigg. XXXXX e XXXXXXXX allora proprietari,

per poi essere volturata nel 1980 a nome dei Sigg. XXXXX e XXXXXXX in forza dell'atto di compravendita Rep. n°15569 del 01.08.1980 rogante Dott. Togandi Giuseppe.

L'accesso ai terreni avviene attraverso un cancello carrabile e pedonale, direttamente dalla strada provinciale 150, detto accesso risulta posizionato sul terreno di proprietà delle Sig.re XXXXXX e XXXXXXX, proprietarie anch'esse di un villino distinto al N.C.E.U. Fg. 65 P.IIa 189. Dalle ricerche ipo-catastali non è stato reperito alcun atto che autorizza la servitù di passaggio, però detta situazione è persistente da quasi quarant'anni, in maniera pacifica ed ininterrotta, creando così i presupposti per usucapire il diritto di passaggio; ad onor del vero, sono presenti sulla colonna in ferro che forma la cancellata, entrambe le cassette postali ed i citofoni, utilizzati sia dalle Sig.re XXXXXXX che dagli esecutati. Dal predetto accesso carrabile, si percorre una strada interna larga circa due metri abbastanza scoscesa, il cui asse è posto a cavallo tra le proprietà XXXXXXX e XXXXXXX. Tra la particella 155/106 e la particella 179, è presente un notevole dislivello di quasi dieci metri addolcito esclusivamente dalla presenza sulla particella 148 di una scarpata.

L'ingresso all'abitazione può avvenire sia dal Piano Seminterrato che dal Piano Terra, attraverso delle porte a due ante in alluminio e vetro, essendo i due livelli collegati da una scala a chiocciola. Il Piano Seminterrato è costituito da un ampio ingresso, un soggiorno, con angolo cottura, un disimpegno con all'interno la scala a chiocciola predetta, che permette l'accesso ad una camera, un locale di deposito adibito a camera senza finestre, un bagno ed un locale di deposito, con ingresso diretto dalla cantina. Sul lato ovest è presente appunto, il locale adibito a cantina con all'interno la caldaia a pellet, altresì sul lato est insiste un locale adibito a rimessa attrezzi; i predetti locali risultano in stato grezzo e da una verifica eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di Orte non stati reperiti i titoli edilizi che hanno permesso la loro realizzazione, quindi ad oggi sono da considerare completamente abusivi. L'accesso al Piano Terra avviene attraverso un portico risultato anch'esso non autorizzato, passando da un comodo ingresso che permette l'ingresso ad una cucina abitabile e su un ampio soggiorno da quale si accede ad un balcone posto sul lato nord, spostandoci nella zona notte in cui sono presenti un disimpegno dal quale è possibile accedere a tre camere da letto, due bagni ed un vano scala in cui insiste la scala a chiocciola che collega il Piano Seminterrato; altresì si è rilevata la presenza di una botola che permette l'accesso al Piano Sottotetto, nel quale insistono due locali sottotetto adibiti a deposito e ripostiglio. Il villino avente superficie lorda per il Piano Seminterrato pari mq. 237,00, per il Piano Terra mq. 147,00 e per il Piano Sottotetto mq. 150,00, circondato per tutti i lati da un'area di pertinenza distinta al N.C.T. Fg. 65 P.IIa 179 di mq. 920,00 nel quale sono presenti un marciapiede posto sui lati sud ed est, mentre sul lato ovest insiste un terrazzo o lastrico solare che funge da copertura al locale

cantina sottostante. Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione buona per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante l'intero arco della giornata.

Lo stato di conservazione degli immobili oggetto di pignoramento risulta buono, considerando l'età dell'immobile con finiture interne di media qualità; si precisa che per il Piano Seminterrato e Terra l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia alimentata a biomassa.

I pavimenti dell'appartamento sono costituiti da mattonelle in grès porcellanato di tonalità marrone e beige. Nelle cucine e nei bagni, si denota un rivestimento costituito da mattonelle in grès porcellanato. Le porte interne sono impiallacciate di scarsa qualità con tonalità color noce scuro, mentre gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con vetro singolo ed ombreggiature costituite da persiane in alluminio; tutte le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati con pittura a tempera o semi-lavabile. Si precisa che al fine di rendere i locali vivibili ed abitabili, dopo l'eventuale acquisto, dovranno essere eseguiti degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si precisa che rispetto al sopralluogo eseguito durante la precedente esecuzione immobiliare, sono stati eseguiti lavori di diversa distruzione degli spazi interni che hanno interessato il Piano Seminterrato.

#### **QUESITO N° 8 - ACCERTAMENTO DELLO STATO ATTUALE CON LA DESCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

La descrizione degli immobili riportata nel pignoramento, identifica esattamente ed in maniera univoca lo stato attuale dei luoghi, ovvero l'ubicazione dell'immobile, l'indirizzo ed il numero civico, mentre i dati catastali risultano incompleti in quanto delle porzioni di fabbricato non risultano accatastate, comunque il tutto consente in maniera inconfondibile l'individuazione del bene e pertanto si ritiene con ciò accertata la conformità.

#### **QUESITO N° 9 - VERIFICA LA CORRISPONDENZA DELLA DESCRIZIONE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA**

Per quanto concerne la descrizione degli immobili contenuti nell'atto di provenienza, va precisato che i terreni sono stati acquistati con Atto di Compravendita Rep. N°15569 del 01.08.1980 rogante Dott. Togandi Giuseppe, mentre il villino distinto con la P.Illa 179, è stato costruito direttamente dai Sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, quindi l'ultimo atto di provenienza risulta essere la Denuncia di Successione N°96 Vol.1309 registrata il 23.02.2007, nella quale la descrizione degli immobili risulta conforme.

#### **QUESITO N° 10 - SEGNALAZIONE DI IMMOBILI NON PIGNORATI NON INCLUSI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA**

Dalla verifica eseguita sovrapponendo lo stato rilevato e la planimetria censuaria inserita in



atti, risultano presenti delle porzioni costruite abusivamente all'interno della corte distinta al N.C.T. Fg. 65 P.Ila 179, che non essendo accatastate non sono state inserite specificatamente nell'Atto di Pignoramento Immobiliare. Invero è che essendo la corte predetta inserita nell'Atto di Pignoramento, gli immobili in essa ricadenti risulterebbero così inseriti automaticamente nella procedura esecutiva. Si precisa che non risultano fusioni fisiche eseguite con altre unità immobiliari adiacenti gli immobili oggetto di pignoramento.

**QUESITO N° 11 - PRECISAZIONE DI EVENTUALI FRAZIONAMENTI IMMOBILIARI**

Dalla ricostruzione dei passaggi avvenuti nei diversi anni, partendo dall'entrata dell'impianto meccanografico del 01.01.1969 ad oggi, non sono stati rilevati frazionamenti o ampliamenti con eventuali cessioni a terze persone per l'immobile distinto al N.C.E.U. Fg. 65 P.Ila 179, mentre per i terreni distinti al N.C.T. Fg. 65 P.Ile 106, 148, 155 sono stati eseguiti dei frazionamenti ma senza che gli stessi esecutati abbiano proceduto a cedere il tutto a terze persone.

**QUESITO N° 12 - PRESENTAZIONE DI VARIAZIONI CATASTALI E RETTIFICHE**

Nonostante lo stato attuale dell'unità immobiliare residenziale censita al Fg. 65 P.Ila 179, risulti completamente difforme rispetto alla planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, non si è provveduto ad eseguire alcun aggiornamento / rettifica catastale, poiché ogni pratica di variazione catastale, deve essere dapprima validata con una pratica urbanistica al comune di competenza, che nei tempi e termini di legge, provvede ad assentire quanto richiesto laddove non sia in contrasto con la vigente normativa urbanistica. Solo dopo il rilascio dell'autorizzazione Urbanistica, necessaria a sanare le opere difformi, si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale.

**QUESITO N° 13 - INDICAZIONE DELL'UTILIZZAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

L'unità immobiliare è stralciata dal P.R.G. vigente del Comune di Orte in Zona Territoriale Omogenea E2 Agricola Vincolata, con Vincolo Idrogeologico e Vincolo Paesaggistico, inoltre nella zona sono presenti immobili aventi destinazione residenziale con relative pertinenze quali magazzini e garage.

**QUESITO N° 14 - INDICAZIONE DELLA CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE**

Dalla verifica condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte, in data 17 Luglio 2018, durante la prima perizia ed in data 30 Aprile 2024, mediante accesso agli atti ed ispezione dei documenti tecnici ed amministrativi conservati negli archivi Comunali, ed intesa ad acquisire copia conforme della documentazione attestante la regolarità e conformità urbanistica dell'immobile pignorato, è emerso quanto segue:

La costruzione dello stabile, ove ricade l'unità immobiliare in oggetto censita al Fg. 65 P.IIa 179, risale nell'arco temporale che va dal 09.04.1975 al 15.12.1982, edificato con Licenza Edilizia n°77/2 Prot. n°1334 del 22.03.1974, altresì è stato rilasciato Certificato di Abitabilità Prot. n°563 del 23.02.1985. Non risulta essere presente nell'archivio comunale alcuna Domanda di Condono Edilizio ai Sensi della Legge n°47/85, Legge n°724/94 e Decreto Legge n°269/2003 per l'immobile in oggetto.

Nell'anno 2001 è stata eseguita la costituzione catastale dell'unità in oggetto, indicando una situazione difforme rispetto all'ultimo stato autorizzato con Licenza Edilizia n°77/2 del 22.03.1974.

Della suddetta modifica e dell'attuale stato di rilievo, non è stata trovata alcuna traccia nell'archivio urbanistico comunale, ciò significa che lo stato attuale risulta completamente abusivo e quindi è stata verificata la possibilità di sanare il tutto attraverso una pratica urbanistica ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. N°380 del 06-06-2001, che dovrà essere consegnata presso il Comune di Orte e della richiesta di Nulla Osta Paesaggistico ed Idrogeologico anch'essi in Sanatoria; altresì una volta ritirate le autorizzazioni, dovrà essere eseguita una variazione planimetrica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo.

In dettaglio le opere difforme consistono nella diversa posizione delle tramezzature interne, in varianti prospettiche con spostamento delle aperture esterne, in varianti volumetriche con modifiche della sagoma, nella costruzione di un portico che comunque rientra nel 25% della sagoma del Piano Terra, nella costruzione di due locali seminterrati con destinazione Rimessa Attrezzi e Cantina, nell'utilizzo del Locale Sottotetto non indicato nell'elaborato progettuale del 1974 in cui sono state aperte delle finestre e nello spostamento della sagoma che originariamente era posizionato tra la particella 106-148, mentre in corso di esecuzione è stato posto più a monte, nonché in apertura di passaggi con demolizione di porzione di muratura portante, eseguite per collegare il Locale di Deposito al Locale Cantina nel Piano Seminterrato. Considerato quanto suddetto, il sottoscritto ritiene che gli importi per una possibile sanatoria dovrebbero essere così ripartiti:

- € 1.500,00 Contributo di Costruzione da versare al Comune di Orte ;
- € 1.000,00 Sanzione Amministrativa da versare al Comune di Orte ;
- Da € 2.000,00 ad € 20.000,00 per il Danno Ambientale Paesaggistico, da determinarsi sulla scorta del costo di ripristino delle opere abusive, calcolate in base al computo metrico, in virtù dell'ultimo prezzario regionale in vigore ;
- Da € 5.000,00 ad € 10.000,00 Oltre oneri di legge - Pratica di Sanatoria Sismica compresa la sanzione ;
- € 10.000,00 oltre oneri di legge - Parcella Tecnica Architettonica per sanatoria urbanistica e paesaggistica

- € 40.000,00 per Ripristino dello stato dei luoghi per le porzioni non regolari quali cantina e rimessa attrezzi ;
- Possibili interventi di adeguamento sismico (Non calcolabili) ;
- € 3.000,00 per Costituzione Servitù di Passaggio.

Il sottoscritto ritiene che una cifra attendibile per permettere di sanare le opere realizzate in assenza di titolo urbanistico, al fine di ottenere una sistemazione globale e definitiva dell'immobile, comprensiva di parcella tecnica ed oneri comunali, può essere quantificata complessivamente in Euro 85.500,00 circa, in virtù degli abusi urbanistici e sismici presenti.

**QUESITO N° 15 - VERIFICARE EVENTUALI ISTANZE DI CONDONO**

Non risulta essere presente nell'archivio comunale alcuna Domanda di Condono Edilizio ai Sensi della Legge n°47/85, Legge n°724/94 e Decreto Legge n°269/2003 per l'immobile in oggetto.

**QUESITO N° 16 - VERIFICARE EVENTUALI DIRITTI QUALI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

Il bene in oggetto, non risulta gravato da censo, livello o uso civico e su di esso non è stata reperita alcuna affrancazione.

**QUESITO N° 17 - INDICARE L'IMPORTO ANNUO ED EVENTUALI SPESE DI GESTIONE**

Non esiste alcun importo da corrispondere, per spese di gestione o di manutenzione, o spese già deliberate in quanto l'immobile non risulta far parte di qualsivoglia condominio.

**QUESITO N° 18 - DIVISIONE DEL BENE PIGNORATO IN LOTTI**

Il sottoscritto C.T.U. constatata l'impossibilità di suddividere il bene in lotti, identifica il tutto come alienabile in LOTTO UNICO, così come già individuato dalla Planimetria presente in Catasto.

**QUESITO N° 19 - PRECISAZIONE SULLA QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta pignorato per l'intera quota di 1/1 di cui dispongono complessivamente gli esecutati.

**LOTTO UNICO**

**A. Fg. 65 P.IIa 106**

Diritti di piena proprietà degli esecutati sull'unità immobiliare terreni ad agricolo, ubicato nel Comune di Orte (VT), Via Scappia di Paglia SNC e censita al N.C.E.U. al Fg. 65 P.IIa 106, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie Mq. 1.480,00. Su detto terreno, insistono ulivi ed alberi da frutto ;

**B. Fg. 65 P.IIa 148**

Diritti di piena proprietà degli esecutati sull'unità immobiliare terreni ad agricolo, ubicato nel Comune di Orte (VT), Via Scappia di Paglia SNC e censita al N.C.E.U. al Fg. 65 P.IIa 148, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie Mq. 1.320,00. Su detto terreno, insistono ulivi ed alberi da frutto ;

**C. Fg. 65 P.IIa 155**

Diritti di piena proprietà degli esecutati sull'unità immobiliare terreni ad agricolo, ubicato nel Comune di Orte (VT), Via Scappia di Paglia SNC e censita al N.C.E.U. al Fg. 65 P.IIa 155, Qualità Pascolo Arborato, Classe 2, Superficie Mq. 800,00. Su detto terreno, insistono ulivi ed alberi da frutto ;

**D. Fg. 65 P.IIa 179 - Fabbricati**

Diritti di piena proprietà degli esecutati sull'unità immobiliare urbana ad uso residenziale, ubicata nel Comune di Orte (VT), Via Scappia di Paglia n°86, Piano S1 - T e censita al N.C.E.U. al Fg. 65 P.IIa 179, Categoria A/7, Classe 1, Vani 8.

Gli immobili ubicati nel Comune di Orte (VT), Via Scappia di Paglia n°86, risultano suddivisi in tre terreni con sovrastanti ulivi ed alberi da frutto, mentre il fabbricato costruito sulla particella 179 ha destinazione d'uso residenziale e relative pertinenze con accessori. Il manufatto costituito da un villino cielo terra e suddiviso in tre livelli, di cui piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto, risulta ricadere nella periferia della Frazione di Orte Scalo, posto in prossimità della strada provinciale 150 che collega il Comune di Orte con il Comune di Gallese. La zona non è facilmente raggiungibile e non risulta servita direttamente dai mezzi comunali, distante alcuni chilometri dalla scuola media, elementare e materna ed a tutti i servizi commerciali di vario genere.

Il villino in esame, costruito tra gli 1974 e 1982 ed autorizzati con Licenza Edilizia n°77/2 Prot. n°1334 del 11.04.1974, richiesta inizialmente dai Sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX allora proprietari, per poi essere volturata nel 1980 a nome dei Sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX in forza dell'atto di compravendita Rep. n°15569 del 01.08.1980 rogante Dott. Togandi Giuseppe.

L'ingresso all'abitazione può avvenire sia dal Piano Seminterrato che dal Piano Terra, attraverso delle porte a due ante in alluminio e vetro, essendo i due livelli collegati da una scala a chiocciola. Il Piano Seminterrato è costituito da un ampio ingresso, un soggiorno, con angolo cottura, un disimpegno con all'interno la scala a chiocciola predetta, che permette l'accesso ad una camera, un locale di deposito adibito a camera senza finestre, un bagno ed un locale di deposito, con ingresso diretto dalla cantina. Sul lato ovest è presente appunto, il locale adibito a cantina con all'interno la caldaia a pellet, altresì sul lato est insiste un locale adibito a rimessa attrezzi; i predetti locali risultano in stato grezzo e da una verifica eseguita

presso l'ufficio tecnico del Comune di Orte non stati reperiti i titoli edilizi che hanno permesso la loro realizzazione, quindi ad oggi sono da considerare completamente abusivi. L'accesso al Piano Terra avviene attraverso un portico risultato anch'esso non autorizzato, passando da un comodo ingresso che permette l'ingresso ad una cucina abitabile e su un ampio soggiorno da quale si accede ad un balcone posto sul lato nord, spostandoci nella zona notte in cui sono presenti un disimpegno dal quale è possibile accedere a tre camere da letto, due bagni ed un vano scala in cui insiste la scala a chiocciola che collega il Piano Seminterrato; altresì si è rilevata la presenza di una botola che permette l'accesso al Piano Sottotetto, nel quale insistono due locali sottotetto adibiti a deposito e ripostiglio. Il villino avente superficie lorda per il Piano Seminterrato pari mq. 237,00, per il Piano Terra mq. 147,00 e per il Piano Sottotetto mq. 150,00, circondato per tutti i lati da un'area di pertinenza distinta al N.C.T. Fg. 65 P.IIa 179 di mq. 920,00 nel quale sono presenti un marciapiede posto sui lati sud ed est, mentre sul lato ovest insiste un terrazzo o lastrico solare che funge da copertura al locale cantina sottostante. Tale opera, irregolare sotto il profilo urbanistico – edilizio, risulta completamente sanabile, il tutto come meglio specificato al quesito n°14 della Perizia Tecnica d'Ufficio.

Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione buona per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante l'intero arco della giornata.

Lo stato di conservazione degli immobili oggetto di pignoramento risulta buono, considerando l'età dell'immobile con finiture interne di media qualità; si precisa che per il Piano Seminterrato e Terra l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia alimentata a biomassa.

#### E. Fg. 65 P.IIa 179 - Terreni

Diritti di piena proprietà degli esecutati sull'unità immobiliare urbana ad uso corte di un immobile residenziale, ubicata nel Comune di Orte (VT), Via Scappia di Paglia n°86 e censito al N.C.T. al Fg. 65 P.IIa 179, Categoria ENTE URBANO, Superficie Mq. 920,00. Su detto terreno, non sono presenti essenze arboree ma è utilizzato esclusivamente come giardino.

#### **QUESITO N° 20 - ACCERTAMENTO ED ACQUISIZIONE DEL TITOLO DI LEGITTIMAZIONE**

PROPRIETARI :

- XXXXXXXXXXXXXXXX ;
- XXXXXXXXXXXXXXXX ;
- XXXXXXXXXXXXXXXX.

In forza di regolare Denuncia di Successione N°96 Vol. 1309 registrata il 23.02.2007 per la morte del Sig. XXXXXXXXXXXX deceduto XXXXXXXXXXXX.

OCCUPANTE/DETTENTORE : L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX e dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX.

TITOLO DI OCCUPAZIONE : Nel corso dell'accesso effettuato in data 18 Dicembre 2023 alle ore 10.00 all'interno dell'immobile pignorato, era presente la Sig.ra XXXXXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXXXXXX in qualità di comproprietarie ed esecutate, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al Custode Giudiziario.

ACCERTAMENTI : Dagli accertamenti effettuati dal C.T.U. in data 07.03.2024 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo, ispezionando la banca dati su territorio nazionale, è stato confermato che l'immobile non risulta affittato a nessun'altra persona fisica e giuridica, rilasciando una dichiarazione con la quale si comunica che per l'immobile oggetto di pignoramento, non risulta in essere alcun Contratto di Locazione. Per quanto sopraccitato e per gli accertamenti sin qui svolti si dichiara gli immobili in oggetto occupati esclusivamente dalle Sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

**QUESITO N° 21 - INDICAZIONE DEL POSSIBILE VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile pignorato, come sopra annotato è detenuto esclusivamente dalle Sig.re XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, che lo utilizzano attualmente come prima casa.

**QUESITO N° 22 - INDICAZIONE DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE PIGNORATO DA PARTE DEL CONIUGE**

Il sottoscritto, accertando lo stato dell'occupazione del bene pignorato, può affermare che essendo le Sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX rispettivamente madre e figlia ed essendo entrambi esecutate per la quota di 4/6 ed 1/6, non risulta rientrare nell'occupazione dell'“ex coniuge”, tutto ciò premesso, si considera il tutto correttamente eseguito e verificato.

**QUESITO N° 23 - INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI**

VINCOLI DI NATURA URBANISTICA E PAESAGGISTICA :

Dagli accertamenti eseguiti l'unità immobiliare è stralciata:

- Dal P.R.G. Vigente del Comune di Orte in Zona Territoriale Omogenea E2 Agricola Vincolata ;
- Dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, ai sensi dell'Art. 136 D.Lgs 42/04, tale zona ricade nell'ambito delle “Bellezze Panoramiche” pertanto ogni intervento è subordinato alle disposizioni previste all'art. 8 delle N.T.A. del succitato P.T.P.R. ;
- Cartografica del Vincolo Idrogeologico della Regione Lazio acquisita dai rispettivi Comandi Provinciali del CFS.

Altresì non esistono sull'immobile pignorato vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**ONERI E VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE :**

Non risulta presente alcun Condominio costituito presso l'immobile distinto al Fg. 65 P.IIa 179 oggetto della presente, essendo l'edificio costituito da un villino cielo terra suddiviso in piano seminterrato, terra e sottotetto di unica proprietà e con una sola unità abitativa.

**ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O DI USI CIVICI:**

Sull'immobile pignorato ed oggetto della procedura esecutiva in corso, non gravano diritti demaniali né usi civici.

**QUESITO N° 24 – DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE**

Come è noto i prezzi di mercato variano sostanzialmente in base a situazioni specifiche che identificano e contraddistinguono un determinato immobile, ovvero la loro ubicazione, il contesto, la tipologia costruttiva, le caratteristiche strutturali e architettoniche, le finiture interne ed esterne, gli impianti, i servizi, i vantaggi e gli svantaggi. Pertanto in seguito ad opportune considerazioni effettuate, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo della stima sintetica per comparazione, basata sul confronto diretto dei beni oggetto di valutazione, con analoghi beni aventi caratteristiche similari, ricompresi nella medesima fascia territoriale o zona e con valori unitari noti, desunti sia da indagini effettuate presso società operanti nel settore della compravendita immobiliare, sia per conoscenza diretta del sottoscritto. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

Per verificare la congruità del valore del bene precedentemente calcolato, si è fatto riferimento a valori attribuiti da fonti ufficiali e nella fattispecie riportati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – anno 2023 – 2° semestre dell'Agenzia delle Entrate.

**A. Fg. 65 P.IIa 106**

DATI CATASTALI			CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Superficie	Reddito
65	106		SEMIN.	3	1.480,00	€ 6,50

**B. Fg. 65 P.IIa 148**

DATI CATASTALI			CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Superficie	Reddito
65	148		BOSCO CEDUO	2	1.320,00	€ 1,02



C. Fg. 65 P.IIa 155

DATI CATASTALI			CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Superficie	Reddito
65	155		PASCOLO ARBORATO	2	800,00	€ 0,41

D. Fg. 65 P.IIa 179 – Fabbricati

DATI CATASTALI			CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
65	179		A/7	1	8	€ 908,96

Le superfici annotate nella tabella che segue, sono state rilevate direttamente presso l'immobile pignorato, nel corso dell'accesso effettuato in data 18 Dicembre 2023 e ulteriormente verificate mediante raffronto con la planimetria catastale.

TABELLA A – SUPERFICIE NETTE CALPESTABILI PARZIALI E TOTALI

IDENTIFICAZIONE AMBIENTI	SUPERFICIE NETTA MQ.	SUPERFICIE LORDA AL MQ.
INGRESSO 1	11,50	13,20
SOGGIORNO 1	35,00	39,40
CAMERA 1	18,50	21,70
DISIMPEGNO 1	15,30	16,90
BAGNO 1	8,00	10,10
LOCALE DI DEPOSITO/CAMERA	15,90	19,40
LOCALE DI DEPOSITO	18,80	23,30
INGRESSO 2	7,50	8,80
CUCINA	17,90	21,60
SOGGIORNO 2	32,30	36,20
VANO SCALA	2,90	3,30
DISIMPEGNO 2	6,10	6,80
CAMERA 2	13,80	15,50
CAMERA 3	14,60	17,60
BAGNO 2	3,80	4,70
BAGNO 3	6,10	7,10
CAMERA 4	21,50	25,00
<b>TOTALE RESIDENZIALE MQ</b>	<b>249,50</b>	<b>290,60</b>

RIMESSA ATTREZZI	37,50	45,90
CANTINA	38,90	47,10
LOCALE SOTTOTETTO 1	78,60	84,90
LOCALE SOTTOTETTO 2	59,20	64,70
<b>TOTALE PERTINENZE</b>	<b>214,20</b>	<b>242,60</b>
BALCONE	18,90	18,90
PORTICO	29,40	29,40
MARCIAPIEDE	50,60	50,60
TERRAZZO	49,00	49,00
<b>TOTALE SUPERFICIE ESTERNA MQ</b>	<b>147,90</b>	<b>147,90</b>

La superficie lorda dei locali, è stata computata calcolando la metà dello spessore del muro, per quelli in comune con altro locale e l'intero spessore del muro per quelli perimetrali.

TABELLA B – SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Ai fini dell'individuazione della superficie ragguagliata, si precisa che la superficie lorda dell'abitazione viene considerata al 100% pertanto nel calcolo è stato applicato un coefficiente neutro pari ad 1,00; per le pertinenze è stato considerato il 80% quindi un coefficiente di 0,80, mentre per le superfici eterne è stato considerato il 70% quindi un coefficiente di 0,70.

DESCRIZIONE	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CALPESTABILE MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA
RESIDENZIALE	1,00	249,50	290,60	290,60
PERTINENZE	0,80	214,20	242,60	194,10
SUP. ESTERNA	0,70	147,90	147,90	103,50
<b>Totale</b>		<b>612,50</b>	<b>681,10</b>	<b>588,20</b>

E. Fg. 65 P.IIa 179 - Terreni

DATI CATASTALI			CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Superficie	Reddito
65	179		ENTE URBANO		920,00	

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO - STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo

“analitico - comparativo diretto per valori di mercato”. Tale criterio risulta affidabile data la presenza elevata di immobili simili sul mercato immobiliare del Comune di Orte. Si è proceduto quindi all’analisi comparativa con immobili residenziali e terreni agricoli ubicati nella stessa area, aventi generalmente le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico - sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione in base alle diverse caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, servizi e dotazioni, dimensione dell’appartamento, stato di manutenzione, stato di diritto e coefficiente di esposizione) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati.

#### VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dall’analisi accurata dei beni venduti nella zona in questo ultimo anno si è potuto verificare che i prezzi del venduto, sono costantemente in netto calo rispetto agli anni precedenti.

Per la determinazione del prezzo unitario di mercato si riporta il campione più significativo estratto dall’indagine di mercato effettuata :

#### A. Fg. 65 P.Ila 106

##### I. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 1

ORTE Terreno Agricolo di mq. 30.000,00 e collocato nella periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 30.000,00 Mq. - Colture presenti : Nessuna Cultura Presente

Valore Globale € 55.000,00 - Valore Unitario €/mq € 1,80

##### II. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 2

ORTE Terreno Agricolo di mq. 7.690,00 e collocato nella periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 7.690,00 Mq. - Colture presenti : Nessuna Cultura Presente

Valore Globale € 19.000,00 - Valore Unitario €/mq € 2,50

##### III. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 3

ORTE Terreno Agricolo di mq. 10.000,00 e collocato nella periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 10.000,00 Mq. - Colture presenti : Vari Alberi da Frutto

Valore Globale € 25.000,00 - Valore Unitario €/mq € 2,50

TABELLA C – PROSPETTO DEI VALORI SCATURITI DALL’INDAGINE EFFETTUATA

RIFERIMENTO FONTE	SUPERFICIE MQ.	VALORE GLOBALE	VALORE € / MQ
I	30.000,00	€ 55.000,00	€ 1,80
II	7.690,00	€ 192.000,00	€ 2,50
III	10.000,00	€ 25.000,00	€ 2,50
VALORE UNITARIO MEDIO		€ 2,30	

PERTANTO SULLA BASE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO SI EVINCE CHE

$$\text{Mq. } 1.480,00 \times 2,30 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.404,00$$

**IL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' PARI AD € 3.404,00**

B. Fg. 65 P.IIa 148

I. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 1

ORTE Terreno Agricolo di mq. 30.000,00 e collocato nella periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 30.000,00 Mq. - Colture presenti : Nessuna Cultura Presente

Valore Globale € 55.000,00 - Valore Unitario €/mq € 1,80

II. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 2

ORTE Terreno Agricolo di mq. 7.690,00 e collocato nella periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 7.690,00 Mq. - Colture presenti : Nessuna Cultura Presente

Valore Globale € 19.000,00 - Valore Unitario €/mq € 2,50

III. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 3

ORTE Terreno Agricolo di mq. 10.000,00 e collocato nella periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 10.000,00 Mq. - Colture presenti : Vari Alberi da Frutto

Valore Globale € 25.000,00 - Valore Unitario €/mq € 2,50

TABELLA C – PROSPETTO DEI VALORI SCATURITI DALL'INDAGINE EFFETTUATA

RIFERIMENTO FONTE	SUPERFICIE MQ.	VALORE GLOBALE	VALORE € / MQ
I	30.000,00	€ 55.000,00	€ 1,80
II	7.690,00	€ 192.000,00	€ 2,50
III	10.000,00	€ 25.000,00	€ 2,50
VALORE UNITARIO MEDIO		€ 2,30	

PERTANTO SULLA BASE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO SI EVINCE CHE

$$\text{Mq. } 1.320,00 \times 2,30 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.036,00$$

**IL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' PARI AD € 3.036,00**

C. Fg. 65 P.IIa 155

I. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 1

ORTE Terreno Agricolo di mq. 30.000,00 e collocato nella periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 30.000,00 Mq. - Colture presenti : Nessuna Cultura Presente

Valore Globale € 55.000,00 - Valore Unitario €/mq € 1,80

II. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 2

ORTE Terreno Agricolo di mq. 7.690,00 e collocato nella periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 7.690,00 Mq. - Colture presenti : Nessuna Cultura Presente

Valore Globale € 19.000,00 - Valore Unitario €/mq € 2,50

III. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 3

ORTE Terreno Agricolo di mq. 10.000,00 e collocato nella periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 10.000,00 Mq. - Colture presenti : Vari Alberi da Frutto

Valore Globale € 25.000,00 - Valore Unitario €/mq € 2,50

TABELLA C – PROSPETTO DEI VALORI SCATURITI DALL'INDAGINE EFFETTUATA

RIFERIMENTO FONTE	SUPERFICIE MQ.	VALORE GLOBALE	VALORE € / MQ
I	30.000,00	€ 55.000,00	€ 1,80
II	7.690,00	€ 192.000,00	€ 2,50
III	10.000,00	€ 25.000,00	€ 2,50
VALORE UNITARIO MEDIO		€ 2,30	

PERTANTO SULLA BASE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO SI EVINCE CHE

$$\text{Mq. } 800,00 \times 2,30 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.840,00$$

**IL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' PARI AD € 1.840,00**

D. Fg. 65 P.IIa 179 – Fabbricati

I. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE

ORTE Villa Indipendente di mq. 130,00 e collocato nella Periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 130 Mq. - Stato di Manutenzione : Da Ristrutturare

Valore Globale € 149.000,00 - Valore Unitario €/mq € 1.150,00

II. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 2

ORTE Villa Indipendente di mq. 70,00 e collocato nella Periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 70 Mq. - Stato di Manutenzione : Buono

Valore Globale € 63.000,00 - Valore Unitario €/mq € 900,00

III. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 3

ORTE Villa Indipendente di mq. 350 e collocato nella Periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 205,00 Mq. - Stato di Manutenzione : Da Ristrutturare

Valore Globale € 179.000,00 - Valore Unitario €/mq € 873,00

TABELLA C – PROSPETTO DEI VALORI SCATURITI DALL'INDAGINE EFFETTUATA

RIFERIMENTO FONTE	SUPERFICIE MQ.	VALORE GLOBALE	VALORE € / MQ
-------------------	----------------	----------------	---------------

A	130,00	€ 149.000,00	€ 1.150,00
B	70,00	€ 63.000,00	€ 900,00
C	205,00	€ 179.000,00	€ 873,00
<b>VALORE UNITARIO MEDIO</b>		<b>€ 975,00</b>	

IL SUCCITATO PROSPETTO, RIPORTA IL VALORE UNITARIO POSTO COME VALORE BASE DELLA STIMA

Il bene da stimare preso in esame, possiede delle particolari caratteristiche intrinseche che evidenziano degli aspetti positivi o negativi in sede di confronto con altri beni di riferimento. Al fine di procedere alla corretta stima del compendio immobiliare, è necessario applicare alcuni coefficienti di differenziazione necessari alla **correzione del valore unitario medio**.

COEFFICIENTI PER LA QUALITA' EDILIZIA	
Tipologia di Fabbricato	Coefficiente
SIGNORILE	Fino a 1,1
<b>MEDIO</b>	<b>1</b>
POPOLARE	Fino a 0,9

COEFFICIENTI PER IL PIANO		
Piano	Edifici con Ascensore	Edifici senza Ascensore
PIANO SEMINTERRATO	0,9	0,8 - <b>0,85</b>
<b>PIANO TERRA O RIALZATO</b>	0,9	<b>0,94</b>
PIANO PRIMO	0,93 - 0,95	<b>0,96</b>
PIANO SECONDO	0,95 - 0,97	0,90
PIANO TERZO	0,97 - 1,00	0,8
PIANI SUPERIORI	1,00	0,7 per il 4° piano
		0,6 per il 5° piano
ULTIMO PIANO		Etc....

COEFFICIENTI PER LO STATO DI MANUTENZIONE			
Età dell'edificio	Ottimo	Normale	Scadente
20-40 ANNI	Fino a 1,05	<b>1</b>	Fino a 0,9
OLTRE 40 ANNI	Fino a 1,1	1	Fino a 0,8

COEFFICIENTI PER LO STATO DI DIRITTO	
Tipo di Contratto	Coefficiente
ABITAZIONI LOCATE A CANONE LIBERO	0,95
ABITAZIONI LOCATE A CANONE CALMIERATO (Legge n°431/98)	0,90 - 0,95
<b>IMMOBILI IN REGIME DI VENDITA FORZATA</b> (Fallimento o altra causa)	0,80 - <b>0,85</b>

COEFFICIENTI PER ESPOSIZIONE O PROSPETTO	
ESPOSIZIONE AL SOLE E VEDUTA	Fino al 5%
VEDUTA PANORAMICA IN ZONE TURISTICHE	Fino al 10 %

TABELLA D – VALORE UNITARIO DI STIMA RAGGUAGLIATO

Nel seguente prospetto sono riportati tutti i coefficienti utilizzati per indicare il **valore unitario di stima ragguagliato** dell'immobile preso in esame

Valore Unitario Medio	Coeff. per la Qualità Edilizia	Coeff. per il Piano	Coeff. stato di Manutenzione	Coeff. stato di Diritto	Coeff. per l'Esposizione Piano
€ 975,00	1,00	0,94	1,00	0,85	5,00%
TOTALE VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO				€ 818,00	

Superf. Lorda Ragg. Mq.	Valore Unitario Ragguagliato	Valore Unitario Ragg. Arrot.	Valore di mercato stimato	Valore di mercato stimato con Arrot.
588,20	€ 818,00	€ 820,00	€ 481.147,60	<b>€ 482.000,00</b>

Detraendo dal valore reale di mercato dell'intero compendio immobiliare, il seguente deprezzamento dovuto alla sanatoria per opere parzialmente difformi all'ultimo stato presentato, che rappresenterà il Valore Finale o Prezzo Base d'Asta:

Vi g = Valore Iniziale Globale

Vf g = Valore Finale Globale

Qd = Quota Deprezzamento per la Sanatoria Urbanistica

Vi g € 482.000,00 - Qd € 85.500,00 = Vf € 396.500,00

PERTANTO SULLA BASE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO SI EVINCE CHE

**IL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' PARI AD € 396.500,00**

E. Fg. 65 P.IIa 179 – Terreni

I. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 1

ORTE Terreno Agricolo di mq. 30.000,00 e collocato nella periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 30.000,00 Mq. - Colture presenti : Nessuna Cultura Presente

Valore Globale € 55.000,00 - Valore Unitario €/mq € 1,80

II. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 2

ORTE Terreno Agricolo di mq. 7.690,00 e collocato nella periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 7.690,00 Mq. - Colture presenti : Nessuna Cultura Presente

Valore Globale € 19.000,00 - Valore Unitario €/mq € 2,50

III. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 3

ORTE Terreno Agricolo di mq. 10.000,00 e collocato nella periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 10.000,00 Mq. - Colture presenti : Vari Alberi da Frutto

Valore Globale € 25.000,00 - Valore Unitario €/mq € 2,50

TABELLA C – PROSPETTO DEI VALORI SCATURITI DALL'INDAGINE EFFETTUATA

RIFERIMENTO FONTE	SUPERFICIE MQ.	VALORE GLOBALE	VALORE € / MQ
I	30.000,00	€ 55.000,00	€ 1,80
II	7.690,00	€ 192.000,00	€ 2,50
III	10.000,00	€ 25.000,00	€ 2,50
VALORE UNITARIO MEDIO		€ 2,30	

PERTANTO SULLA BASE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO SI EVINCE CHE

$$\text{Mq. } 920,00 \times 2,30 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.116,00$$

**IL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' PARI AD € 2.116,00**

**IL VALORE DI MERCATO TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**PIGNORATO E' PARI AD € 406.896,00**

QUESITO N° 25 - INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E LE FONTI UTILIZZATE

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "analitico - comparativo diretto per valori di mercato". Tale criterio risulta affidabile data la presenza elevata di immobili simili sul mercato immobiliare del Comune di Orte. Si è proceduto quindi all'analisi comparativa con immobili aventi stessa destinazione, ubicati nello stesso quartiere, aventi generalmente le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico - sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione in base alle diverse caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, servizi e



dotazioni, dimensione dell'appartamento, stato di manutenzione, stato di diritto e coefficiente di esposizione) dei beni oggetto di stima rispetto ai beni comparati.

Dall'analisi accurata dei beni venduti nella zona in questo ultimo anno si è potuto verificare che i prezzi del venduto, sono costantemente in netto calo rispetto agli anni precedenti.

Per la determinazione del prezzo unitario di mercato si riporta il campione più significativo:

- Per i terreni distinti al N.C.T. Fg. 65 P.IIe 106 – 148 – 155 - 179

I. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 1

ORTE Terreno Agricolo di mq. 30.000,00 e collocato nella periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 30.000,00 Mq. - Colture presenti : Nessuna Cultura Presente

Valore Globale € 55.000,00 - Valore Unitario €/mq € 1,80

II. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 2

ORTE Terreno Agricolo di mq. 7.690,00 e collocato nella periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 7.690,00 Mq. - Colture presenti : Nessuna Cultura Presente

Valore Globale € 19.000,00 - Valore Unitario €/mq € 2,50

III. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 3

ORTE Terreno Agricolo di mq. 10.000,00 e collocato nella periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 10.000,00 Mq. - Colture presenti : Vari Alberi da Frutto

Valore Globale € 25.000,00 - Valore Unitario €/mq € 2,50

- Per il Fabbricato distinto al N.C.E.U. Fg. 65 P.IIa 179

I. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE

ORTE Villa Indipendente di mq. 130,00 e collocato nella Periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 130 Mq. - Stato di Manutenzione : Da Ristrutturare

Valore Globale € 149.000,00 - Valore Unitario €/mq € 1.150,00

II. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 2

ORTE Villa Indipendente di mq. 70,00 e collocato nella Periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 70 Mq. - Stato di Manutenzione : Buono

Valore Globale € 63.000,00 - Valore Unitario €/mq € 900,00

III. FONTE AGENZIA IMMOBILIARE 3

ORTE Villa Indipendente di mq. 350 e collocato nella Periferia del Comune di Orte.

Consistenza : 205,00 Mq. - Stato di Manutenzione : Da Ristrutturare

Valore Globale € 179.000,00 - Valore Unitario €/mq € 873,00

**QUESITO N° 26 - INDICAZIONE LE PROSPETTIVE DI COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO**

Il sottoscritto C.T.U. in merito alle prospettive di utile collocamento del bene sul mercato immobiliare si precisa che, avendo il Comune di Orte notevoli aree agricole periferiche rispetto al centro abitato e rilevando altresì la presenza di costruzioni con destinazione residenziale ed annessi agricoli, il compendio immobiliare è perfettamente inseribile nelle richieste di mercato della zona.

**QUESITO N° 27 - SEGNALAZIONE DI EVENTUALI INADEGUATEZZA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Il sottoscritto C.T.U. comunica come già suddetto, che non risultano contratti di locazione in essere.

**QUESITO N° 28 - RISPOSTE A TUTTI I QUESITI ED ALLE INDAGINI SVOLTE**

E' stata fornita dal sottoscritto C.T.U. una risposta ad ogni singolo quesito posto dall'Ill.mo G. E. ottemperando a quanto richiesto.

**QUESITO N° 29 - INVIO A MEZZO DI SERVIZIO POSTALE O P.E.C.**

Il sottoscritto C.T.U. ottempera nei modi previsti e nei termini assegnati dall'Ill.mo G.E., alla notifica dell'elaborato peritale, tenendo comunque in considerazione che il conferimento dell'incarico è avvenuto in data 19.10.2023 e l'udienza per l'autorizzazione alla vendita iniziale è stata fissata per il 06.03.2024 e solo dopo istanza di proroga termini richiesta dal sottoscritto C.T.U. l'udienza definitiva per l'autorizzazione alla vendita 11.09.2024. Con decorrenza dalla data di ricezione della documentazione inviata, si assegnano giorni 15 naturali e consecutivi per formulare e far pervenire presso il C.T.U. note di osservazione all'elaborato peritale prodotto.

Il presente elaborato peritale, viene notificato in data 10.07.2024 al creditore procedente XXXXXXXX, domiciliato presso lo studio dell'Avv. XXXXXXXXXXXXX, mediante indirizzo di Posta Elettronica Certificata XXXXXXXXXXXXX.

Il presente elaborato peritale viene notificato in data 10.07.2024, ai DEBITORI ESECUTATI:

- Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX ;
- Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX ;
- Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il presente elaborato peritale, viene notificato in data 10.07.2024 al Custode Giudiziario, Avv. DI PAOLO DANIELA, mediante indirizzo di Posta Elettronica Certificata [danieladipaolo@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:danieladipaolo@pec.ordineavvocativiterbo.it).

Alla scadenza dei termini prestabiliti, utili per formulare eventuali osservazioni scritte, dalle parti interessate dalla procedura esecutiva, e relative all'Elaborato Peritale ed allegati, notificati dallo scrivente C.T.U., non sono pervenute osservazioni.

**QUESITO N° 30 - DEPOSITO DELL'ELABORATO PERITALE**

Il sottoscritto C.T.U. consegnerà l'elaborato peritale con relativi allegati, in unica copia cartacea, presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo almeno dieci giorni prima dell'udienza che sarà fissata.

**QUESITO N° 31 - INTERVENTO IN UDIENZA**

Il sottoscritto C.T.U. presenzierà all'udienza prevista per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine all'incarico assunto. DATA UDIENZA 11.09.2024.

**QUESITO N° 32 - PREDISPOSIZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA PER LA PUBBLICAZIONE**

Si allega la perizia di stima predisposta per la pubblicazione sugli appositi siti Internet, redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. N°47 del 25.02.2008).

**QUESITO N° 33 - ALLEGATO DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Si allega alla presente perizia tecnica, l'allegato relativo alla Documentazione Fotografica predisposta per essere pubblicata sugli appositi siti Internet.

**QUESITO N° 34 - REDAZIONE SU FOGLIO A PARTE DELLA DESCRIZIONE DEL BENE PER L'ORDINANZA DI VENDITA**

E' stato predisposto dal sottoscritto C.T.U., apposito foglio a parte ed in triplice copia, con adeguata e dettagliata descrizione dei beni e l'indicazione catastale per essere allegato all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

**QUESITO N° 35 - ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

Sono allegati tutti i documenti necessari, alla lettura della presente Perizia Tecnica, rispondendo a tutti i quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice.

Con la presente relazione che si compone di n°41 pagine oltre Allegati, si ritiene sin qui assolto l'incarico ricevuto pertanto si resta a completa disposizione dell'Ill.mo Giudice Esecutivo per ogni chiarimento.

**Soriano nel Cimino lì 27.08.2024**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**GEOM. PERUGINI TRANFA ALESSIO**

ALLEGATI :

- A) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ;
- B) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ;
- C) PLANIMETRIA DI RILIEVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE ;
- D) VISURA CATASTALE STORICA FG. 65 P.LLA 106 ;
- E) VISURA CATASTALE STORICA FG. 65 P.LLA 148 ;
- F) VISURA CATASTALE STORICA FG. 65 P.LLA 155 ;
- G) VISURA CATASTALE STORICA FG. 65 P.LLA 179 – FABBRICATI ;
- H) VISURA CATASTALE STORICA FG. 65 P.LLA 179 – TERRENI ;
- I) ESTRATTO DI PORZIONE DELLA MAPPA CATASTALE ;
- J) DICHIARAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE PER INESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE ;
- K) CERTIFICATO DI RESIDENZA SIG.RA XXXXXXXXX ;
- L) CERTIFICATO DI RESIDENZA SIG.RA XXXXXXXXXXXX ;
- M) CERTIFICATO DI RESIDENZA SIG. XXXXXXXXX ;
- N) ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO SIG.RA XXXXXXXXXXXX ;
- O) ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO SIG.RA XXXXXXXXXXXX CON ANNOTAZIONE DIVORZIO ;
- P) ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO SIG. XXXXXXXXXXXX ;
- Q) COPIA CONCESSIONE EDILIZIA N°77/2 DEL 22.03.1974 ;
- R) ATTESTAZIONE USI CIVICI
- S) COPIA DEL VERBALE DI ACCESSO PRESSO L'IMMOBILE DEL 18.12.2023 ;
- T) COPIA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 01.08.1980 REP. N°15569 ROGANTE DOTT. TOGANDI GIUSEPPE ;
- U) COPIA DELL'ATTO DI IPOTECA DEL 13.04.2001 REP. N°15334 ROGANTE DOTT.SSA CASADEI LAURETTA ;
- V) COPIA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A RETTIFICA DEL 20.02.2004 REP. N°77826 ROGANTE DOTT. GIARDINO FURIO ;
- W) COPIA DELL'ATTO DI IPOTECA DEL 09.07.2004 REP. N°20739 ROGANTE DOTT.SSA CASADEI LAURETTA ;
- X) COPIA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL SIG. XXXXXXXXXXXX N°96 VOL. N°1309 DEL 23.02.2007 ;
- Y) COPIA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 25.10.2010 REP. N°29409 ROGANTE DOTT.SSA CASADEI LAURETTA ;
- Z) ISPEZIONE IPOTECARIA N°T182418 DEL 09.07.2024 FG. 65 P.LLA 106 ;
- AA) ISPEZIONE IPOTECARIA N°T183354 DEL 09.07.2024 FG. 65 P.LLA 148 ;
- BB) ISPEZIONE IPOTECARIA N°T183899 DEL 09.07.2024 FG. 65 P.LLA 155 ;
- CC) ISPEZIONE IPOTECARIA N°T185111 DEL 09.07.2024 FG. 65 P.LLA 179-FABBRICATI ;
- DD) ISPEZIONE IPOTECARIA N°T184473 DEL 09.07.2024 FG. 65 P.LLA 179-TERRENI ;
- EE) NOTA DI TRASCRIZIONE N°T188171 DEL 09.07.2024 ;

- FF) NOTA DI ISCRIZIONE N°T190119 DEL 09.07.2024 ;
- GG) NOTA DI RETTIFICA TRASCRIZIONE N°T192254 DEL 09-07-2024 ;
- HH) NOTA DI ISCRIZIONE N°193047 DEL 09.07.2024 ;
- II) NOTA DI TRASCRIZIONE N°T196245 DEL 09.07.2024 ;
- JJ) NOTA DI TRASCRIZIONE N°T197474 DEL 09.07.2024 ;
- KK) NOTA DI TRASCRIZIONE N°T198232 DEL 09.07.2024 ;
- LL) NOTA DI TRASCRIZIONE N°T208869 DEL 09.07.2024 ;
- MM) NOTA DI ISCRIZIONE N°T193047 DEL 09.07.2024 ;
- NN) QUADRO SINOTTICO ;
- OO) PERIZIA CONFORME ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE A TUTELA DEI DATI PERSONALI.