

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

G.E. Dott. Federico Bonato

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°179/2016

Ad istanza di

BANCA di CREDITO COOPERTIVO di VITERBO

Contro

******* e *******

Udienza del 6 Dicembre 2023

C.T.U. Arch. Patrizia Loiali

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 179/2016
BANCA di CREDITO COOPERATIVO di VITERBO c/*** e *******

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n.179/2016 promossa dalla BANCA di CREDITO COOPERATIVO di VITERBO contro *****e *****che il G. E., dott. Federico Bonato, in data 20/10/2022 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato, Avvocato Maria Giacinta Amodio per la stima dei compendi pignorati siti nel Comune di Viterbo. L'udienza è fissata in data 6 dicembre 2023;
- che il primo accesso è avvenuto il giorno 7 febbraio 2023;
- che il secondo accesso è avvenuto il giorno 11 febbraio 2023;
- che in seguito alle osservazioni inviate dal Custode, Dott.ssa Maria Giacinta Amodio, con pec del 1 agosto 2023 e del 21 novembre 2023, allegati alla presente, sono stati aggiornati sia l'Elaborato Peritale che i Quadri Sinottici.

Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva alla stima dei beni in pignoramento rispondendo ai seguenti 34 quesiti:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
2. **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, 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 di 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 residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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;
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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
15. **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi –ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
16. **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
17. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
18. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
19. **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

20. **accerti** se l'immobile è libero o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
24. **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:
- 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla

- procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
26. **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
 27. **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
 28. **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia)**;
 29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;
 30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno del cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
 31. **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
 32. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33. **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 e redigere**, su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
35. **alleghi** alla relazione
- a. la planimetria del bene
 - b. la visura catastale attuale
 - c. copia della concessione o della, licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - f. copia atto di provenienza
 - g. quadro sinottico triplice copia
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

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

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Contratto di locazione del 28.01.2015 tra la società *****. Srl e la società *****;
2. Atto di intervento del 02.01.2016 a cura dell'Avv. Francesca Bufalini;
3. Ricorso Fissazione Modalità di Esecuzione del 25.01.2016;
4. Atto di Precetto Immobiliare notificato in data 27.04.2016;
5. Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 27.05.2016, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 15.06.2016, ai nn. 8507 reg. gen. e 6408 reg. part. di formalità;
6. Istanza di vendita depositata in data 29.06.2016;

7. Atto di intervento della Banca Monte dei Paschi di Siena del 25.07.2016;
8. Avviso ai Comproprietari del bene indiviso a cura dell'Avv. Claudia Caporossi del 16.09.2016;
9. Certificato Ipotecario n.54939 del 2016 depositato telematicamente in data 29.09.2016;
10. Titolo con forma esecutiva e precetto a cura dell'Avv. Francesca Bufalini del 28.10.2016;
11. Contratto di locazione del 03.02.2017 tra l'Impresa di Costruzioni ***** e la società *****;
12. Atto di intervento del 10.01.2018 della signora *****;
13. Atto di intervento del sig. ***** del 12.02.2018;
14. Atto di Accettazione Eredità del 08.06.2018;
15. Atto di intervento del 13.05.2019 della signora *****;
16. Relazione precedente CTU del 15.05.2019;
17. Atto di intervento del 03.10.2019 della società Siena NPL 2018 Srl e per essa la sua mandataria Italfondiaro Spa;
18. Contratto di locazione del 20.04.2000 tra l'Impresa di ***** e la società *****;
19. Atto di Precetto del 06.10.2020 della signora ***** contro *****;
20. Rinuncia Lotto 19 dell'11.12.2020:
21. Procura alle Liti a cura dell'Avv. Francesca Bufalini del 11.11.2020;
22. Atto di intervento della società ***** & Figli Srl di *****;

Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:

La presente stima, redatta ad integrazione della relazione tecnica del precedente CTU, Ing. Luigi Mercanti, depositata in atti, riguarda i **beni dei signori *******, nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, residente in Viterbo (VT) Via ***** e *****, nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, e deceduto in Viterbo il *****.

Individuazione immobili oggetto dell'esecuzione:

alla luce di quanto premesso, si individuano i beni oggetto della presente stima come da seguente elenco, nel quale, per opportuna semplificazione, si riporta la ripartizione dei Lotti individuati nella relazione depositata dall'Ingegnere Mercanti:

Comune di Viterbo, diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al signor *** e 1/2 della piena proprietà in capo al signor *****:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Terreni	166 LOTTO 1	753 (ex 28- ex 89/1+91/1+ 91/2 del Cat. Pontificio sez. 3 fg.13)	-	Strada Signorino	seminativo arborato	2	Mq. 2.955	R.D. € 24,42 R.A. € 11,45
Terreni	166 LOTTO 1	754 (ex 29- ex 89/2 del	-	Strada Signorino	seminativo	2	Mq. 2.790	R.D.

		Cat. Pontificio sez. 3 fg.13) porzione AA porzione AB			uliveto	4	Mq. 1522	€ 21,61 R.A. € 9,37 R.D. € 2,36 R.A. € 1,57
Terreni	166 LOTTO 1	757 (ex 30 - ex 89/3 del Cat. Pontificio sez. 3 fg.13)	-	Strada Signorino	seminativo arborato	2	Mq. 1.305	R.D. € 10,78 R.A. € 5,05
Terreni	166 LOTTO 1	760 (ex 175 - ex ex 89/2 del Cat. Pontificio sez. 3 fg.13)	-	Strada Signorino	uliveto	4	Mq. 113	R.D. € 0,18 R.A. € 0,12
TOTALE							Mq. 8.685	

Comune di Viterbo, diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Terreni	153 LOTTO 2	255 (ex 41)	-	Strada Tuscanese	seminativo	2	Mq. 11.150	R.D. € 86,38 R.A. € 37,43
Terreni	153 LOTTO 2	256 (ex 41)	-	Strada Tuscanese	seminativo	2	Mq. 110	R.D. € 0,85 R.A. € 0,37
Terreni	153 LOTTO 2	40	-	Strada Tuscanese	uliveto	2	Mq. 1.430	R.D. € 4,43 R.A. € 2,22
Terreni	192 LOTTO 3	110 (ex 478 del Cat. Pontificio sez. 21 fg.2)	-	Strada Nazzareno	uliveto	3	Mq. 1.050	R.D. € 2,44 R.A. € 1,08
Terreni	192 LOTTO 3	111 porzione AA (ex 479 + parte 480 del Cat. Pontificio sez. 21 fg.2) porzione AB	-	Strada Nazzareno	uliveto	2	Mq. 96	R.D. € 0,30 R.A. € 0,15
					seminativo arborato	1	Mq. 1.454	R.D. € 13,52 R.A.

								€ 6,01
Terreni	192 LOTTO 3	112 (ex 480 del Cat. Pontificio sez. 21 fg.2)	-	Strada Nazzareno	Pascolo cespugliato	1	Mq. 74	R.D. € 0,04 R.A. € 0,02
Terreni	192 LOTTO 3	128 (ex 479 + parte 480 del Cat. Pontificio sez. 21 fg.2)	-	Strada Nazzareno	vigneto	2	Mq. 840	R.D. € 6,94 R.A. € 3,90
Fabbricati	173 LOTTO 4	479 (ex 102 del Cat. Pontificio sez. 32 fg. 6)	1	Via della Salita,16	C/2	7	Mq. 26	€ 96,16
Fabbricati	173 LOTTO 4	479 (ex 102 del Cat. Pontificio sez. 32 fg. 6)	2	Via delle Caprarecce,17	C/2	2	Mq. 226	€ 362,55

Comune di Viterbo, diritti di 2/6 della piena proprietà in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	171 LOTTO 5	4 (ex p.lla 4 sub. 29 e p.lla 493 sub.31 graffate)	46	Via Vicenza,113	D/8	1	Mq. 75	€ 532,00
Fabbricati	167 LOTTO 6	86	8	Viale Francesco Baracca	C/2	5	Mq. 37	€ 99,00

Comune di Viterbo, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	169 LOTTO 7	78	53	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 20	€ 56,71
Fabbricati	169 LOTTO 8	78	69	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 20	€ 56,71
Fabbricati	169 LOTTO 9	78	120	Via Genova, 34A-34B	C/1	4	Mq. 346	€ 11.367,73
Fabbricati	169 LOTTO 10	78	123	Via Genova, 42-40B-40C	C/1	4	Mq. 221	€ 5.915,50
Fabbricati	171 LOTTO 11	372	2	Via Genova, 41-43-45	C/1	3	Mq. 151	€ 3.338,22
Fabbricati	174 LOTTO 12	936 (ex. 624)	20	Via San Biele, 2/C	C/6	6	Mq. 10	€ 50,61
Fabbricati	169	244 (ex 163	39	Via Genova, snc	C/2	4	Mq. 13	€ 40,96

	LOTTO 13	-ex 77 del C. T.)						
Fabbricati	169 LOTTO 14	244 (ex 163-ex 137-ex 77 del C. T.)	37	Via Genova, snc Ingresso dal civico 88	C/6	3	Mq. 96	€ 286,69
Fabbricati	169 LOTTO 15	255 (ex 164 -ex 137-ex 77 del C. T.)	17	Via Genova, snc Ingresso dal civico 88	C/6	1	Mq. 27	€ 53,45
Fabbricati	171 LOTTO 16	372	40	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 21	€ 66,16
Fabbricati	169 LOTTO 17	78	130 (ex 89)	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 16	€ 50,41
Fabbricati	169 LOTTO 18	78	68	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 20	€ 63,01

La documentazione risulta così completa.

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

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Viterbo (VT), dettagliatamente individuati in risposta al quesito n. 1, risultano intestati ai signori *****, nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, residente in Viterbo (VT) Via ***** e *****, nato a Viterbo (VT) il *****e deceduto in Viterbo il *****, ciascuno per i diritti come sopra indicati.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di Pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti tranne che per la **consistenza della particella 255 del foglio 153 del Lotto 2**, indicata nell'atto di Pignoramento in ettari 1 e 50, mentre, catastalmente risulta di ettari 1 e 115.

QUESITO N°3 – consulto i registri immobiliari consulto 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 di 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;

DESCRIZIONE DEI BENI:

LOTTO 1

TERRENI identificati al foglio 166 p.lle 753-754-757-760 di proprietà di *** e ***** per i diritti di 1/2 ciascuno, in Strada Signorino-Freddano:**

- **Terreni** siti in Viterbo in Strada Signorino, della superficie complessiva mq. 8.685; i terreni risultano recintati e chiusi da una porta in lamiera; ubicati a ridosso di una zona urbanizzata a carattere artigianale e commerciale; confinano a nord con Strada Freddano, a sud e ad ovest con terreni di altra proprietà e ad est con Strada Signorino.

In seguito alla verifica effettuata durante il sopralluogo dell'11 febbraio 2023, i terreni risultano non irrigui, incolti e in stato di abbandono, con alcune piante di ulivo a dimora in cattivo stato.

LOTTO 2

TERRENI identificati al foglio 153 p.lle 255-256-40 di proprietà di *** per i diritti di 1/2 della piena proprietà. Comproprietari: ***** per i diritti di 1/4 e ***** per i diritti di 1/4 della piena proprietà. Ubicati in Strada Tuscanese:**

- **Terreni** siti in Viterbo su Strada Tuscanese, della superficie complessiva mq. 12.690; i terreni risultano ubicati a ridosso di una zona urbanizzata a carattere artigianale; non irrigui. Confinano a nord con terreno di altra proprietà, a sud con Strada Tuscanese, a est e ad ovest con terreni di altra proprietà. Sono presenti alcune piante di ulivo a dimora ed una coltivazione a campo di erba medica. In buone condizioni, attualmente in uso alla Comproprietaria che ne cura anche la manutenzione. Situati fronte strada, sono dotati di recinzione artificiale.

Si segnala che si accede ai terreni tramite proprietà di Terzi, pertanto occorrerà quantificare gli oneri di una **servitù di passaggio** che l'eventuale acquirente dovrà formalmente costituire, il cui costo verrà detratto dal prezzo di stima.

LOTTO 3

TERRENI identificati al foglio 192 p.lle 110-111-112-128 di proprietà di *** per i diritti di 1/2 della piena proprietà. Comproprietari: ***** per i diritti di 1/4 e ***** per i diritti di 1/4 della piena proprietà. Ubicati in Strada Strada Gesù Nazzeno:**

- **Terreni** siti in Viterbo in Strada Gesù Nazzeno, della superficie complessiva di mq. 3.514, posti nell'immediata periferia di Viterbo, in una zona semi residenziale. Vi si accede attraverso un cancello in comune con altre 2 proprietà. Privi di recinzione artificiale ma delimitati da siepi, culture ed un fosso. Coltivati con piante di ulivo a dimora ed alcuni filari di vite. Attualmente sono in uso alla Comproprietaria, che ne cura la manutenzione.

Si segnala, che sui terreni viene esercitata una servitù di passaggio da parte del Proprietario del fondo pertanto, di fatto su detti terreni viene già esercitata una servitù di passaggio per la quale occorrerà quantificare gli oneri che l'eventuale acquirente dovrà formalmente costituire, il costo stimato verrà detratto dal prezzo di stima.

LOTTO 4

MAGAZZINI identificati al foglio 173 p.lle 479 sub 1, categoria C/2, ubicato in Via della Salita e sub 2, anch'esso di categoria C/2, ubicato in Via Caprarecce, di proprietà di *** per i diritti di**

1/2 della piena proprietà. Comproprietari: ***per i diritti di 1/4 e *****per i diritti di 1/4 della piena proprietà:**

- **Fabbricato** uso magazzino posto al piano sottostrada, piano terra e piano primo di uno stabile ubicato nel centro storico di Viterbo, precisamente nel quartiere di Pianoscarano, con due accessi, da Via delle Caprarecce e da Via della Salita, di fatto tra loro comunicanti a formare un'unica unità immobiliare. Immobile completamente diruto, privo di tetto e solai. Dotato di una porta di ingresso con lucchetto di chiusura, è posto in condizioni di sicurezza con opere idonee ad impedirne l'accesso.

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE identificato al foglio 171 p.lle 4 sub 46, categoria D/8, di proprietà di *****per i diritti di 2/6 della piena proprietà, in Via Vicenza 113. Comproprietari: *****per i diritti di 2/6, *****per i i diritti di 2/6, *****per i diritti di 1/6, *****per i diritti di 1/6. Ubicato in Via Vicenza n. 113

- Locale ad uso commerciale di mq. 75, posto al piano seminterrato, ma con ingresso al piano strada, costituito da un unico piano fuoriterza. Ubicato in zona centrale di Viterbo dotata di ogni servizio. Si accede all'immobile attraverso una piccola porta d'ingresso, posta su Via Vicenza, munita di grata avvolgibile. Presenta difformità catastali in ordine ad alcune tramezzature in cartongesso non riportate sulla planimetria catastale. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile per valutarne lo stato e la conformità catastale.

LOTTO 6

MAGAZZINO identificato al foglio 167 p.la 86 sub. 8, categoria C/2, di proprietà di ***** per i diritti di 2/6 della piena proprietà. Comproprietari: *****per i diritti di 1/6, *****per i diritti di 1/6, *****per i diritti di 1/3. Ubicato in Viale Francesco Baracca:

- Magazzino posto in zona centrale di Viterbo, facente parte di una palazzina con ingresso su Via Nazzario Sauro. Edificato *ante* 1 settembre 1967, è costituito da un locale posto al piano terra di catastali mq. 37. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile per valutarne lo stato e la conformità catastale.

LOTTO 7

GARAGE identificato al foglio 169 p.la 78 sub. 53, categoria C/6, di proprietà di *****per i diritti della piena proprietà 1/1. Ubicato in Via Genova:

- Garage posto al 2° piano sottostrada di mq. 20. Vi si accede tramite area condominiale dotata di più rampe carrabili e accessi pedonali collegati con le scale interne delle palazzine soprastanti. L'ingresso avviene da Via Genova in corrispondenza del piazzale ad uso parcheggio a pagamento.

LOTTO 8

GARAGE identificato al foglio 169 p.lla 78 sub. 69, categoria C/6, di proprietà di ***per i diritti della piena proprietà 1/1. Ubicato in Via Genova:**

- Garage posto al 2° piano sottostrada di mq. 20. Vi si accede tramite area condominiale dotata di più rampe carrabili e accessi pedonali collegati con le scale interne delle palazzine soprastanti. L'ingresso avviene da Via Genova in corrispondenza del piazzale ad uso parcheggio a pagamento.

LOTTO 9

LOCALE COMMERCIALE identificato al foglio 169 p.lla 78 sub.120, categoria C/1, di proprietà di ***per i diritti della piena proprietà 1/1. Ubicato in Via Genova n. 34/A-34/B:**

- Locale commerciale attualmente utilizzato per la vendita di capi di abbigliamento e condotto in locazione dalla società *****con Contratto opponibile alla Procedura. L'immobile è composto da un grande vano principale destinato alla vendita, da tre bagni e da un locale antibagno. Confina a Nord con rampa garage, a Sud con altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 78, ad Ovest con Piazza Genova e altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 78 e ad Est con intercapedine interrato. Presenta difformità catastali in ordine ad alcune tramezzature in cartongesso non riportate sulla planimetria catastale.

LOTTO 10

LOCALE COMMERCIALE identificato al foglio 169 p.lla 78 sub.123, categoria C/1, di proprietà di ***per i diritti della piena proprietà 1/1. Ubicato in Via Genova n. 40/B-40/C:**

- Locale commerciale attualmente utilizzato per la vendita di capi di abbigliamento e condotto in locazione dalla società *****senza titolo. L'immobile è composto da un grande vano principale destinato alla vendita e da un bagno. Confina a Nord con altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 78, a Sud con Piazza Genova, ad Ovest e ad Est con altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 78. Presenta difformità catastali in ordine ad alcune tramezzature in cartongesso non riportate sulla planimetria catastale.

LOTTO 11

LOCALE COMMERCIALE identificato al foglio 171 p.lla 372 sub.2, categoria C/1, di proprietà di ***per i diritti della piena proprietà 1/1. Ubicato in Via Genova n. 40/B-40/C:**

- Locale commerciale posto al piano terra di una palazzina costituita da un piano entro terra e sei piani fuori terra; è composto da un primo vano adibito a bar e da un corridoio che immette sia ad un piccolo vano destinato in parte a magazzino e in parte a cucina sia ad una terrazza esterna scoperta, ad uso esclusivo, posta sul retro del locale. Completa l'unità un'area esterna terrazzata posta sul lato strada. Quest'ultima risulta coperta da una struttura metallica oggetto della Sentenza esecutiva RG 74/2016 con ordine di rimozione,

promossa da ***** e altri. L'immobile è attualmente occupato dalla società *****, subentrata al precedente contratto tra la società ***** e c. e la *****, al canone mensile di euro 800 + Iva, in forza di atto notarile del 10.05.2019.

Il locale presenta difformità catastali in ordine ad alcune tramezzature non riportate sulla planimetria catastale, oltre all'ordinanza di demolizione della struttura in vetro e acciaio realizzata in corrispondenza della terrazza esterna.

LOTTO 12

Locale garage identificato al foglio 174 p.la 936 sub. 20, cat. C/6, di proprietà di *** per i diritti della piena proprietà 1/1, in Via San Biele 2/C**

- Piccolo garage di mq. 10 posto al piano strada, da tempo chiuso e inutilizzato. Edificato *ante* 1 settembre 1967, confina a Nord con altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 936 salvo altri, a Sud con Via San Biele, ad Est e Ovest con altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 936 salvo altri.

LOTTO 13

Locale magazzino identificato al foglio 169 p.la 244 sub. 39, cat. C/2, di proprietà di *** per i diritti della piena proprietà 1/1, in Via Genova snc**

- Locale magazzino posto al 1° piano sottostrada, facente parte della palazzina al civico 88, edificata a partire dal 1971, costituita da un piano entro terra e sei piani fuori terra; precedentemente utilizzato come locale caldaia quando l'impianto di riscaldamento era centralizzato; oggi utilizzato come magazzino, in cui si trovano le caldaie oggi non funzionanti. Confina a Nord con la rampa di accesso condominiale, a Sud e ad Ovest con un locale autorimessa identificato come interno 22, ad Est con un locale autorimessa identificato come interno 21.

LOTTO 14

Garage identificato al foglio 169 p.la 244 sub. 37, cat. C/6, posto al piano S1, di proprietà di *** per i diritti della piena proprietà 1/1, Via Genova snc**

- Garage posto al 1° piano sottostrada di mq. 96. Vi si accede tramite area condominiale dotata di rampa carrabile e accesso pedonale collegati con la scala interne della palazzina al civico 88. L'ingresso avviene da Via Genova in corrispondenza del piazzale ad uso parcheggio a pagamento. Edificato nell'anno 1986, confina a Nord corsia ingresso salvo altri, a Sud con autorimessa interno n. 23 e area comune condominiale salvo altri, a Ovest con altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 244 salvo altri e ad Est con locale autorimessa identificato come interno 21 salvo altri.

LOTTO 15

Garage identificato al foglio 169 p.la 255 sub. 17, cat. C/6, posto al piano S1, di proprietà di *** per i diritti della piena proprietà 1/1, in Via Genova snc**

- Garage posto al 1° piano sottostrada di mq. 27, identificato come interno n.1. Vi si accede tramite area condominiale dotata di rampa carrabile e accesso pedonale collegati con la

scala interne della palazzina al civico 88. L'ingresso avviene da Via Genova in corrispondenza del piazzale ad uso parcheggio a pagamento. Edificato nell'anno 1986, confina a Nord con altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 255 salvo altri, a Sud con autorimessa interno n. 2 salvo altri, a Ovest con corsia condominiale e ad Est con altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 255 salvo altri.

LOTTO 16

Garage identificato al foglio 171 p.lla 372 sub. 40, cat. C/6, posto al piano S1, di proprietà di ***per i diritti della piena proprietà 1/1, Via Genova snc**

- Garage posto al 1° piano sottostrada di mq. 21, identificato come interno n.10. Vi si accede tramite area condominiale dotata di rampa carrabile e accesso pedonale collegati con la scala interne della palazzina al civico 29. L'ingresso avviene da Via Genova in corrispondenza del piazzale ad uso parcheggio, posto di lato al locale adibito a bar. Edificato nell'anno 1974, confina a Nord con vano scala condominiale salvo altri, a Sud con autorimessa interno n.11 salvo altri, a Est con corsia condominiale e ad Ovest con altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 372 salvo altri.

LOTTO 17

GARAGE identificato al foglio 169 p.lla 78 sub. 130, categoria C/6, posto al piano S2, di proprietà di ***per i diritti della piena proprietà 1/1, Via Genova snc:**

- Garage posto al 2° piano sottostrada di mq. 21, identificato come interno n.10. Vi si accede tramite area condominiale dotata di rampa carrabile e accesso pedonale su scale interne delle palazzine con ingresso su Via Genova in corrispondenza del piazzale ad uso parcheggio a pagamento. Edificato nell'anno 1971, confina su tre lati con altre unità immobiliari insistenti all'interno della particella 78 salvo altri e su un lato con area condominiale comune salvo altri.

LOTTO 18

GARAGE identificato al foglio 169 p.lla 78 sub. 68, categoria C/6, posto al piano S2, di proprietà di ***per i diritti della piena proprietà 1/1, in Via Genova snc:**

- Garage posto al 2° piano sottostrada di mq. 20, identificato come interno n.19. Vi si accede tramite area condominiale dotata di rampa carrabile e accesso pedonale su scale interne delle palazzine con ingresso su Via Genova in corrispondenza del piazzale ad uso parcheggio a pagamento. Edificato nell'anno 1971, confina a Nord con locale autorimessa identificato al n. 66 salvo altri, a Sud con pista condominiale salvo altri, ad Est con locale autorimessa interno 20 salvo altri e ad Ovest con locale autorimessa interno 18 salvo altri. Immobile locato con contratto d'affitto non opponibile alla procedura.

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:

LOTTO 1

TERRENI identificati al foglio 166 p.lle 753-754-757-760 – Strada Signorino –

Proprietà: 1/2 *****

Proprietà: 1/2 *****

- Beni pervenuti a *****del fu ***** nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, **per i diritti di 1/2 della piena proprietà** in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Luigi Annibaldi, con sede in Viterbo, **del 23 dicembre 1982** (All. Lotto 1), rep. n. 8190/3905, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo l'11 gennaio 1983 al n. 636 del Reg. Gen. e n. 549 del Reg. Part. di formalità, **da ******* (sorella di *****), nata Viterbo il *****, cod. fisc. *****, **per la metà indivisa**;
- Beni pervenuti a *****nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, **per i diritti di 1/2 della piena proprietà**, e ***** , sopra generalizzata, **per i diritti di 1/2 della piena proprietà, per Successione legittima alla madre *******, nata a Viterbo il *****, deceduta a Viterbo il *****, dichiarazione di successione n.5, vol.448 reg.ta all'Ufficio del Registro di Viterbo il **4 aprile 1970** e trascritta il 4 maggio 1970 ai nn. 3940/3117 di formalità (All. Lotto 1).
Si precisa che per la detta Successione non si rileva accettazione di eredità;
- Beni pervenuti ai coniugi *****del fu Salvatore e ***** , sopra generalizzata, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Alessandro Signorelli con sede in Viterbo, **del 5 luglio 1938** (All. Lotto 1), rep.15801/118, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 29.07.1938 al n. 125 di formalità, **da *****del fu Domenico**;
- Beni pervenuti al signor *****fu Domenico in forza di **ATTO DI DIVISIONE** a rogito Notaio Francesco Fornaciari, con sede in Viterbo, **del 13 giugno 1938** (All. Lotto 1), rep. 9239/6487, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 29.07.1938 al n. 2517 di formalità, **dal fratello *******.

LOTTO 2

TERRENI identificati al foglio 153 p.lle 255-256-40 – Strada Tuscanese –

Proprietà: 1/2 *****

Proprietà: 1/4 *****

Proprietà: 1/4 *****

- Beni pervenuti a *****nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, **per i diritti di 1/2 della piena proprietà**, e ***** , sopra generalizzata, **per i diritti di 1/2 della piena proprietà, per Successione legittima al padre *******, deceduto a Viterbo il *****, dichiarazione di Successione n.64 vol.287 (All. Lotto 1), reg.ta all'Ufficio del Registro di Viterbo il 11.02.1942 e trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il 02.12.1943 ai nn. 3078/4015 di formalità.

Si precisa che per la detta Successione non si rileva accettazione di eredità.

LOTTO 3

TERRENI identificati al foglio 192 p.lle 110-111-112-128 – Strada Gesù Nazzeno –

Proprietà: 1/2 *****

Proprietà: 1/4 *****

Proprietà: 1/4 *****

- Beni pervenuti a *****nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, per i **diritti di 1/2 della piena proprietà**, e *****, sopra generalizzata, per i **diritti di 1/2 della piena proprietà, per Successione legittima al padre *******, fu Salvatore, deceduto a Viterbo il *****, dichiarazione di Successione n.64 vol.287 (All. Lotto 1), reg.ta all'Ufficio del Registro di Viterbo il 11.02.1942 e trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il 02.12.1943 ai nn. 3078/4015 di formalità.
Si precisa che per la detta Successione non si rileva accettazione di eredità;
- Bene pervenuto a *****fu Salvatore, deceduto a Viterbo il *****, in forza di **ATTO DI DIVISIONE** a rogito Notaio Alessandro Signorelli con sede in Viterbo, **del 4 luglio 1941** (All. Lotto 3), rep. 17102, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 20.08.1941 al n. 2448 di formalità, **dai fratelli *******, *****, *****, *****a seguito della divisione del patrimonio paterno.

LOTTO 4

FABBRICATI identificati al foglio 173 p.lle 479 sub 1 e 479 sub 2 cat. C/2 – Via delle Caprarecce/Via della Salita –

Proprietà: 1/2 *****

Proprietà: 1/4 *****

Proprietà: 1/4 *****

- Beni pervenuti a *****nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, per i **diritti di 1/2 della piena proprietà**, e *****, sopra generalizzata, per i **diritti di 1/2 della piena proprietà, per Successione legittima al padre *******, deceduto a Viterbo il *****, dichiarazione di Successione n.64 vol.287, reg.ta all'Ufficio del Registro di Viterbo il 11.02.1942 e trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il 02.12.1943 ai nn. 3078/4015 di formalità.
Si precisa che per la detta Successione non si rileva accettazione di eredità;
- Bene pervenuto a *****fu Salvatore, deceduto a Viterbo il *****, in forza di **ATTO DI DIVISIONE** a rogito Notaio Alessandro Signorelli con sede in Viterbo, **del 4 luglio 1941** (All. Lotto 3), rep. 17102, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 20.08.1941 al n. 2448 di formalità, **dai fratelli *******, *****, *****, *****a seguito della divisione del patrimonio paterno.

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE identificato al foglio 171 p.lle 4 sub 46, categoria D/8 – Via Vicenza –

Diritto di Usufrutto: 2/6 *****

Proprietà: 2/6 *****

Proprietà: 2/6 *****

Proprietà: 1/6 *****

Proprietà: 1/6 *****

- In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Giulio Bartoli con sede in Acquapendente, del **18 gennaio 1969** (All. Lotto 5), rep. 3210/1762, presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 667 di formalità, il sig. *****, nato a *****

il *****, **acquista la quota di 1/3 da *******, nato a Viterbo il 26.02.1922 e *****, nato a Viterbo (VT) il 05 luglio 1922, , pertanto, in forza di tale atto *****, ***** e *****, **acquisiscono la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà.**

Si precisa che la quota attribuita a ***risulta di 2/6 (uguale a 1/3) della piena proprietà in forza delle successioni che hanno interessato gli altri due comproprietari.**

Si precisa che per la detta Successione non si rileva accettazione di eredità.

- Bene pervenuto a *****, nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, **per i diritti di 1/2 della piena proprietà**, e a *****, nato a Viterbo il 26.02.1922, **per i diritti di 1/2 della piena proprietà e congiuntamente per l'intero**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **9 novembre 1962** (All. Lotto 5), rep. n. 63816/4188, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 27 novembre 1962 al n. 1407 di formalità, **da *******, nato a *****, domiciliato a Milano, *****.
- Bene pervenuto a *****, **per i diritti della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI DIVISIONE EREDITA'** del Cav. *****, a rogito Notaio Anselmo Anselmi **del 06.12.1936**, rep. 7300.

LOTTO 6

MAGAZZINO identificato al foglio 167 p.IIIa 86 sub. 8, categoria C/2, Viale F. Baracca

Proprietà: 2/6 *****

Proprietà: 1/6 *****

Proprietà: 1/6 *****

Proprietà: 1/3 *****

- Bene pervenuto a *****, nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, **per i diritti di 2/6 della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Mario De Facendis **del 13 marzo 1980**, rep. 146138, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 02.04.1980 ai nn. 3398/2797 di formalità (All. nota trascrizione Lotto 6), con il quale acquisisce i 2/6 della piena proprietà **dalle signore *******, nata a Roma il *****, domiciliata a Viterbo, *****, nata a Roma il *****, domiciliata a Roma e *****, nata a Roma il *****, domiciliata a Roma;
- Bene pervenuto alle signore *****, ***** e ***** **per Successione legittima a *******, deceduto a Viterbo il *****, dichiarazione di Successione n.35 vol.561, trascritta presso la Conservatoria di Viterbo ai nn. 1043/1979 di formalità;

Si precisa che per la detta Successione non si rileva accettazione di eredità.

- Bene pervenuto al signor *****fu Leone, **per i diritti della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA dell'area** a rogito Notaio Gilberto Francesini **del 2 ottobre 1954**, rep. 13692/1147, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 09.10.1954 al n. 4343 di formalità (All. Lotto 6) **dalla Società Romana per le Ferrovie del Nord**, con sede in Roma, Via di Villa Ruffo n. 5, rappresentata dal direttore generale **ing. *****fu Camillo.**

LOTTO 7

GARAGE identificato al foglio 169 p.IIIa 78 sub. 53, categoria C/6, Via Genova

Proprietà: 1/1 *****

- Bene pervenuto a *****, nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, **per i diritti della piena proprietà 1/3**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli **del 18 gennaio 1969**, rep. 3208/1760 (All. Lotto 7), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, con il quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da *****, nato a ***** (quota totale *****1/1);
- Bene pervenuto a *****, sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 indivisi della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli **del 18 gennaio 1969**, rep. 3207/1759 (All. Lotto 7), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, nel quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da *****, nato a Viterbo il 26.02.1922 (quota totale *****2/3);
- Bene pervenuto a *****, sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, **del 20 settembre 1963** (All. Lotto 7), rep. n. 70380/4536, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17 ottobre 1963 al n. 798 di formalità, **da *******, nata a Viterbo il *****;
- Bene pervenuto alla signora *****, sopra generalizzata, **in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, **del 18 luglio 1962** (All. Lotto 7), rep. n. 61610/4066, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 30 luglio 1962 al n. 4052 di formalità, **da *******, nato a *****;
- Bene pervenuto al signor *****, sopra generalizzato, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, **del 26 giugno 1959** (All. Lotto 7), rep. n. 41939/2588, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 6 luglio 1959 al n. 3176 di formalità dalla signora *****, sopra generalizzata.

LOTTO 8

GARAGE identificato al foglio 169 p.lla 78 sub. 69, categoria C/6, di proprietà di ***** **per i diritti della piena proprietà 1/1. Ubicato in Via Genova:**

- Bene pervenuto a *****, nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, **per i diritti della piena proprietà 1/3**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli **del 18 gennaio 1969**, rep. 3208/1760 (All. Lotto 7), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, con il quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da *****, nato a ***** (quota totale *****1/1);
- Bene pervenuto a *****, sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 indivisi della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli **del 18 gennaio 1969**, rep. 3207/1759 (All. Lotto 7), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, nel quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da *****, nato a Viterbo il 26.02.1922 (quota totale *****2/3);
- Bene pervenuto a *****, sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, **del 20 settembre 1963** (All. Lotto 7), rep. n. 70380/4536,

trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17 ottobre 1963 al n. 798 di formalità, da ***** , nata a Viterbo il 26.02.1902;

- Bene pervenuto alla signora ***** , sopra generalizzata, **in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **18 luglio 1962** (All. Lotto 7), rep. n. 61610/4066, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 30 luglio 1962 al n. 4052 di formalità, da ***** , nato a *****;
- Bene pervenuto al signor ***** , sopra generalizzato, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **26 giugno 1959** (All. Lotto 7), rep. n. 41939/2588, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 6 luglio 1959 al n. 3176 di formalità dalla signora ***** , sopra generalizzata.

LOTTO 9

NEGOZIO identificato al foglio 169 p.lla 78 sub.120, categoria C/1, di proprietà di *** per i diritti della piena proprietà 1/1. Ubicato in Via Genova n. 34/A-34/B:**

- Bene pervenuto a ***** , nato a Viterbo (VT) il 05 luglio 1922, cod. fisc. MRL GFR 22L05 M082V, **per i diritti della piena proprietà 1/3**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli del **18 gennaio 1969**, rep. 3208/1760 (All. Lotto 7), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, con il quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da ***** , nato a ***** (quota totale ***** 1/1);
- Bene pervenuto a ***** , sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 indivisi della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli del **18 gennaio 1969**, rep. 3207/1759 (All. Lotto 7), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, nel quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da ***** , nato a Viterbo il ***** (quota totale *****2/3);
- Bene pervenuto a ***** , sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **20 settembre 1963** (All. Lotto 7), rep. n. 70380/4536, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17 ottobre 1963 al n. 798 di formalità, da ***** , nata a Viterbo il *****;
- Bene pervenuto alla signora ***** , sopra generalizzata, **in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **18 luglio 1962** (All. Lotto 7), rep. n. 61610/4066, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 30 luglio 1962 al n. 4052 di formalità, da ***** , nato a *****;
- Bene pervenuto al signor ***** , sopra generalizzato, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **26 giugno 1959** (All. Lotto 7), rep. n. 41939/2588, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 6 luglio 1959 al n. 3176 di formalità dalla signora ***** , sopra generalizzata.

LOTTO 10

NEGOZIO identificato al foglio 169 p.IIIa 78 sub.123, categoria C/1, di proprietà di ***** per i diritti della piena proprietà 1/1. Ubicato in Via Genova n. 40/B-40/C:

- Bene pervenuto a *****, nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, **per i diritti della piena proprietà 1/3**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli **del 18 gennaio 1969**, rep. 3208/1760 (All. Lotto 7), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, con il quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da *****, nato a ***** (quota totale *****1/1);
- Bene pervenuto a *****, sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 indivisi della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli **del 18 gennaio 1969**, rep. 3207/1759 (All. Lotto 7), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, nel quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da *****, nato a Viterbo il ***** (quota totale *****2/3);
- Bene pervenuto a *****, sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, **del 20 settembre 1963** (All. Lotto 7), rep. n. 70380/4536, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17 ottobre 1963 al n. 798 di formalità, da *****, nata a Viterbo il *****.
- Bene pervenuto alla signora *****, sopra generalizzata, **in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, **del 18 luglio 1962** (All. Lotto 7), rep. n. 61610/4066, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 30 luglio 1962 al n. 4052 di formalità, da *****, nato a *****;
- Bene pervenuto al signor *****, sopra generalizzato, **in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, **del 26 giugno 1959** (All. Lotto 7), rep. n. 41939/2588, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 6 luglio 1959 al n. 3176 di formalità dalla signora *****, sopra generalizzata.

LOTTO 11

LOCALE ADIBITO A BAR identificato al foglio 171 p.IIIa 372 sub.2, categoria C/1, di proprietà di ***** per i diritti della piena proprietà 1/1. Ubicato in Via Genova n. 40/B-40/C:

- Bene pervenuto a *****, nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, **per i diritti della piena proprietà 1/1** in forza di **ATTO DI DIVISIONE** tra ***** E *****, a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, **del 18 gennaio 1969** (All. Lotto 11), rep. n. 3206/1758, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28 gennaio 1969 al n. 12574/663 di formalità.
- Bene pervenuto a *****, nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, **per i diritti di 1/2 della piena proprietà**, e a *****, nato a Viterbo il *****, **per i diritti di 1/2 della piena proprietà e congiuntamente per l'intero**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, **del 9**

novembre 1962 (All. Lotto 11), rep. n. 63816/4188, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 27 novembre 1962 al n. 1407 di formalità, **da *******, nato a ***** , domiciliato a Milano, *****;

- Bene pervenuto a ***** , **per i diritti della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI DIVISIONE EREDITA'** del ***** , a rogito Notaio Anselmo Anselmi **del 06.12.1936**, rep. 7300.

Si precisa che per la detta Successione non si rileva accettazione di eredità.

LOTTO 12

GARAGE identificato al foglio 174 p.lla 936 sub. 20, categoria C/6, di proprietà di ***** **per i diritti della piena proprietà 1/1. Ubicato in Via San Biele 2/C:**

- Bene pervenuto a ***** , nato a Viterbo (VT) il ***** , cod. fisc. ***** , **per i diritti di 2/3 della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** del garage al foglio 174 p.lla 624/20 di mq. 12 a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **29 febbraio 1964** (All. Lotto 12), rep. n. 73521/4833, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 16.03.1964 al n. 1682 di formalità, **da *******, nato a Viterbo il ***** , **per i diritti di 1/3 della piena proprietà e *******, nato a ***** , **per i diritti di 1/3 della piena proprietà;**
- Bene pervenuto a ***** , nato a Viterbo (VT) il ***** , cod. fisc. ***** , **per i diritti di 1/3 della piena proprietà**, a ***** , nato a Viterbo il ***** , **per i diritti di 1/3 della piena proprietà**, e ***** , nato a ***** , **per i diritti di 1/3 della piena proprietà e congiuntamente per l'intero**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **13 ottobre 1958** (All. Lotto 12), rep. n. 38955/2743, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 18 ottobre 1958 al n. 4457 di formalità, **da *******, nato a Viterbo il ***** , domiciliato a Roma, *****;
- Bene pervenuto a ***** , in forza di **ATTO DI DIVISIONE** avvenuta in seguito all'attribuzione dei beni dal testamento olografo del 01.02.1943 del fratello ***** , a rogito Notaio Riccardo Vannini, con sede in Viterbo, rep. 72719, **del 19 ottobre 1950**, dalla signora ***** , vedova del defunto *****.

LOTTO 13

LOCALE MAGAZZINO identificato al foglio 169 p.lla 244 sub. 39, categoria C/2, di proprietà di ***** **per i diritti della piena proprietà 1/1. Ubicato in Via Genova snc (sotto al bar**

- Bene pervenuto a ***** , nato a Viterbo (VT) il ***** , cod. fisc. ***** , **per i diritti della piena proprietà 1/3**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli **del 18 gennaio 1969**, rep. 3208/1760 (All. Lotto 7), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, con il quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da ***** , nato a ***** (quota totale *****1/1);
- Bene pervenuto a ***** , sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 indivisi della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli **del 18 gennaio 1969** rep. 3207/1759 (All. Lotto 7), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il

- 28.01.1969 al n. 664 di formalità, nel quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da ***** , nato a Viterbo il ***** (quota totale *****2/3);
- Bene pervenuto a ***** , sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **20 settembre 1963** (All. Lotto 7), rep. n. 70380/4536, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17 ottobre 1963 al n. 798 di formalità, da ***** , nata a Viterbo il *****;
 - Bene pervenuto alla signora ***** , sopra generalizzata, **in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **18 luglio 1962** (All. Lotto 7), rep. n. 61610/4066, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 30 luglio 1962 al n. 4052 di formalità, da ***** , nato a *****;
 - Bene pervenuto al signor ***** , sopra generalizzato, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **26 giugno 1959** (All. Lotto 7), rep. n. 41939/2588, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 6 luglio 1959 al n. 3176 di formalità dalla signora ***** , sopra generalizzata.

LOTTO 14

GARAGE identificato al foglio 169 p.lla 244 sub. 37, categoria C/6, di proprietà di *** per i diritti della piena proprietà 1/1. Ubicato in Via Genova**

- Bene pervenuto a ***** , nato a Viterbo (VT) il ***** , cod. fisc. ***** , **per i diritti della piena proprietà 1/3**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli del **18 gennaio 1969**, rep. 3208/1760 (All. Lotto 7), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, con il quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da ***** , nato a ***** (quota totale *****1/1);
- Bene pervenuto a ***** , sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 indivisi della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli del **18 gennaio 1969**, rep. 3207/1759 (All. Lotto 7), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, nel quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da ***** , nato a Viterbo il ***** (quota totale *****2/3);
- Bene pervenuto a ***** , sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **20 settembre 1963** (All. Lotto 7), rep. n. 70380/4536, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17 ottobre 1963 al n. 798 di formalità, da ***** , nata a Viterbo il *****;
- Bene pervenuto alla signora ***** , sopra generalizzata, **in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **18 luglio 1962** (All. Lotto 7), rep. n. 61610/4066, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 30 luglio 1962 al n. 4052 di formalità, da ***** , nato a *****;
- Bene pervenuto al signor ***** , sopra generalizzato, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **26 giugno 1959** (All. Lotto 7), rep. n. 41939/2588, trascritto presso la

Conservatoria di Viterbo il 6 luglio 1959 al n. 3176 di formalità dalla signora *****, sopra generalizzata.

LOTTO 15

GARAGE identificato al foglio 169 p.lla 255 sub. 17, categoria C/6, di proprietà di ***** per i diritti della piena proprietà 1/1. Ubicato in Via Genova:

- Bene pervenuto a *****, nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, **per i diritti della piena proprietà 1/3**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli **del 18 gennaio 1969**, rep. 3208/1760 (All. Lotto 7), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, con il quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da *****, nato a ***** (quota totale *****1/1);
- Bene pervenuto a *****, sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 indivisi della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli **del 18 gennaio 1969** rep. 3207/1759 (All. Lotto 7), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, nel quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da *****, nato a Viterbo il ***** (quota totale *****2/3);
- Bene pervenuto a *****, sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, **del 20 settembre 1963** (All. Lotto 7), rep. n. 70380/4536, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17 ottobre 1963 al n. 798 di formalità, **da *******, nata a Viterbo il *****;
- Bene pervenuto alla signora *****, sopra generalizzata, **in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, **del 18 luglio 1962** (All. Lotto 7), rep. n. 61610/4066, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 30 luglio 1962 al n. 4052 di formalità, **da *******, nato a *****;
- Bene pervenuto al signor *****, sopra generalizzato, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, **del 26 giugno 1959** (All. Lotto 7), rep. n. 41939/2588, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 6 luglio 1959 al n. 3176 di formalità dalla signora *****, sopra generalizzata.

LOTTO 16

GARAGE identificato al foglio 171 p.lla 372 sub. 40, categoria C/6, Via Genova

Proprietà: 1/1 *****

- Bene pervenuto a *****, sopra generalizzato, **per i diritti della piena proprietà 1/1**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giuliani Pietro Lelio, con sede in Viterbo, **del 22 dicembre 1980** (All. Lotto 16), rep. 6636/1601, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 12.01.1981 ai nn. 590/530 di formalità, **dai coniugi *******, nato a ***** e *****, nata a *****, ciascuno per il proprio diritto e congiuntamente per l'intero;
- Ben pervenuto a *****e *****, **per i diritti di 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero** in regime di comunione legale dei beni, con **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito

Notaio Giulio Bartoli, con sede in Viterbo, **del 19 dicembre 1974**, rep. 24925/7503 da *****;

- Bene pervenuto a *****, nato a Viterbo (VT) il 05 luglio 1922, cod. fisc. MRL GFR 22L05 M082V, **per i diritti della piena proprietà 1/1** in forza di **ATTO DI DIVISIONE** tra ***** e ***** , a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **18 gennaio 1969** (All. Lotto 11), rep. n. 3206/1758, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28 gennaio 1969 al n. 12574/663 di formalità.
- Bene pervenuto a *****, nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, **per i diritti di 1/2 della piena proprietà**, e a *****, nato a Viterbo il 26.02.1922, **per i diritti di 1/2 della piena proprietà e congiuntamente per l'intero**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **9 novembre 1962** (All. Lotto 11), rep. n. 63816/4188, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 27 novembre 1962 al n. 1407 di formalità, **da *******, nato a *****, domiciliato a Milano, *****;
- Bene pervenuto a *****, **per i diritti della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI DIVISIONE EREDITA'** del Cav. *****, a rogito Notaio Anselmo Anselmi **del 06.12.1936**, rep. 7300.
Si precisa che per la detta Successione non si rileva accettazione di eredità.

LOTTO 17

GARAGE identificato al foglio 169 p.lla 78 sub. 130, categoria C/6, di proprietà di *****per i diritti della piena proprietà 1/1. Ubicato in Via Genova:

- Bene pervenuto a *****, nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, **per i diritti della piena proprietà 1/3**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli **del 18 gennaio 1969** (All. Lotto 7), rep. 3208/1760, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, con il quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da *****, nato a ***** (quota totale *****1/1);
- Bene pervenuto a *****, sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 indivisi della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli **del 18 gennaio 1969** (All. Lotto 7), rep. 3207/1759, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, nel quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da *****, nato a Viterbo il ***** (quota totale *****2/3);
- Bene pervenuto a *****, sopra generalizzato, **per i diritti di 1/3 della piena proprietà**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **20 settembre 1963** (All. Lotto 7), rep. n. 70380/4536, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17 ottobre 1963 al n. 798 di formalità, **da *******, nata a Viterbo il *****;
- Bene pervenuto alla signora *****, sopra generalizzata, **in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **18 luglio 1962** (All. Lotto 7), rep. n. 61610/4066, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 30 luglio 1962 al n. 4052 di formalità, da *****, nato a *****;
- Bene pervenuto al signor *****, sopra generalizzato, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Notaio Gilberto Francesini con

sede in Viterbo, del **26 giugno 1959** (All. Lotto 7), rep. n. 41939/2588, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 6 luglio 1959 al n. 3176 di formalità dalla signora *****, sopra generalizzata.

LOTTO 18

GARAGE identificato al foglio 169 p.lla 78 sub. 68, categoria C/6, di proprietà di ***** per i diritti della piena proprietà 1/1. Ubicato in Via Genova:

- Bene pervenuto a *****, nato a Viterbo (VT) il *****, cod. fisc. *****, per i diritti della piena proprietà 1/3, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli del **18 gennaio 1969** (All. Lotto 7), rep. 3208/1760, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, con il quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da *****, nato a ***** (quota totale *****1/1);
- Bene pervenuto a *****, sopra generalizzato, per i diritti di 1/3 indivisi della piena proprietà, in forza di **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio Giulio Bartoli del **18 gennaio 1969** (All. Lotto 7), rep. 3207/1759, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.01.1969 al n. 664 di formalità, nel quale acquisisce ulteriore diritto di 1/3 indiviso dell'area edificabile da *****, nato a Viterbo il ***** (quota totale ***** 2/3);
- Bene pervenuto a *****, sopra generalizzato, per i diritti di 1/3 della piena proprietà, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **20 settembre 1963** (All. Lotto 7), rep. n. 70380/4536, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17 ottobre 1963 al n. 798 di formalità, da *****, nata a Viterbo il *****;
- Bene pervenuto alla signora *****, sopra generalizzata, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **18 luglio 1962** (All. Lotto 7), rep. n. 61610/4066, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 30 luglio 1962 al n. 4052 di formalità, da *****, nato a *****;
- Bene pervenuto al signor *****, sopra generalizzato, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** dell'area edificabile a rogito Notaio Notaio Gilberto Francesini con sede in Viterbo, del **26 giugno 1959** (All. Lotto 7), rep. n. 41939/2588, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 6 luglio 1959 al n. 3176 di formalità dalla signora *****, sopra generalizzata.

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

LOTTO 1

Al Catasto Terreni al foglio 166 particelle 753 -754-757-760, Strada Signorino:

Quanto alla p.lla 753 di mq. 2.955

- Deriva dalla p.lla 28 per frazionamento del 26.01.2012 prot.n.VT0012896

Quanto alla p.lla 754 di mq. 4.312

- Deriva dalla p.lla 29 per frazionamento del 26.01.2012 prot.n.VT0012896

Quanto alla p.lla 757 di mq. 1.305

- Deriva dalla p.lla 30 per frazionamento del 26.01.2012 prot.n.VT0012896

Quanto alla p.lla 760 di mq. 113

- Deriva dall p.lla 175 per frazionamento del 26.01.2012 prot.n.VT0012896

LOTTO 2

Al Catasto Terreni al foglio 153 particelle 255 -256-40, Strada Tuscanese:

Quanto alla p.lla 255 di mq. 11.150

- Deriva dalla p.lla 41 per frazionamento del 08.02.2005 prot.n.VT0145275

Quanto alla p.lla 256 di mq. 110

- Deriva dalla p.lla 41 per frazionamento del 08.02.2005 prot.n.VT0145275

Quanto alla p.lla 40 di mq. 1.430

- Dati identificativi non variati

LOTTO 3

Al Catasto Terreni al foglio 192 particelle 110 -111-112-128, Strada Gesù Nazzeno:

Quanto alla p.lla 110 di mq. 1.050

- Deriva dalla sez. 21 del foglio 2 p.lla 478 del Catasto Pontificio

Quanto alla p.lla 111 di mq. 1.550

- Deriva dalla dalla sez. 21 del foglio 2 p.lla 479 + parte 480 del Catasto Pontificio

Quanto alla p.lla 112 di mq. 74

- Deriva dalla sez. 21 del foglio 2 p.lla 480 del Catasto Pontificio

Quanto alla p.lla 128 di mq. 840

- Deriva dalla dalla sez. 21 del foglio 2 p.lla 479 + parte 480 del Catasto Pontificio

LOTTO 4

Al Catasto Fabbricati al foglio 173 p.lla 479 sub. 1, cat. C/2, Via della Salita n. 16 e p.lla 479 sub. 2, Via delle Caprarecce n. 17, cat. C/2:

Quanto alla p.lla 479 sub. 1 di mq. 26

- Deriva dalla sez. 32 del foglio 6 p.lla 102 del Catasto Pontificio

Quanto alla p.lla 479 sub. 2 di mq. 226

- Deriva dalla sez. 32 del foglio 6 p.lla 102 del Catasto Pontificio

LOTTO 5

Al Catasto Fabbricati al foglio 171 p.lla 4 sub. 46, cat. D/8, Via Vicenza n. 113:

Quanto alla p.lla 4 sub. 46

- Deriva dalla p.lla 4 sub. 29 e dalla p.lla 493 sub. 31 graffate, divisione del 19.04.2004 prot. n. VT0071557

LOTTO 6

Al Catasto Fabbricati al foglio 167 p.lla 86 sub. 8, cat. C/2, Viale Francesco Baracca:

Quanto alla p.lla 86 sub. 8 di mq. 37

- Dati identificativi non variati

LOTTO 7

Al Catasto Fabbricati al foglio 169 p.lla 78 sub. 53, cat. C/6, Via Genova:

Quanto alla p.lla 78 sub. 53 di mq. 20

- Dati identificativi non variati

LOTTO 8

Al Catasto Fabbricati al foglio 169 p.lla 78 sub. 69, cat. C/6, Viale Francesco Baracca:

Quanto alla p.lla 86 sub. 8 di mq. 20

- Dati identificativi non variati

LOTTO 9

Al Catasto Fabbricati al foglio 169 p.lla 78 sub. 120, cat. C/1, Via Genova n. 34/A-34/B:

Quanto alla p.lla 78 sub. 120 di mq. 346

- Dati identificativi non variati

LOTTO 10

Al Catasto Fabbricati al foglio 169 p.lla 78 sub. 123, cat. C/1, Via Genova n. 40/B-40/C:

Quanto alla p.lla 78 sub. 123 di mq. 221

- Dati identificativi non variati

LOTTO 11

Al Catasto Fabbricati al foglio 171 p.lla 372 sub. 2, cat. C/1, Via Genova n. 41-43-45:

Quanto alla p.lla 78 sub. 123 di mq. 151

- Dati identificativi non variati

LOTTO 12

Al Catasto Fabbricati al foglio 174 p.lla 936 sub. 20, cat. C/6, Via San Biele n. 2/C:

Quanto alla p.lla 936 sub. 20 di mq. 10

- Deriva dalla p.lla 624 sub.20, soppressa per allineamento mappe

LOTTO 13

Al Catasto Fabbricati al foglio 169 p.lla 244 sub. 39, cat. C/6, Via San Biele n. 2/C:

Quanto alla p.lla 244 (ex 163-ex 77) sub. 39 di mq. 14

- Deriva dalla p.lla 163 già 77 del Catasto Terreni

LOTTO 14

Al Catasto Fabbricati al foglio 169 p.lla 244 sub. 37, cat. C/6, Via Genova:

Quanto alla p.lla 244 (ex 163-ex 77) sub. 37 di mq. 96

- Deriva dalla p.lla 163 già 77 del Catasto Terreni

LOTTO 15

Al Catasto Fabbricati al foglio 169 p.lla 255 sub. 17, cat. C/6, Via Genova:

Quanto alla p.lla 255 (ex 164-ex 77) sub. 17 di mq. 27

- Deriva dalla p.lla 164 già 77 del Catasto Terreni

LOTTO 16

Al Catasto Fabbricati al foglio 171 p.lla 372 sub. 40, cat. C/6, Via Genova:

Quanto alla p.lla 372 sub. 40 di mq. 21

- Dati identificativi non variati

LOTTO 17

Al Catasto Fabbricati al foglio 169 p.lla 78 sub. 130, cat. C/6, Via Genova:

Quanto alla p.lla 78 sub. 130 di mq. 16

- Dati derivanti dalla p.lla 78 sub. 89

LOTTO 18

Al Catasto Fabbricati al foglio 169 p.lla 78 sub. 68, cat. C/6, Via Genova:

Quanto alla p.lla 78 sub. 130 di mq. 20

- Dati identificativi non variati

QUESITO N°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);

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni **gravanti sugli immobili oggetto della presente stima:**

A carico del sig*****

- **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo** del 25.06.1983, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo ai nn. 383/6256 di formalità, **relativa a beni non presenti in perizia;**
- **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo** del 09.12.1988, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo ai nn. 1881/14791 di formalità, Pubblico Ufficiale Ambrosone Pierluigi rep. 28182 del 30.11.1988, soggetto terzo datore d'ipoteca, **relativa a beni non presenti in perizia;**
- **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo** del 18.09.1989, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo ai nn. 1315/11260 di formalità, Pubblico Ufficiale Annibaldi Luigi rep. 24416 del 15.09.1989, soggetto terzo datore d'ipoteca, **relativa a beni non presenti in perizia;**
- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato** del 29.08.1990, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo ai nn. RG 10346 RP 1184 di formalità Pubblico Ufficiale De Facendis Mario rep.91958 del 14.09.1970, **a carico di Istituto Italiano di Credito Fondiario con sede in Roma, cod. fisc. 00399750587, contro *****; relativamente ai Lotti 7-8-9-10-17-18.**
La presente Ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta in data 27.10.1972, RP 8354.
- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato** del 14.05.1991, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo ai nn. 714/6911 di formalità, Pubblico Ufficiale De Facendis Mario rep. 100760 del 13.05.1971, **a carico di Istituto Italiano di Credito Fondiario con sede in Roma, cod. fisc. 00399750587, contro *******, soggetto terzo datore d'ipoteca, **relativamente al terreno del Lotto 13.**
La presente La presente Ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta in data 17.08.1971, RP 480.

- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato** del 14.05.1991, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo ai nn. 715/6912 di formalità, Pubblico Ufficiale De Facendis Mario rep. 100761 del 13.05.1971, **a carico di Istituto Italiano di Credito Fondiario** con sede in Roma, cod. fisc. 00399750587, **contro *******, soggetto terzo datore d'ipoteca, **relativamente al terreno del Lotto 13.**
La presente La presente Ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta in data 06.04.1972, RP 284.
- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato** del 16.02.1993, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo ai nn. 166/2296 di formalità, Pubblico Ufficiale De Facendis Mario rep. 117814 del 16.03.1973, soggetto debitore, **relativamente al terreno del Lotto 13;**
- **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Finanziamento** del 15.11.2003, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo ai nn. 2752/20159 di formalità, Pubblico Ufficiale Annibaldi Luigi rep. 55611/29283 del 14.11.2003, **a favore di Banca Antoniana Veneta, limitatamente ad alcuni beni (Lotti 9-10-11) contro *******, soggetto terzo datore d'ipoteca;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** del 04.03.2013 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo ai nn. 259/2943 di formalità, Pubblico Ufficiale Giudice Designato rep. 1264/2010 del 30.06.2010, **relativa a beni non presenti in perizia;**
- **Ipoteca volontaria** derivante da **Ipoteca a Garanzia di Debito** del 07.03.2013, **a favore di Cassa di risparmio di Civitavecchia Spa**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo ai nn. 277/3199 di formalità, Pubblico Ufficiale Orzi Luigi rep. 90969/37710 del 27.02.2013, **contro *******, soggetto terzo datore d'ipoteca, **limitatamente ad alcuni beni della Procedura (Lotto 10);**
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Viterbo il 13.11.2013, **a favore di Banca di Viterbo**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 05.12.2013, ai nn. 1538/15293 di formalità, **contro *******, **su tutti i beni oggetto della Procedura;**
- **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da **Verbale Pignoramento Immobili** emesso dal Tribunale di Viterbo il 07.11.2013, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 12.12.2013, ai nn. 12023/15646 di formalità, **relativo a beni non presenti in perizia;**
- **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da **Verbale Pignoramento Immobili** emesso dal Tribunale di Viterbo il 16.04.2015, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 22.04.2015, ai nn. 3818/4853 di formalità, **relativo a beni non presenti in perizia;**
- **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da **Verbale Pignoramento Immobili** emesso dal Tribunale di Viterbo il 27.05.2016, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 15.06.2016, ai nn. 6408/8507 di formalità, **pignoramento della presente procedura;**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** del 06.12.2017 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 05.07.2018 ai nn. 1368/9362 di formalità, soggetto debitore, **relativa a beni non presenti in perizia**;
- **Atto per Causa Morte – Accettazione Eredità con Beneficio d’Inventario** del 08.06.2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 15.06.2018 ai nn. 5947/8011 di formalità, Pubblico Ufficiale Cammarano Ermanno rep. 6692/4133 del 08.06.2018;

A carico del sig. *****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Viterbo il 13.11.2013, **a favore di Banca di Viterbo**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 05.12.2013, ai nn. 1538/15293 di formalità, **contro *******, **su tutti i beni oggetto della Procedura**;
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Ordinanza di Condanna** del 14.05.2015, in seguito alla **Causa n. 548/2015 promossa da *******, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 06.11.2020 ai nn. 1603/14359 di formalità, **contro *******, soggetto debitore, **relativa a beni non presenti in perizia**.
- **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da **Verbale Pignoramento Immobili** emesso dal Tribunale di Viterbo il 28.05.2014, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 06.10.2014, ai nn. 9916/12272 di formalità, **relativo a beni non presenti in perizia**.
- **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da **Verbale Pignoramento Immobili** emesso dal Tribunale di Viterbo il 27.05.2016, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 15.06.2016, ai nn. 6408/8507 di formalità, **pignoramento della presente procedura**;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** del 03.11.2016, **a favore di Cancellieri Carburanti Srl**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 29.03.2017 ai nn. 534/4122 di formalità, **contro *******, soggetto debitore, **limitatamente ad alcuni beni della Procedura** (Lotto 1).

Si dà atto che la suddetta **ipoteca è stata iscritta successivamente alla Trascrizione** del Pignoramento e pertanto **non è opponibile alla Procedura**.

- **Atto per Causa Morte – Accettazione Eredità con Beneficio d’Inventario** del 08.06.2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 15.06.2018 ai nn. 5947/8011 di formalità, Pubblico Ufficiale Cammarano Ermanno rep. 6692/4133 del 08.06.2018;
- **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Cambiali** del 25.07.2018, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo ai nn. 1559/10740 di formalità, Pubblico Ufficiale Fortini Fabrizio rep. 59699/37425, soggetto debitore, **relativa a beni non presenti in perizia**;

- **Domanda Giudiziale** derivante da **Esecuzione in Forma Specifica** del 13.05.2019, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 02.07.2019 ai nn. 7240/9421 di formalità, **relativa a beni non presenti in perizia**.

QUESITO N°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;

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate, presso l'Ufficio del Catasto, dei beni pignorati che risultano intestati ai signori *****e *****, come da seguente elenco:

- Estratti di mappa di tutti i terreni (All. Lotti 1-2-3) LOTTI 1-2-3;
- Planimetrie di tutti i fabbricati LOTTI 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 (All. Lotti 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18).

Si segnala che risulta mancante la planimetria del LOTTO 17, pertanto dovrà essere presentata all'Ufficio del Catasto di Viterbo con una pratica DOCFA a cura di un tecnico abilitato, il cui costo verrà decurtato dal prezzo di stima.

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo faceva richiesta delle autorizzazioni relative agli immobili in esame. Successivamente veniva rilasciato:

- E
stratto dei fascicoli ***** contenenti autorizzazioni e pratiche relative alle palazzine costruite in Via Genova e Via Vicenza tra il 1967 e il 1971, nello specifico:
- A
autorizzazioni n. 175/68-176/68-177/68, Pratica Edilizia n. 292/67 per la costruzione delle palazzine denominate "F-H-L" site in Via Genova;
- L
licenza Edilizia del 1970, pratica n. 286 del 23.05.1970, 31.08.1968 e successive varianti pratica 252/71 e pratica 585/88 per la costruzione della palazzina denominata "F";
- P
pratica edilizia n. 287/69 per la costruzione della palazzina denominata "A", ad angolo tra Via Genova e Via Vicenza, con progetto approvato nel 1964 e lavori terminati nel 1968.
- C
DU.

QUESITO N° 6 - consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

La scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo l'estratto dell'Atto di Matrimonio dei signori *****e *****, che si allegano alla presente relazione (All. Comuni), dai quali si evince che:

- il signor *****si è unito in matrimonio con la signora *****, nata il *****, il giorno *****e, con atto del 14.01.1978 del Notaio Giulio Bartoli, ha scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni, come annotato nell' Estratto dell' Atto di Matrimonio in data 17.04.1979;
- Il signor *****si è unito in matrimonio con la signora *****, nata a *****, il giorno *****e, con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data *****è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

Sono state altresì acquisite anche le Visure Camerali Storiche delle seguenti società:

1. ***** (All. Comuni), con sede in Viterbo, Via Genova 29, P.Iva *****, società costituita in data 05.04.1989 dal socio di maggioranza, *****e da *****, amministratrice unica *****. La società risulta in attività;
2. *****, con sede in Viterbo, Via *****, P.Iva *****, società costituita in data 28.01.1949, titolare d'impresa individuale sig. *****. La società risulta cancellata;
3. Impresa Costruzioni arch. *****, con sede in Viterbo, Via *****, P.Iva *****, società costituita il 16.04.1985, titolare d'impresa individuale Arch. *****. La società risulta attiva;

QUESITO N°7 – descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica;**

Localizzazione

Trattasi di un complesso di terreni e fabbricati siti nel Comune di Viterbo, tutti posti nelle immediate vicinanze delle mura storiche della città, tranne che per i terreni ubicati a ridosso della strada per Tuscania e per un fabbricato fatiscente ubicato nel centro storico di Viterbo.

Descrizione dei beni:

I beni in stima comprendono:

LOTTO 1

Terreni Strada Signorino

- **Terreni** siti in Viterbo in Strada Signorino, identificati al C.T. al foglio 166 seguenti particelle:
 - P.Illa 753 di mq.2.955
 - P.Illa 754 porzione AA di mq. 2.790 + porzione AB di mq. 1.522 per una superficie totale di mq. 4.312
 - P.Illa 757 di mq. 1.305
 - P.Illa 760 di mq. 113

per una **superficie complessiva di mq. 8.685**. I terreni risultano non dotati di approvvigionamento idrico; recintati e chiusi da una porta in lamiera; ubicati a ridosso di una zona urbanizzata a carattere artigianale e commerciale; confinano a nord con Strada Freddano, a sud e ad ovest con terreni di altra proprietà e ad est con Strada Signorino.

In seguito alla verifica effettuata durante il sopralluogo dell'11 febbraio 2023 (All. Comuni), i terreni risultano incolti e in stato di abbandono con alcune piante di ulivo a dimora in cattivo stato.

Allo stato attuale i terreni risultano non dotati di approvvigionamento idrico, incolti e in stato di abbandono.

LOTTO 2

Terreni Strada Tuscanese

- **Terreni** siti in Viterbo su Strada Tuscanese, identificati al C.T. al foglio 153 seguenti particelle:
 - o P.lla 255 di mq. 11.150
 - o P.lla 256 di mq. 110
 - o P.lla 40 di mq. 1.430

per una **superficie complessiva mq. 12.690**. I terreni risultano non irrigui; ubicati a ridosso di una zona urbanizzata a carattere artigianale. Confinano a nord con terreno di altra proprietà, a sud con Strada Tuscanese, a est e ad ovest con terreni di altra proprietà. Sono presenti alcune piante di ulivo a dimora ed una coltivazione a campo di erba medica. Attualmente sono in uso alla Comproprietaria che ne cura anche la manutenzione. Situati fronte strada, sono dotati di recinzione artificiale.

Si segnala che i terreni non hanno accesso diretto ma tramite proprietà di Terzi, pertanto occorrerà quantificare gli oneri di una servitù di passaggio che l'eventuale acquirente dovrà formalmente costituire e che verranno detratti dal prezzo di stima.

Allo stato attuale i terreni risultano non dotati di approvvigionamento idrico, in buono stato di manutenzione.

LOTTO 3

Terreni Strada Gesù Nazzeno

- **Terreni** posti nell'immediata periferia di Viterbo, identificati al C.T. al foglio 192 seguenti particelle:
 - o P.lla 110 mq. 1050
 - o P.lla 111 porzione AA di mq. 96 + porzione AB di mq. 1.454 per una superficie totale di mq. 1.550
 - o P.lla 112 di mq. 74
 - o P.lla 128 di mq. 840

- per una **superficie complessiva mq. 3.514**. I terreni sono ubicati in Viterbo in Strada Gesù Nazzeno, nell'immediata periferia di Viterbo, in una zona semi residenziale. Vi si accede attraverso un cancello in comune con altre 2 proprietà. Sono privi di recinzione artificiale ma delimitati da siepi, culture ed un fosso. Coltivati con piante di ulivo a dimora ed alcuni filari di vite, non irrigui. Attualmente sono in uso alla Comproprietaria, che ne cura la manutenzione.

Si segnala, che sui terreni viene esercitata una servitù di passaggio da parte del Proprietario del fondo pertanto, di fatto su detti terreni viene già esercitata una servitù di

passaggio per la quale occorrerà quantificare gli oneri che l'eventuale acquirente dovrà formalmente costituire, il costo stimato verrà detratto dal prezzo di stima.

Allo stato attuale i terreni risultano non dotati di approvvigionamento idrico, in buono stato di manutenzione.

LOTTO 4

Magazzini Via delle Caprarecce -Via della Salita

- **Fabbricato** uso magazzino posto al piano sottostrada, piano terra e piano primo di uno stabile ubicato nel centro storico di Viterbo, precisamente nel quartiere di Pianoscarano, con accesso sia da Via delle Caprarecce che da Via della Salita; con accesso su due vie ma di fatto tra loro comunicanti a formare un'unica unità immobiliare. Il locale distinto al Sub. 1, posto al piano terreno, confina a Nord con proprietà di terzi, a Sud con Via della Salita, ad Est ed Ovest con altra proprietà di terzi. Il locale cantina e magazzino, distinto al sub. 2 e posto al piano terreno e interrato, confina a Nord con Via delle Caprarecce, a Sud-Est ed Ovest con altre proprietà di terzi. Bene identificato al C.F. al foglio 173, Cat. C/2, seguenti particelle:

- o 479 sub. 1 di mq. 26
- o 479 sub. 2 di mq. 226

L'immobile si presenta completamente diruto, privo di tetto e solai; è dotato di una porta di ingresso con lucchetto di chiusura ed è posto in condizioni di sicurezza con opere idonee ad impedirne l'accesso.

Allo stato attuale gli immobili necessitano di ristrutturazione totale.

LOTTO 5

Locale commerciale Via Vicenza n. 113

- Locale ad uso commerciale di mq. 75, posto al piano seminterrato di un fabbricato composto da un piano entro terra e otto piani fuori terra. Ubicato in zona centrale di Viterbo dotata di ogni servizio. Si accede all'immobile attraverso una piccola porta d'ingresso, munita di grata avvolgibile, posta su Via Vicenza.

Si fa presente che, contrariamente a quanto indicato nella perizia Mercanti, l'accesso non risulta murato; dalla serranda/grata esterna è ben visibile l'accesso ai gradini che conducono al piano seminterrato così come è ben visibile la finestra, segnalata nella perizia Mercanti, non rappresentata nell'elaborato planimetrico catastale. In sede di sopralluogo, il sig. *****ha confermato la presenza della suddivisione degli spazi interni, segnalata nella perizia Mercanti come non inserita nell'elaborato planimetrico catastale.

Si fa presente altresì che durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno del locale in quanto la grata avvolgibile è risultata bloccata, pertanto la sottoscritta si attiene alla descrizione fatta dall'ing. Mercanti.

Alla data del 20.12.2017, l'immobile presentava scadenti condizioni di manutenzione, pertanto **necessita di ristrutturazione e manutenzione.**

LOTTO 6

Magazzino in Viale Francesco Baracca

- Magazzino posto in zona centrale di Viterbo, facente parte di una palazzina con ingresso su Via Nazzario Sauro, è costituito da un locale posto al piano terra di catastali mq. 37. Accessibile tramite un cortile interno con ingresso su Viale Francesco Baracca n. 5. Edificato *ante* 1 settembre 1967. Confina a Nord con proprietà Zoppis salvo altri, a Sud con proprietà Zoppis salvo altri, ad Est con proprietà Zoppis salvo altri e ad Ovest con Via Nazzario Sauro. **Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile per valutarne lo stato e la conformità catastale, pertanto ci si attiene alla planimetria e ai dati catastali.**

LOTTO 7

Garage al piano S2

- Garage posto al 2° piano sottostrada di mq. 20. Vi si accede tramite area condominiale dotata di più rampe carrabili e accessi pedonali collegati con le scale interne delle palazzine soprastanti. L'ingresso avviene da Via Genova in corrispondenza del piazzale ad uso parcheggio a pagamento. Edificato nel 1971, con Licenza Edilizia del 31.08.1968 e successive varianti, pratica n. 286 del 23.05.1970, pratica 252/71, risulta conforme alla planimetria Catastale e in discrete condizioni. Confina a Nord con locale autorimessa identificato come interno 1 salvo altri, a Sud con locale autorimessa identificato come interno 3 salvo altri, ad Est con pista condominiale salvo altri e ad Ovest con rampa d'accesso. Privo di certificato antincendio. **Conforme alla planimetria catastale e in discrete condizioni di manutenzione.**

LOTTO 8

Garage al piano S2

- Garage posto al 2° piano sottostrada di mq. 20, interno 20. Vi si accede tramite area condominiale dotata di più rampe carrabili e accessi pedonali collegati con le scale interne delle palazzine soprastanti. L'ingresso avviene da Via Genova in corrispondenza del piazzale ad uso parcheggio a pagamento. Edificato nel 1971, con Licenza Edilizia del 31.08.1968 e successive varianti, pratica n. 286 del 23.05.1970, pratica 252/71. Confina a Nord con locale autorimessa identificato come interno 18 salvo altri, a Sud con pista condominiale salvo altri, ad Est locale autorimessa identificato come interno 21 salvo altri e ad Ovest locale autorimessa identificato come interno 19 salvo altri. Privo di certificato antincendio. **Conforme alla planimetria catastale e in discrete condizioni di manutenzione.**

LOTTO 9

Locale Commerciale Via Genova 34A-34B

- Locale commerciale di mq. 346 posto al piano terra, attualmente utilizzato per la vendita di capi di abbigliamento e condotto in locazione dalla società Special Price Srl con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), P.Iva/C.F. 0696115121, con contratto opponibile alla Procedura. L'accesso avviene dall'area comune confinante con il piazzale adibito a parcheggio a pagamento (Piazza Genova). L'immobile è composto da un vano principale destinato alla

vendita e da un piccolo vano destinato a magazzino e servizi per il personale. Presenta difformità catastali in ordine ad alcune tramezzature in cartongesso non riportate sulla planimetria catastale. Confina a Nord con rampa garage, a Sud con altra unità immobiliare, ad Ovest con Piazza Genova e ad Est con intercapedine interrato. Edificato nel 1971, con Licenza Edilizia del 31.08.1968 e successive varianti, pratica n. 286 del 23.05.1970, pratica 252/71.

Non conforme alla planimetria catastale, in buone condizioni di manutenzione locato con contratto d'affitto opponibile alla procedura.

LOTTO 10

Locale commerciale Via Genova 40B-40C-42

- Locale commerciale di mq. 221 con bagno, posto al piano terra, attualmente utilizzato per la vendita di capi di abbigliamento e condotto in locazione dalla società Special Price Srl con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), P.Iva/C.F. 0696115121, senza titolo. L'accesso avviene dall'area comune confinante con il piazzale adibito a parcheggio a pagamento (Piazza Genova). L'immobile è composto da un grande vano principale destinato alla vendita e da un bagno. Confina a Nord con altra unità immobiliare, a Sud con Piazza Genova, ad Ovest ed a Est con altra unità immobiliare. Presenta difformità catastali in ordine ad alcune tramezzature in cartongesso non riportate sulla planimetria catastale. Confina a Nord con altra unità immobiliare, a Sud con Piazza Genova, ad Ovest ed a Est con altra unità immobiliare. Presenta difformità catastali in ordine ad alcune tramezzature in cartongesso non riportate sulla planimetria catastale. Edificato nel 1971, con Licenza Edilizia del 31.08.1968 e successive varianti, pratica n. 286 del 23.05.1970, pratica 252/71. Condotto in locazione senza titolo.

Non conforme alla planimetria catastale, in buone condizioni di manutenzione, locato con contratto d'affitto non registrato.

LOTTO 11

Locale commerciale Via Genova 41-43-45

- Locale commerciale posto al piano terra di una palazzina di costituita da un piano sottostrada e sei piani fuori terra; è composto da un primo vano adibito a bar e da un piccolo corridoio che immette sia ad un piccolo vano destinato in parte a magazzino e in parte a cucina sia ad una terrazza esterna scoperta, ad uso esclusivo, posta sul retro del locale. Completa l'unità un'area esterna terrazzata posta sul lato strada. Quest'ultima risulta coperta da una struttura metallica oggetto di una Sentenza esecutiva RG 74/2016 con ordine di rimozione, promossa da Allegritti Mario e altri. L'immobile è attualmente occupato dal BA.DU. s.n.c. di Baccigalupi Tatiana e Hudorovich Matteo, subentrata al precedente contratto tra la società Break Time di Forieri Luigi e c. e la SO.GEF. Srl, al canone mensile di euro 800 + Iva, in forza di atto notarile del 10.05.2019. Edificato con Licenza Edilizia n. 286 del 23.05.1970 e successive varianti, pratica, pratica 252/71 e pratica 585/88. Confina a Nord con Via Genova, a Sud con Via Treviso, ad Ovest

con Condominio C salvo altri, ad Est con Via Genova, con scala B condominiale e con altra unità immobiliare.

Il locale presenta difformità catastali in ordine ad alcune tramezzature non riportate sulla planimetria catastale, oltre all'ordinanza di demolizione della struttura in vetro e acciaio realizzata in corrispondenza della terrazza esterna.

Non conforme alla planimetria catastale, in buone condizioni di manutenzione, locato con contratto d'affitto non registrato.

LOTTO 12

Locale garage Via San Biele 2/C

- Piccolo garage di mq. 10 posto al piano strada, da tempo chiuso e inutilizzato. Edificato *ante* 1 settembre 1967, confina a Nord con altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 936 salvo altri, a Sud con Via San Biele, ad Est e Ovest con altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 936 salvo altri.

Conforme alla planimetria catastale.

LOTTO 13

Locale magazzino Via Genova snc

- Locale magazzino posto al primo piano sottostrada, facente parte di una palazzina al civico 88, edificata nel 1986, costituita da un piano sottostrada e sei piani fuori terra; precedentemente utilizzato come locale tecnico per il riscaldamento centralizzato della palazzina, oggi dismesso. Edificato a partire dal 1971, con Licenza Edilizia del 31.08.1968 e successive varianti, pratica n. 286 del 23.05.1970, pratica 252/71. Confina a Nord con la rampa di accesso condominiale, a Sud e ad Ovest con un locale autorimessa identificato come interno 22, ad Est con un locale autorimessa identificato come interno 21.

Conforme alla planimetria catastale, in discreto stato di manutenzione.

LOTTO 14

Garage posto al piano S1

- Garage posto al 1° piano sottostrada identificato al n. 22, di mq. 96. Vi si accede tramite area condominiale dotata di rampa carrabile e accesso pedonale collegati con la scala interne della palazzina al civico 88. L'ingresso avviene da Via Genova in corrispondenza del piazzale ad uso parcheggio a pagamento. Edificato a partire dal 1971, con Licenza Edilizia del 31.08.1968 e successive varianti, pratica n. 286 del 23.05.1970, pratica 252/71. Confina a Nord corsia ingresso salvo altri, a Sud con autorimessa interno n. 23 e area comune condominiale salvo altri, a Ovest con altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 244 salvo altri e ad Est con locale autorimessa identificato come interno 21 salvo altri. Privo di certificato antincendio.

Conforme alla planimetria catastale e in discrete condizioni di manutenzione.

LOTTO 15

Garage posto al piano S1

- Garage posto al 1° piano sottostrada di mq. 27, identificato come interno n.1. Vi si accede tramite area condominiale dotata di rampa carrabile e accesso pedonale collegati con la scala interne della palazzina al civico 88. L'ingresso avviene da Via Genova in corrispondenza del piazzale ad uso parcheggio a pagamento. Edificato a partire dal 1971, con Licenza Edilizia del 31.08.1968 e successive varianti, pratica n. 286 del 23.05.1970, pratica 252/71. Confina a Nord con altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 255 salvo altri, a Sud con autorimessa interno n. 2 salvo altri, a Ovest con corsia condominiale e ad Est con altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 255 salvo altri.

Conforme alla planimetria catastale e in discrete condizioni di manutenzione.

LOTTO 16

Garage posto al piano S1

- Garage posto al 1° piano sottostrada di mq. 21, identificato come interno n.10. Vi si accede tramite area condominiale dotata di rampa carrabile e accesso pedonale collegati con la scala interne della palazzina al civico 29. L'ingresso avviene da Via Genova in corrispondenza del piazzale ad uso parcheggio. Edificato con Licenza Edilizia n. 286 del 23.05.1970 e successive varianti, pratica, pratica 252/71 e pratica 585/88. Accesso tramite area condominiale dotata di rampa carrabile e accesso pedonale collegati con la scala interna della palazzina al civico 29, confina a Nord con vano scala condominiale salvo altri, a Sud con autorimessa interno n.11 salvo altri, a Est con corsia condominiale e ad Ovest con altra unità immobiliare insistente all'interno della particella 372 salvo altri.

Conforme alla planimetria catastale e in discrete condizioni di manutenzione.

LOTTO 17

Garage posto al piano S2

- Garage posto al 2° piano sottostrada di mq. 21, identificato come interno n.40. Vi si accede tramite area condominiale dotata di rampa carrabile e accesso pedonale su scale interne delle palazzine con ingresso su Via Genova in corrispondenza del piazzale ad uso parcheggio. Edificato a partire dal 1971, con Licenza Edilizia del 31.08.1968 e successive varianti, pratica n. 286 del 23.05.1970, pratica 252/71. Confina su tre lati con altre unità immobiliari insistenti all'interno della particella 78 salvo altri e su un lato con area condominiale comune salvo altri. Privo di certificato antincendio.

LOTTO 18

Garage posto al piano S2

- Garage posto al 2° piano sottostrada di mq. 20, identificato come interno n.19. Vi si accede tramite area condominiale dotata di rampa carrabile e accesso pedonale su scale interne delle palazzine con ingresso su Via Genova in corrispondenza del piazzale ad uso

parcheggio. Edificato a partire dal 1971, con Licenza Edilizia del 31.08.1968 e successive varianti, pratica n. 286 del 23.05.1970, pratica 252/71. Confina a Nord con locale autorimessa identificato al n. 66 salvo altri, a Sud con pista condominiale salvo altri, ad Est con locale autorimessa interno 20 salvo altri e ad Ovest con locale autorimessa interno 18 salvo altri. Immobile locato con contratto d'affitto non opponibile alla procedura. Privo di certificato antincendio.

Conforme alla planimetria catastale e in discrete condizioni di manutenzione, locato con contratto non opponibile alla procedura.

QUESITO N°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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di Pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti tranne che per la **consistenza della particella 255 del foglio 153 del Lotto 2**, indicata nell'atto di Pignoramento in ettari 1,50, mentre, catastalmente risulta di ettari 1,115.

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

In seguito alle verifiche effettuate sugli immobili staggiti, si rilevano alcune situazioni da segnalare e alcune difformità relativamente ai seguenti Lotti:

LOTTO 2

Terreni Strada Tuscanese

Si segnala che i terreni non hanno accesso diretto ma tramite proprietà di Terzi, pertanto occorrerà quantificare gli **oneri di una servitù di passaggio** che l'eventuale acquirente dovrà formalmente costituire e che saranno detratti dal prezzo di stima.

LOTTO 3

Terreni Strada Gesù Nazzeno

Si segnala, che sui terreni viene esercitata una servitù di passaggio da parte del Proprietario del fondo pertanto, di fatto su detti terreni viene già esercitata una servitù di passaggio per la quale

occorrerà quantificare gli oneri che l'eventuale acquirente dovrà formalmente costituire, il costo stimato verrà detratto dal prezzo di stima.

Si dà atto altresì che l'accesso alla proprietà risulta in comune con terzi.

LOTTO 5

Locale commerciale in Via Vicenza 113

L'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale in ordine alla presenza di una finestra e alla suddivisione degli spazi interni. Tali difformità non presentano aumenti di volume, pertanto **è possibile presentare una CILA in SANATORIA** presso i competenti uffici del Comune di Viterbo e contestualmente una **pratica DOCFA** presso l'Ufficio del Catasto per l'aggiornamento della planimetria.

Per sanare dette difformità si stima un **costo di circa Euro 1.000,00**, comprensivo del compenso di un Tecnico abilitato; tale costo sarà detratto dal prezzo di stima.

LOTTO 7

Garage in Via Genova

L'immobile risulta privo di Certificato Antincendio rilasciato dai Vigili del Fuoco, come da dichiarazione dell'amministratore di condominio *pro tempore* dott. Massimo Grazini. Pertanto gli oneri necessari per il rilascio del detto certificato ammontano a circa **euro 3.500,00**, che verranno detratti dal prezzo di stima.

LOTTO 8

Garage in Via Genova

L'immobile risulta privo di Certificato Antincendio rilasciato dai Vigili del Fuoco, come da dichiarazione dell'amministratore di condominio *pro tempore* dott. Massimo Grazini. Pertanto gli oneri necessari per il rilascio del detto certificato ammontano a circa **euro 3.500,00**, che verranno detratti dal prezzo di stima.

LOTTO 9

Locale commerciale in Via Genova 34A-34B

L'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale in ordine alla diversa suddivisione degli spazi interni. Tali difformità non presentano aumenti di volume, pertanto **è possibile presentare una CILA in SANATORIA** presso i competenti uffici del Comune di Viterbo e contestualmente una **pratica DOCFA** presso l'Ufficio del Catasto per l'aggiornamento della planimetria.

Per sanare dette difformità si stima un **costo di circa Euro 1.000,00**, comprensivo del compenso di un Tecnico abilitato; tale costo sarà detratto dal prezzo di stima.

LOTTO 10

Locale commerciale in Via Genova 40B-40C-42

L'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale in ordine alla diversa suddivisione degli spazi interni. Tali difformità non presentano aumenti di volume, pertanto **è possibile presentare**

una CILA in SANATORIA presso i competenti uffici del Comune di Viterbo e contestualmente una **pratica DOCFA** presso l'Ufficio del Catasto per l'aggiornamento della planimetria.

Per sanare dette difformità si stima un **costo di circa Euro 1.000,00**, comprensivo del compenso di un Tecnico abilitato; tale costo sarà detratto dal prezzo di stima.

LOTTO 11

Locale commerciale in Via Genova 41-43-45

L'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale in ordine alla diversa suddivisione degli spazi interni. Tali difformità non presentano aumenti di volume, pertanto **è possibile presentare una CILA in SANATORIA** presso i competenti uffici del Comune di Viterbo e contestualmente una **pratica DOCFA** presso l'Ufficio del Catasto per l'aggiornamento della planimetria. Per sanare dette difformità si stima un **costo di circa Euro 1.000,00**, comprensivo del compenso di un Tecnico abilitato; tale costo sarà detratto dal prezzo di stima.

Sull'immobile grava altresì la sentenza n. 25 del Tribunale di Viterbo datata 01.01.2014, ora divenuta definitiva, che ha ordinato *"la rimozione del manufatto installato sul terrazzo di proprietà di *****oggetto di pignoramento"* (Lotto 11); pertanto, per la rimozione della struttura esterna in acciaio e vetro, si stima un costo di **euro 15.000,00**, comprensivo delle spese tecniche; tale costo sarà detratto dal prezzo di stima.

LOTTO 14

Garage in Via Genova

L'immobile risulta privo di Certificato Antincendio rilasciato dai Vigili del Fuoco, come da dichiarazione dell'amministratore di condominio *pro tempore* dott. Massimo Grazini. Pertanto gli oneri necessari per il rilascio del detto certificato ammontano a circa **euro 3.500,00**, che verranno detratti dal prezzo di stima.

LOTTO 17

Garage Via Genova

L'immobile risulta mancante della planimetria catastale, pertanto occorre presentare un DOC.FA in variazione presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo a cura di un tecnico abilitato. Per il sopralluogo e rilievo e per l'inoltro della pratica si stima un **costo di Euro 1.000,00** comprensivo del compenso del Tecnico.

L'immobile risulta altresì privo di Certificato Antincendio rilasciato dai Vigili del Fuoco, come da dichiarazione dell'amministratore di condominio *pro tempore* dott. Massimo Grazini. Pertanto gli oneri necessari per il rilascio del detto certificato ammontano a circa **euro 3.500,00**, che verranno detratti dal prezzo di stima.

LOTTO 18

Garage in Via Genova

L'immobile risulta privo di Certificato Antincendio rilasciato dai Vigili del Fuoco, come da dichiarazione dell'amministratore di condominio *pro tempore* dott. Massimo Grazini. Pertanto gli oneri necessari per il rilascio del detto certificato ammontano a circa euro **3.500,00**, che verranno detratti dal prezzo di stima.

QUESITO N°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;

Nulla da segnalare.

QUESITO N°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;

Nulla da segnalare.

QUESITO N°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;

Dal confronto tra la documentazione catastale e la verifica effettuata in sede di sopralluogo si riscontrano variazioni e aggiornamenti catastali necessari, meglio descritti in risposta al quesito n. 9.

QUESITO N°13 – **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

I terreni in pignoramento, ai Lotti 1-2-3, ricadono in parte in Zona E Agricola, in parte nel Rispetto stradale e in parte sono interessati dal cono di atterraggio aeroportuale, come da CDU allegato.

QUESITO N°14 – **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

In seguito alle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, si rileva che tutte le costruzioni sono conformi alle norme vigenti durante il periodo delle richieste autorizzative, tranne che per le costruzioni *ante* 1 settembre 1967 (Lotti 4-6-12), per le quali non vi è documentazione.

Non si rileva l'esistenza dei certificati di agibilità.

QUESITO N°15 – verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi –ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle verifiche effettuate presso il l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, non si riscontrano istanze di condono.

QUESITO N°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;

In seguito alla verifica effettuata con il Tecnico incaricato dal Comune di Viterbo, si dichiara **che tutti gli immobili e i terreni oggetto del presente Pignoramento non sono gravati da uso civico, censo o livello.**

QUESITO N°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;

I beni della presente procedura fanno parte di diversi Condomini:

- 1. Condominio Corsie Garage Via Genova snc**, Viale Francesco Baracca 63, Viterbo, cod.fisc. 90031510564, rappresentante *pro tempore* dott. Massimo Grazini, per i garages che insistono sul piazzale di Via Genova adibito a parcheggio, di seguito identificati:
 - Foglio 169 p.lla 78 sub. 53 -Lotto 7-
 - Foglio 169 p.lla 78 sub. 69 -Lotto 8-
 - Foglio 169 p.lla 244 sub. 37 -Lotto 14-
 - Foglio 169 p.lla 78 sub. 130 -Lotto 17-
 - Foglio 169 p.lla 78 sub. 68 -Lotto 18-

Sulle unità sopra elencate non risultano versate le quote spettanti risultanti dal consuntivo 2017 al preventivo 2021, per conto del sig. *****e dei suoi aventi diritto, per un **totale complessivo di euro 4.074,73**, come da comunicazione inviata dal dott. Grazini.

- 2. Condominio Via Genova 120 gestito da Nuova Era Accounting a.r.l.**, Viale Armando Diaz 52/d, Viterbo, per conto della società Impresa *****
Conguaglio al 31 dicembre 2023 euro 777,54 per l'immobile identificato al Foglio 169 p.lla 255 sub.17 -Lotto 15-
Totale da versare al Condominio euro 777,54

3. Condominio Via Genova 29-39 gestito da Amministrazione Condominiale Costantini Snc di Costantini Paolo e Emanuele, Via della Morra 21, Viterbo, P.Iva 01621360567, per conto di *****

- Rendiconto al 11 luglio 2023 per gli immobili identificati al:
 - o foglio 171 p.IIa 372 sub. 2 (Bar) per euro 2.242,01– Lotto 11 –
 - o foglio 171 p.IIa 372 sub. 40 (garage) per euro 1.021,66 – Lotto 16 –

Totale da versare al Condominio euro 3.263,67

4. Condominio Santa Maria in Gradi 7 (Lotto 12) gestito da Gestione Immobiliare Tallevi, Via Treviso 5, Viterbo, per conto di *****

- Saldo a tutto agosto 2023 euro 245,38 – Lotto 12 –

Totale da versare al Condominio euro 245,38

5. Condominio Via Nazzaro Sauro (Lotto 6) gestito da S & M Condomini e Servizi Geometra Proietti Mauro, Via Largo Garbini n.9, Viterbo, per conto di ***ed altri**

- Saldo al 31 maggio 2023 euro 56,20 – Lotto 6–

Totale da versare al Condominio euro 56,20

QUESITO N°18 – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La sottoscritta ritiene di vendere i beni in **18 LOTTI**.

QUESITO N°19 - dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Per la natura e l'ubicazione dei beni in stima, si ritiene corretta la stima in 18 Lotti per i seguenti beni appartenenti ai signori *****e *****:

Comune di Viterbo, diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al signor ***e 1/2 della piena proprietà in capo al signor *****:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Terreni	166 LOTTO 1	753 (ex 28)	-	Strada Signorino	seminativo arborato	2	Mq. 2.955	R.D. € 24,42 R.A. € 11,45
Terreni	166	754 (ex 29)	-	Strada Signorino	seminativo			

	LOTTO 1	porzione AA				2	Mq. 2.790	R.D. € 21,61
		porzione AB			uliveto	4	Mq. 1522	R.A. € 9,37 R.D. € 2,36 R.A. € 1,57
Terreni	166 LOTTO 1	757 (ex 30)	-	Strada Signorino	seminativo arborato	2	Mq. 1.305	R.D. € 10,78 R.A. € 5,05
Terreni	166 LOTTO 1	760 (ex 175)	-	Strada Signorino	uliveto	4	Mq. 113	R.D. € 0,18 R.A. € 0,12

Comune di Viterbo, diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Terreni	153 LOTTO 2	255 (ex 41)	-	Strada Tuscanese	seminativo	2	Mq. 11.150	R.D. € 86,38 R.A. € 37,43
Terreni	153 LOTTO 2	256 (ex 41)	-	Strada Tuscanese	seminativo	2	Mq. 110	R.D. € 0,85 R.A. € 0,37
Terreni	153 LOTTO 2	40	-	Strada Tuscanese	uliveto	2	Mq. 1.430	R.D. € 4,43 R.A. € 2,22
Terreni	192 LOTTO 3	110 (ex 478 del Cat. Pontificio sez. 21 fg.2)	-	Strada Nazzareno	uliveto	3	Mq. 1.050	R.D. € 2,44 R.A. € 1,08
Terreni	192 LOTTO 3	111 porzione AA (ex 479 + parte 480 del Cat. Pontificio sez. 21 fg.2) porzione AB	-	Strada Nazzareno	uliveto	2	Mq. 96	R.D. € 0,30 R.A. € 0,15
					seminativo arborato	1	Mq. 1.454	R.D. € 13,52 R.A. € 6,01
Terreni	192	112 (ex 480)	-	Strada	Pascolo	1	Mq. 74	R.D.

	LOTTO 3	del Cat. Pontificio sez. 21 fg.2)		Nazzareno	cespugliato			€ 0,04 R.A. € 0,02
Terreni	192 LOTTO 3	128 (ex 479 + parte 480 del Cat. Pontificio sez. 21 fg.2)	-	Strada Nazzareno	vigneto	2	Mq. 840	R.D. € 6,94 R.A. € 3,90
Fabbricati	173 LOTTO 4	479 (ex 102 del Cat. Pontificio sez. 32 fg. 6)	1	Via della Salita,16	C/2	7	Mq. 26	€ 96,16
Fabbricati	173 LOTTO 4	479 (ex 102 del Cat. Pontificio sez. 32 fg. 6)	2	Via delle Caprarecce,17	C/2	2	Mq. 226	€ 362,55

Comune di Viterbo, diritti di 2/6 della piena proprietà in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	171 LOTTO 5	4 (ex p.lla 4 sub. 29 e p.lla 493 sub.31 graffate)	46	Via Vicenza,113	D/8	1	Mq. -	€ 532,00
Fabbricati	167 LOTTO 6	86	8	Viale Francesco Baracca	C/2	5	Mq. 37	€ 99,00

Comune di Viterbo, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	169 LOTTO 7	78	53	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 20	€ 56,71
Fabbricati	169 LOTTO 8	78	69	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 20	€ 56,71
Fabbricati	169 LOTTO 9	78	120	Via Genova, 34A-34B	C/1	4	Mq. 346	€ 11.367,73
Fabbricati	169 LOTTO 10	78	123	Via Genova, 42-40B-40C	C/1	4	Mq. 221	€ 5.915,50
Fabbricati	171 LOTTO 11	372	2	Via Genova, 41-43-45	C/1	3	Mq. 151	€ 3.338,22
Fabbricati	174 LOTTO 12	936 (ex. 624)	20	Via San Biele, 2/C	C/6	6	Mq. 10	€ 50,61
Fabbricati	169 LOTTO 13	244 (ex 163 del C. T.)	39	Via Genova, snc	C/2	4	Mq. 13	€ 40,96
Fabbricati	169	244	37	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 96	€ 286,69

	LOTTO 14							
Fabbricati	169 LOTTO 15	255 (ex 164 del C. T.)	17	Via Genova, snc	C/6	1	Mq. 27	€ 53,45
Fabbricati	171 LOTTO 16	372	40	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 21	€ 66,16
Fabbricati	169 LOTTO 17	78	130 (ex 89)	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 16	€ 50,41
Fabbricati	169 LOTTO 18	78	68	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 20	€ 63,01

QUESITO N°20 – **accerti** se l’immobile è libero o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell’art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

In seguito alle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo e in seguito ai sopralluoghi risultano i seguenti atti di locazione:

- **Lotto 9**

Immobile Via Genova 34/a- 34/b adibito a negozio di abbigliamento, locato alla società SPECIAL PRICES SRL con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), P.Iva 069661151211 in forza di Contratto di Locazione del 10.10.2014 reg. il 24.10.2014 al n. 5654 Serie 3T di durata 6+6 a partire da 01.02.2015 al canone mensile attuale di euro 1.500,00 iva compresa concordato con la Ditta *****.

Contratto opponibile alla Procedura stante la registrazione antecedente al Pignoramento;

- **Lotto 10**

Immobile Via Genova 40B-40C-42 adibito a negozio di abbigliamento, locato alla società SPECIAL PRICES SRL con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), P.Iva 069661151211 senza titolo, con indennità di occupazione pari a euro 900,00 mensili iva compresa. Detta occupazione deriva da un Contratto non opponibile alla Procedura tra la società SO.GEF. srl., facente capo al sig. *****, il quale avrebbe la disponibilità del suddetto immobile in forza di un contratto di locazione tra lo stesso sig. ***** (effettivo proprietario dell’immobile) e la SO.GEF. srl, datato 20.04.2000, registrato al n. 1437 serie T il 17.12.2006 (All. Lotto 10), non opponibile alla procedura;

- **Lotto 11**

Immobile Via Genova 41-43-45 adibito a Bar, occupato dalla *****, subentrata al precedente contratto tra la società *****e c. e la *****. Srl, con indennità di occupazione di euro 800,00 mensili più Iva, in forza di atto notarile del 10.05.2019. Detta occupazione deriva da un Contratto non opponibile alla Procedura.

Lotto 18

- Autorimessa Via Genova piano S2 occupato dalla sig.ra *****, con indennità di occupazione di euro 70,00 mensili, totalmente priva di titolo.

QUESITO N°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;

Quanto al Lotto 9

Il canone attualmente versato corrisponde a euro 1.500,00 mensili a fronte del canone previsto dal Contratto di euro 3.000,00 mensili.

In considerazione del particolare periodo economico, **si ritiene congruo il canone versato.**

Quanto al Lotto 10

Il canone attualmente versato corrisponde a euro 900,00 mensili che, in considerazione del particolare periodo economico, **si ritiene congruo.**

Quanto al Lotto 11

L'indennità di occupazione attualmente versata, che risulta opponibile alla procedura, corrisponde a euro 976,00, ovvero euro 800 mensili più Iva, che, in considerazione del particolare periodo economico, **si ritiene congrua.**

Quanto al Lotto 18

L'indennità di occupazione attualmente versata, che risulta opponibile alla procedura, corrisponde a euro 70,00 mensili che, in considerazione della destinazione d'uso (garage) e della superficie di mq. 20, **si ritiene congrua.**

QUESITO N°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; 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);

Nulla da segnalare.

QUESITO N°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;

In base al PRG del Comune di Viterbo, i terreni in stima sono soggetti ai seguenti vincoli:

- In parte vincolo Paesaggistico;

I beni non sono gravati da usi civici.

QUESITO N°24 – determini il valore dell’immobile; nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

LOTTO 1

CONSISTENZA DEL LOTTO 1:

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al signor ***e 1/2 della piena proprietà in capo al signor *****:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Terreni	166 LOTTO 1	753 (ex 28)	-	Strada Signorino	seminativo arborato	2	Mq. 2.955	R.D. € 24,42 R.A. € 11,45
Terreni	166 LOTTO 1	754 (ex 29) porzione AA	-	Strada Signorino	seminativo	2	Mq. 2.790	R.D. € 21,61 R.A. € 9,37
		porzione AB			uliveto	4	Mq. 1522	R.D. € 2,36 R.A. € 1,57
Terreni	166 LOTTO 1	757 (ex 30)	-	Strada Signorino	seminativo arborato	2	Mq. 1.305	R.D. € 10,78 R.A. € 5,05
Terreni	166 LOTTO 1	760 (ex 175)	-	Strada Signorino	uliveto	4	Mq. 113	R.D. € 0,18 R.A. € 0,12
TOTALE MQ.							8.685	

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 8.685.

LOTTO 2

CONSISTENZA DEL LOTTO 2:

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Terreni	153 LOTTO 2	255 (ex 41)	-	Strada Tuscanese	seminativo	2	Mq. 11.150	R.D. € 86,38 R.A. € 37,43
Terreni	153 LOTTO 2	256 (ex 41)	-	Strada Tuscanese	seminativo	2	Mq. 110	R.D. € 0,85 R.A. € 0,37
Terreni	153 LOTTO 2	40	-	Strada Tuscanese	uliveto	2	Mq. 1.430	R.D. € 4,43 R.A. € 2,22
TOTALE MQ.							12.690	

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 12.690.

LOTTO 3

CONSISTENZA DEL LOTTO 3

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al signor *****

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Terreni	192 LOTTO 3	110 (ex 478 del Cat. Pontificio sez. 21 fg.2)	-	Strada Nazzareno	uliveto	3	Mq. 1.050	R.D. € 2,44 R.A. € 1,08
Terreni	192 LOTTO 3	111 porzione AA (ex 479 + parte 480 del Cat. Pontificio sez. 21 fg.2) porzione AB	-	Strada Nazzareno	uliveto	2	Mq. 96	R.D. € 0,30 R.A. € 0,15
					seminativo arborato	1	Mq. 1.454	R.D. € 13,52 R.A. € 6,01
Terreni	192 LOTTO 3	112 (ex 480 del Cat. Pontificio sez. 21 fg.2)	-	Strada Nazzareno	Pascolo cespugliato	1	Mq. 74	R.D. € 0,04 R.A. € 0,02
Terreni	192 LOTTO 3	128 (ex 479 + parte 480 del Cat. Pontificio sez. 21 fg.2)	-	Strada Nazzareno	vigneto	2	Mq. 840	R.D. € 6,94 R.A. € 3,90
TOTALE MQ.							3.514	

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 3.514.

LOTTO 4

CONSISTENZA LOTTO 4

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al signor *****

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	173 LOTTO 4	479 (ex 102 del Cat. Pontificio sez. 32 fg. 6)	1	Via della Salita,16	C/2	7	Mq. 26	€ 96,16
Fabbricati	173 LOTTO 4	479 (ex 102 del Cat. Pontificio sez. 32 fg. 6)	2	Via delle Caprarecce,17	C/2	2	Mq. 226	€ 362,55

CONSISTENZA MAGAZZINI:

La consistenza catastale risulta essere mq. totali 252,00

Mq. 252 x 0,50 coefficiente di ragguglio = mq. 126,00

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 126,00.

LOTTO 5

CONSISTENZA DEL LOTTO 5

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti di 2/6 della piena proprietà in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	171 LOTTO 5	4 (ex p.lla 4 sub. 29 e p.lla 493 sub.31 graffate)	46	Via Vicenza,113	D/8	1	Mq. -	€ 532,00

CONSISTENZA LOCALE COMMERCIALE

Superficie netta mq. 75,00

Superficie lorda mq. 90,00

Mq. 90 x 0,80 coefficiente di ragguglio = mq. 72,00

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 72,00.

LOTTO 6

CONSISTENZA LOTTO 6

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti di 2/6 della piena proprietà in capo al signor *****

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	167 LOTTO 6	86	8	Viale Francesco Baracca	C/2	5	Mq. 37	€ 99,00

CONSISTENZA LOCALE MAGAZZINO

Magazzino piano T **mq. 37,00**

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 37,00.

LOTTO 7

CONSISTENZA LOTTO 7

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	169 LOTTO 7	78	53	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 20	€ 56,71

CONSISTENZA GARAGE

Garage **mq. 20,00**

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 20,00.

LOTTO 8

CONSISTENZA LOTTO 8

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	169 LOTTO 8	78	69	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 20	€ 56,71

Garage **mq. 20,00**

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 20,00.

LOTTO 9

CONSISTENZA LOTTO 9

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	169 LOTTO 9	78	120	Via Genova, 34A- 34B	C/1	4	Mq. 346	€ 11.367,73

Locale commerciale mq. 346 x 0,95 coeff. di ragguglio = 328,70 che si arrotonda a mq. 329,00.

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 329,00.

LOTTO 10

CONSISTENZA LOTTO 10

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	169 LOTTO 10	78	123	Via Genova, 42- 40B-40C	C/1	4	Mq. 221	€ 5.915,50

Locale commerciale mq. 221 x coeff. di ragguglio 0,9 = **mq. 198,90 che si arrotonda a euro 199,00**

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 199,00.

LOTTO 11

CONSISTENZA LOTTO 11

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	171 LOTTO 11	372	2	Via Genova, 41- 43-45	C/1	3	Mq. 151	€ 3.338,22

Locale commerciale mq. 101,00

Terrazze mq. 245,00 coeff. di ragguglio = 0,25 = **mq. 61,25**

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 162,25 che si arrotonda a mq. 162,00.

LOTTO 12

CONSISTENZA LOTTO 12

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
---------	--------	------------	-----	----------------	----------------------	--------	------------	---------

					CLASSE			
Fabbricati	174 LOTTO 12	936 (ex. 624)	20	Via San Biele, 2/C	C/6	6	Mq. 10	€ 50,61

Locale garage mq. 10,00

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 10,00.

LOTTO 13

CONSISTENZA LOTTO 13

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	169 LOTTO 13	244 (ex 163 del C. T.)	39	Via Genova, snc	C/2	4	Mq. 13	€ 40,96

Locale garage mq. 13,00

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 13,00.

LOTTO 14

CONSISTENZA LOTTO 14

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	169 LOTTO 14	244	37	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 96	€ 286,69

Locale garage mq. 96,00

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 96,00.

LOTTO 15

CONSISTENZA LOTTO 15

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	169 LOTTO 15	255 (ex 164 del C. T.)	17	Via Genova, snc	C/6	1	Mq. 27	€ 53,45

Locale garage mq. 27,00 x 0,9 coeff. di ragguglio = mq. 24,30 che si arrotondano a mq. 24,50

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 24,50.

LOTTO 16**CONSISTENZA LOTTO 16**

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	171 LOTTO 16	372	40	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 21	€ 66,16

Locale garage mq. 21,00 x 0,9 coeff. di ragguaglio = mq. 18,90 che si arrotondano a mq. 19,00

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 19,00.

LOTTO 17**CONSISTENZA LOTTO 17**

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	169 LOTTO 17	78	130 (ex 89)	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 16	€ 50,41

Locale garage mq. 16,00

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 16,00.

LOTTO 18**CONSISTENZA LOTTO 18**

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Comune di Viterbo, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al signor ***:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA/ CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	169 LOTTO 18	78	68	Via Genova, snc	C/6	3	Mq. 20	€ 63,01

Locale garage mq. 20,00

Pertanto la superficie che viene messa a base della stima è di mq. 20,00.

QUESITO N°25- indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiodiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari

consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

STIMA DEI LOTTI:

CRITERIO DI STIMA DEI TERRENI

Per la determinazione del più probabile **valore di mercato dei terreni** in stima si ritiene opportuno determinare un valore di riproduzione, che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi e del più probabile valore di mercato di beni con la stessa utilizzazione (Seminativo-Noccioleto-Uliveto) prevista dallo strumento urbanistico. Dall'indagine eseguita sul posto e dai dati rilevati attraverso i valori agricoli medi (VAM) scaturisce quanto segue:

STIMA DEL LOTTO 1

Terreni Strada Signorino per i diritti di 1/2 in capo a ***e 1/2 in capo a *******

- il valore medio unitario del terreno **p.lla 753** di superficie pari a mq. 2.955, destinato a seminativo arborato, risulta pari a euro 12.000,00/Ha per un **totale di euro 3.546,00**
- il valore medio unitario del terreno **p.lla 754, porzione AA**, di superficie pari a mq. 2.790, destinato a seminativo, risulta pari a euro 11.700,00/Ha per un **totale di euro 3.264,30**;
il valore medio unitario del terreno **p.lla 754, porzione AB**, di superficie pari a mq. 1.522, destinato a uliveto, risulta pari a euro 14.850,00/Ha per un **totale di euro 2.260,17**;
- il valore medio unitario del terreno **p.lla 757** di superficie pari a mq. 1.305, destinato a seminativo arborato, risulta pari a euro 12.000,00/Ha per un **totale di euro 1.566,00**
- il valore medio unitario del terreno **p.lla 760**, di superficie pari a mq. 113, destinato a uliveto, risulta pari a euro 14.850,00/Ha per un **totale di euro 167,80**

Alla luce di quanto sopra sommano:

euro 3.546,00

euro 3.264,30

euro 2.260,17

euro 1.566,00

euro 167,80

Totale Euro 10.804,27

L'importo stimato per le p.lle 753-754-757-760 del foglio 166 è pari a :

Euro 10.804,27

Che si arrotondano a Euro 11.000,00

(diconsi euro undicimila/00)

STIMA DEL LOTTO 2

Terreni Strada Tuscanese per i diritti di 1/2 in capo a *****

- il valore medio unitario del terreno **p.lla 255** di superficie pari a mq. 11.150, destinato a seminativo, risulta pari a euro 11.700,00/Ha per un **totale di euro 13.045,50**
- il valore medio unitario del terreno **p.lla 256**, di superficie pari a mq. 110, destinato a seminativo, risulta pari a euro 11.700,00/Ha per un **totale di euro 128,70**;
- il valore medio unitario del terreno **p.lla 40** di superficie pari a mq. 1.430, destinato a uliveto, risulta pari a euro 14.850,00/Ha per un **totale di euro 2.123,55**

Alla luce di quanto sopra sommano:

euro	13.045,50
euro	128,70
euro	<u>2.123,55</u>
Totale Euro	15.297,75

L'importo stimato per le p.lle 255-256-40 del foglio 153 è pari a :

Euro 15. 297,75 che si arrotonda a Euro 15.300,00

All'importo di cui sopra va detratto il costo relativo alla servitù di passaggio che si stima in euro 1.530,00.

Pertanto, detratto il costo della servitù di passaggio, eventualmente da costituire da parte dell'acquirente, la stima del Lotto 2 risulterà pari a:

Euro 15. 300,00 – Euro 1.530,00 = Euro 13.770,00

Che si arrotondano a Euro 14.000,00

Pertanto il **valore finale dell'importo di stima risulta essere:**

Euro 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)

STIMA DEL LOTTO 3

Terreni strada Gesù Nazzeno

- il valore medio unitario del terreno **p.lla 110** di superficie pari a mq. 1.050, destinato a uliveto, risulta pari a euro 14.850,00/Ha per un **totale di euro 1.559,25**
- il valore medio unitario del terreno **p.lla 111, porzione AA**, di superficie pari a mq.96, destinato a uliveto, risulta pari a euro 14.850,00/Ha per un **totale di euro 142,56**;
il valore medio unitario del terreno **p.lla 111, porzione AB**, di superficie pari a mq. 1.454, destinato a seminativo arborato, risulta pari a euro 12.000,00/Ha per un **totale di euro 1.744,80**;
- il valore medio unitario del terreno **p.lla 112** di superficie pari a mq. 74, destinato a pascolo cespugliato, risulta pari a euro 5.400,00/Ha per un **totale di euro 39,96**
- il valore medio unitario del terreno **p.lla 128** di superficie pari a mq. 840, destinato a vigneto, risulta pari a euro 13.800,00/Ha per un **totale di euro 1.159,20**

Alla luce di quanto sopra sommano:

euro	1.559,25
euro	142,56
euro	1.744,80
euro	39,96
euro	<u>1.159,20</u>
Totale Euro	4.645,77

L'importo stimato per le p.lle 110-111-112-128 del foglio 192 è pari a :

Euro 4.645,77 che si arrotonda a euro 5.000,00

All'importo di cui sopra va detratto il costo relativo alla servitù di passaggio che si stima in euro 500,00.

Pertanto, detratto il costo della servitù di passaggio, eventualmente da costituire da parte dell'acquirente, la stima del Lotto 3 risulterà pari a:

Euro 5.000,00 – Euro 500,00 = Euro 4.500,00

Pertanto il **valore finale dell'importo di stima risulta essere:**

Euro 2.250,00

(diconsi euro duemiladuecentocinquanta/00)

CRITERIO DI STIMA DEI FABBRICATI

Per la stima del *valore dei fabbricati* è possibile procedere per raffronto, la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Si fa riferimento a varie banche dati comprese le quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Viterbo nella Fascia B6 centrale e C3 semicentrale.

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, dalla Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

STIMA DEL LOTTO 4

Magazzini Via delle Caprarecce Fg. 173 p.IIa 479 sub.1 e Via della Salita Fg. 173 p.IIa 479 sub.2 per i diritti di 1/2 in capo a *****

- Il valore attribuito ai due magazzini è pari a **Euro 200,00/mq** nello stato di fatto (diruti e non agibili).

Alla luce di quanto sopra mq. 126,00 x euro 200,00 = 25.200,00

Che si arrotondano a **euro 25.000,00**

(diconsi euro venticinquemila)

Pertanto il **valore finale dell'importo di stima risulta essere:**

Euro 12.500,00

(diconsi euro dodicimilacinquecento/00)

STIMA DEL LOTTO 5

Locale commerciale Via Vicenza 113 Fg.171 p.IIa 4 sub.46 per i diritti di 2/6 in capo a *****

- il valore attribuito al locale commerciale è pari a **Euro 900,00/mq**

Pertanto mq. 72,00 x euro 900,00 = euro 64.800,00

Che si arrotondano a **euro 65.000,00**

A tale valore vanno detratti i costi per la sanatoria, come meglio dettagliati in risposta al quesito 9

euro 65.000,00 – euro 1.000,00 = euro 64.000,00

Pertanto il **valore finale dell'importo di stima risulta essere:**

Euro 21.333,33 che si arrotonda a euro 21.300,00

(diconsi euro ventunomilatrecento/00)

STIMA DEL LOTTO 6

Magazzino Viale F. Baracca Fg. 167 p.IIa 86 sub.8 per i diritti di 2/6 in capo a *****

- il valore attribuito al magazzino è pari a **Euro 500,00/mq**

Alla luce di quanto sopra mq. 25,00 x euro 500,00 = **euro 18.500,00**

Pertanto il valore finale dell'importo di stima risulta essere:

Euro 6.166,66 che si arrotonda a euro 6.200,00

(diconsi euro seimiladuecento/00)

STIMA DEL LOTTO 7

Garage Via Genova piano S2 Fg.169 p.IIa 78 sub. 53 per i diritti della piena proprietà 1/1 in capo a *****

- il valore attribuito al garage è pari a **Euro 800,00/mq**

Alla luce di quanto sopra mq. 20,00 x euro 800,00 = **euro 16.000,00**

All'importo di cui sopra va detratto il costo relativo agli oneri per rilascio del certificato Antincendio corrispondente a euro 3.500,00.

Pertanto il valore finale dell'importo di stima risulta essere:

Euro 16.000,00 – euro 3.500,00 = euro 12.500,00

(diconsi euro dodicimilacinquecento/00)

STIMA DEL LOTTO 8

Garage Via Genova piano S2 Fg.169 p.IIa 78 sub. 69 per i diritti della piena proprietà 1/1 in capo a *****

- il valore attribuito al garage è pari a **Euro 800,00/mq**

Alla luce di quanto sopra mq. 20,00 x euro 800,00 = **euro 16.000,00**

All'importo di cui sopra va detratto il costo relativo agli oneri per rilascio del certificato Antincendio corrispondente a euro 3.500,00.

Pertanto il valore finale dell'importo di stima risulta essere:

Euro 16.000,00 – euro 3.500,00 = euro 12.500,00

(diconsi euro dodicimilacinquecento/00)

STIMA DEL LOTTO 9

Locale commerciale Via Genova 34A-34B per i diritti della piena proprietà 1/1 in capo a *****

- il valore attribuito al locale commerciale è pari a **Euro 1.100,00/mq**

Pertanto mq. 329,00 x euro 1.100,00 = **euro 361.900,00**

Che si arrotondano a euro 362.000,00

A tale valore vanno detratti i costi relativi alla sanatoria urbanistica e catastale, comprensivi di spese tecniche, stimati in euro 1.000,00

Pertanto

Euro 362.000,00 – euro 1.000,00 = 361.000,00

Che si arrotondano a **euro 361.000,00**

(diconsi euro trecentosessantunomila/00)

STIMA DEL LOTTO 10

Locale commerciale Via Genova 40B-40C-42

- il valore attribuito al locale commerciale è pari a **Euro 1.100,00/mq**

Pertanto mq. 199,00 x euro 1.100,00 = **euro 218.900,00**

Che si arrotonda a euro 219.000,00

A tale valore vanno detratti i costi relativi alla sanatoria urbanistica e catastale, comprensivi di spese tecniche, stimati in euro 1.000,00

Pertanto

Euro 216.700,00 – euro 1.000,00 = **euro 218.000,00**

(diconsi euro duecentodiciottomila/00)

STIMA DEL LOTTO 11

Locale commerciale Via Genova 41-43-45

- il valore attribuito al locale commerciale è pari a **Euro 1.200,00/mq**

Pertanto mq. 162,00 x euro 1.200,00 = **euro 194.400,00**

Che si arrotondano a euro 194.500,00

A tale valore vanno detratti i costi relativi alla sanatoria urbanistica e catastale, comprensivi di spese tecniche, stimati in euro 1.000,00 e della rimozione della copertura della terrazza per euro 15.000,00

Pertanto

Euro 194.500,00 – euro 1.000,00 – euro 15.000,00 = **euro 178.500,00**

(diconsi euro centosettantottomilacinquecento/00)

STIMA DEL LOTTO 12

Garage Via San Biele 2/C Fg. 174 p.IIa 936 sub.20

- il valore attribuito al garage è pari a **Euro 700,00/mq**

Pertanto mq. 10,00 x euro 700,00 = **euro 7.000,00**

(diconsi euro settemila/00)

STIMA DEL LOTTO 13

Garage Via Genova piano S1 Fg. 244 p.IIa 39

- il valore attribuito al garage è pari a **Euro 800,00/mq**

Pertanto mq. 13,00 x euro 800,00 = **euro 10.400,00**

Che si arrotondano a euro 10.500,00

(diconsi euro diecimilacinquecento)

STIMA DEL LOTTO 14

Garage Via Genova piano S1 Fg. 244 p.IIa 37

- il valore attribuito al garage è pari a **Euro 700,00/mq**

Pertanto mq. 96,00 x euro 700,00 = **euro 67.200,00**

Che si arrotondano a euro 67.000,00

All'importo di cui sopra va detratto il costo relativo agli oneri per rilascio del certificato Antincendio corrispondenti a euro 3.500,00.

Pertanto **il valore finale dell'importo di stima risulta essere:**

Euro 67.000,00 – euro 3.500,00 = euro 63.500,00

(diconsi euro sessantatremilacinquecento/00)

STIMA DEL LOTTO 15

Garage Via Genova piano S1 Fg. 255 p.IIa 17

- il valore attribuito al garage è pari a **Euro 800,00/mq**

Pertanto mq. 27,00 x euro 800,00 = **euro 21.500,00**

Che si arrotondano a euro 21.500,00

(diconsi euro ventunomilacinquecento/00)

STIMA DEL LOTTO 16

Garage Via Genova piano S1 Fg. 171 p.IIa 372 sub.40

- il valore attribuito al garage è pari a **Euro 800,00/mq**

Pertanto mq. 21,00 x euro 800,00 = **euro 16.800,00**

Che si arrotonda a euro 17.000,00

(diconsi euro diciassettemila/00)

STIMA DEL LOTTO 17

Garage Via Genova piano S2 Fg. 169 p.IIa 78 sub.130

- il valore attribuito al garage è pari a **Euro 800,00/mq**

Pertanto mq. 16,00 x euro 800,00 = **euro 12.800,00**

Che si arrotondano a euro 13.000,00

All'importo di cui sopra va detratto il costo relativo agli oneri per l'inserimento della planimetria catastale e per il rilascio del certificato Antincendio.

Pertanto il **valore finale dell'importo di stima risulta essere:**
Euro 13.000,00 – euro 1.000,00 – euro 3.500,00 = euro 8.500,00
(diconsi euro ottomilacinquecento/00)

STIMA DEL LOTTO 18

Garage Via Genova piano S2 Fg. 169 p.IIa 78 sub.68

- il valore attribuito al garage è pari a **Euro 800,00/mq**

Pertanto mq. 20,00 x euro 800,00 = **euro 16.000,00**

All'importo di cui sopra va detratto il costo relativo agli oneri il rilascio del certificato Antincendio.

Pertanto il **valore finale dell'importo di stima risulta essere:**
Euro 16.000,00 –euro 3.500,00 = euro 12.500,00
(diconsi euro dodicimilacinquecento/00)

QUESITO N° 26- indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

Si indica come utile collocamento dei beni in stima la destinazione d'uso per la quale sono stati costruiti

QUESITO N°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;

Nulla da segnalare.

QUESITO 28: fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

Il CTU ottempera.

QUESITO 29- invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza

di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

Il CTU ottempera

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

Il CTU ottempera

QUESITO 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;

Il CTU ottempera

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

Il CTU ottempera.

QUESITO 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 comprese) 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);

Il CTU ottempera.

QUESITO 34 - **provvedere e redigere**, su apposito foglio a parte e 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;

Il CTU ottempera.

QUESITO 35 - **alleghi** alla relazione

- a. la planimetria del bene
- b. la visura catastale attuale

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

Il CTU ottempera.

Viterbo, 3 novembre 2023

Il C.T.U.
Arch. Patrizia Loiali