

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 229/2021**

LEVITICUS SPV Srl / \*\*\*\*\* Srl.

Promossa da: ARAGORN NPL 2018 Srl  
Nei confronti di: \*\*\*\*\* s.r.l. Srl  
G.E.: DOTT. FEDERICO BONATO  
CUSTODE: DOTT.SSA LAURETTA CASADEI  
L'ESPERTO STIMATORE: ARCH. SILVIA LAURENTI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**INDICE**

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO ..... 2
2. OPERAZIONI PERITALI ..... 2
3. RISPOSTE AI QUESITI ..... 2-39

## **1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO**

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, nata a Viterbo il 14/06/1967, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Viterbo al n. 567 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva n.229/2021 ed ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

## **2. OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta eseguiva il primo sopralluogo il giorno 7 giugno 2022, congiuntamente con il custode giudiziario dott.ssa Laretta Casadei, dando inizio alle operazioni peritali; due visite successive agli immobili in Montefiascone, necessarie data la loro estensione, venivano eseguita in data 27/03/2023 e 28/04/2023, I verbali di accesso ai luoghi sono stati redatti e sottoscritti dal custode e dal C.T.U., che successivamente si è recata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Montefiascone e Orte, acquisendo ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli. *(vedi verbali -allegato 1)*

## **3. RISPOSTE 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;***

E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c allegata in atti, consistente nella certificazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\*\*. Si evidenzia che nella certificazione notarile citata, relativamente alla "Storia del dominio ventennale", citando l'atto di compravendita notaio Orzi del 15.01.1968 non sono citati due venditori per la nuda proprietà e specificatamente \*\*\*\*\*. (confronta risposta al quesito n. 3 e allegato 3 - titoli di provenienza).

## **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;***

La consistenza immobiliare pignorata comprende i beni successivamente elencati, per i quali la sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate, i cui risultati sono sinteticamente riportati a seguire.

### **COMUNE DI MONTEFIASCONE-**

Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 della soc.tà \*\*\*\*\*. SRL con sede in ROMA (RM)- Codice fiscale 08941881008 relativamente a:

immobili ed aree pertinenziali siti in via Cassia Nuova snc (Pian di Monetto) distinti catastalmente

- fg.68 part.IIa 80 sub.4 piano terra, Ctg.D/8, ;
- fg.68 part.IIa 80 sub.8 in corso di costruzione, piano terra;
- fg.68 part.IIa 80 sub.11, Ctg.C/2, Mq.58, superficie catastale Mq.74, , piano S1;
- fg.68 part.IIa 80 sub.13 in corso di costruzione, piano terra a cui sono graffate fg.68 part.IIa 369 e fg.68 part.IIa371;
- fg.68 part.IIa 80 sub.15, Ctg.A/3, vani 5,5, piano terra;
- fg.68 part.IIa 80 sub. 16 in corso di costruzione, piano T-S1;
- fg.68 part.IIa 80 sub.17, Ctg.C/1, Mq.81, piano terra;
- fg.68 part.IIa 80 sub.18, Ctg.A/10, vani 5, superficie catastale Mq.156, piano terra;
- fg.68 part.IIa 80 sub.14 bene comune non censibile, piani T-S1;

### **COMUNE DI ORTE**

Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 della soc.tà \*\*\*\*\*. SRL con sede in ROMA (RM)- Codice fiscale 08941881008 relativamente a terreni distinti catastalmente

- fg.61 part.IIa 455 qualità, classe fu d'accertamento, Are 42.60;
- fg.61 part.IIa 583 qualità, classe fu d'accertamento, Are 03.50;
  
- fg.61 part.IIa 584 qualità, classe fu d'accertamento, Are 10.30;
- fg.61 part.IIa 585 qualità, classe fu d'accertamento, Are 03.60;
- fg.61 part.IIa 586 qualità, classe fu d'accertamento, Are 04.80;

-fg.61 part.IIa 595 Pascolo Cespug., Classe U, Are 21.30, R.D. € 1,21, R.A. €0,55;  
-fg.61 part.IIa 597 Pascolo Cespug., Classe U, Are 10.80, R.D. € 0,61, R.A. €0,28;  
-fg.61 part.IIa 25 Seminativo, Classe 3, Are 79.60, R.D. € 34,94, R.A. € 18,50;  
-fg.61 part.IIa 33 Pascolo Arb., Classe 2, Are 25.50, R.D. € 1,32, R.A. €0,53;  
-fg.61 part.IIa 34 Seminativo, Classe 3, Are 69.00, R.D. €30,29, R.A. € 16,04;  
-fg.61 part.IIa 35 Seminativo, Classe 5, Are 32.90, R.D. € 6,80, R.A. € 5,10;  
-fg.61 part.IIa 36/AA Seminativo, Classe 3, Ha 01.41.00, R.D. € 61,90, R.A. € 32,77  
-fg.61 part.IIa 36/AB Uliveto, Classe 3, Are 28.80, R.D. € 3,72, R.A. € 2,23;  
-fg.61 part.IIa 42 Bosco Ceduo, Classe 2, Ha 01.05.60, R.D. € 8,18, R.A. € 3,27;  
-fg.61 part.IIa 43 Bosco Ceduo, Classe 3, Are 30.40, R.D. € 1,88, R.A. €0,94;  
-fg.61 part.IIa 44 Bosco Ceduo, Classe 2, Ha 04.05.70, R.D. € 31,43, R.A. € 12,57;  
-fg.61 part.IIa 47 Pascolo Arb., Classe 1, Ha 02.13.70, R.D. € 19,87, R.A. €5,52;  
-fg.61 part.IIa 49 Seminativo Arboreo, Classe 4, Are 60.90, R.D. € 23,59, R.A. 14,15;  
-fg.61 part.IIa 54 Seminativo, Classe 3, Are 46.40, R.D. € 20,37, R.A. € 10,78;  
-fg.61 part.IIa 55 Pascolo Arboreo, Classe 1, Ha 01.55.40, R.D. € 14,45, R.A. € 4,01;  
-fg.61 part.IIa 56 Seminativo, Classe 4, Are 48.60, R.D. € 13,80, R.A. € 10,04;  
~fg.61 part.IIa 89 Pascolo Arboreo, Classe 1, Are 06.10, R.D. €0,57, R.A. €0,16;  
-fg.61 part.IIa 294 Bosco Ceduo, Classe 3, Are 00.10, R.D. € 0,01, RA. €0,01;  
-fg.61 part.IIa 465 Seminativo, Classe 4, Are 01.10, R.D. € 0,31, R.A. €0,23;  
-fg.61 part.IIa 478 Pascolo Arboreo Classe 1, Ha 02.39.40 R.D. € 22,26, R.A. € 6,18;  
-fg.61 part.IIa 491 Seminativo, Classe 4, Are 23.50, R.D. € 6,68, R.A. € 4,85;  
-fg.61 part.IIa 496 Seminativo Arboreo, Classe 4, Are 47.80, R.D. € 18,51, R.A.€11,11;  
-fg.61 part.IIa 533 Pascolo Cespug., Classe U, Ha 03.10.93, R.D. € 17,66, R.A. € 8,03;  
-fg.61 part.IIa 535 Pascolo Arboreo, Classe 2, Are 90.60, R.D. €4,68, R.A. € 1,87;  
-fg.61 part.IIa 587 qualità, classe fu d'accertamento, Are 01.20;  
-fg.61 part.IIa 596 Pascolo Cespug., Classe U, Are 00.07, R.D. € 0,01, R.A. €0,01

*(vedi visure catastali storiche aggiornate, planimetrie catastali, elaborato planimetrico allegato 2).*

I dati indicati dal creditore precedente nella trascrizione del pignoramento si ritengono idonei ai fini della corretta identificazione dei beni in oggetto.

### QUESITO N. 3

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

Dalle ricerche eseguite, e relativamente agli atti iscritti e trascritti, sono emersi i risultati che si espongono a seguire, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

#### **Beni siti in comune di Montefiascone:**

Si premette che tutti i subalterni pignorati derivano dalle originarie unità di cui al F. 68 p.lla 80 sub. 1-2-3; tali immobili erano pervenuti alla soc.tà \*\*\*\*\* srl in piena proprietà per acquisto da \*\*\*\*\* , con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\* con atto di compravendita del 20.11.2008 a rogito notaio \*\*\*\*\* trascritto il \*\*\*\*\*

Alla \*\*\*\*\* la piena proprietà era pervenuta con atto di compravendita \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Alla \*\*\*\*\* la piena proprietà del terreno sul quale insistono le sopra citate unità immobiliari era pervenuta per atto di compravendita del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**Beni siti in comune di Orte.**

Alla Società \*\*\*\*\* Srl la piena proprietà dei beni pignorati è pervenuta per atto di compravendita del

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Alla \*\*\*\*\* la piena proprietà era pervenuta per atto di trasformazione del

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

*(vedi titoli di provenienza - allegato 3).*

Riguardo alle variazioni catastali eseguite nel ventennio che precede la notifica del pignoramento, si evidenzia quanto segue.

**BENI IN MONTEFIASCONE**

All'impianto meccanografico del 30/06/1987 risulta l'originaria p.lla 80 del foglio 68, che rappresenta l'immobile nella sua interezza.

- Con la variazione per divisione-ristrutturazione (n. 44308.1/2005) del 27/12/2005 pratica n. VT0136852 in atti dal 27/12/2005 l'immobile è stato frazionato ed ha dato origine ai subalterni 1,2,3.
- Si registra successivamente una variazione del 27/07/2011, pratica n. VT0128171, in atti dal 27/07/2011 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n.12399.1/2011) che ha soppresso i subalterni 1, 2, 3 e costituito i seguenti immobili: Foglio 68 Particella 80 Subalterno 12, Subalterno 11, Subalterno 10, Subalterno 9, Subalterno 8, Subalterno 7, Subalterno 6, Subalterno 5, Subalterno 4.
- Con la variazione per frazionamento e fusione del 18/07/2014 pratica n. vt0077178 in atti dal 18/07/2014 i sub. 5 e 12 sono stati soppressi originando il sub. 13 graffato alle p.lle 369 e 371 ed il sub.14.
- Con la variazione per frazionamento, fusione ed ultimazione di fabbricato urbano del 21/02/2017 Pratica n. VT0012100 in atti dal 22/02/2017 i sub. 9 e 10 sono stati soppressi originando il sub.15 ed il sub.16.

- Con la variazione per frazionamento, fusione ed ultimazione di fabbricato urbano del 30/01/2019 Pratica n. VT0005985 in atti dal 31/01/2019 (n.1243.1/2019) i sub. 6 e 7 sono stati soppressi originando il sub.17ed il sub.18.

#### **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);***

**I beni pignorati risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

**Comune di Orte Foglio n.61 part.25, 34, 35, 36, 43, 44, 47, 49, 54, 55, 56, 294:**

- 1 ISCRIZIONE del 17/03/1990 - Registro Particolare 398 Registro Generale 3700. Pubblico ufficiale ZECCA DOMENICO Repertorio 6741 del 20/03/1970. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 295 del 1970. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 799 del 27/05/1991 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 2 TRASCRIZIONE del 24/05/2000 - Registro Particolare 5219 Registro Generale 6753. Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 13695 del 12/05/2000. DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.
- 3 ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 749 Registro Generale 5596. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 538 del 18/03/2005. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1177 del 21/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 4 TRASCRIZIONE del 05/07/2005 - Registro Particolare 8084 Registro Generale 12783. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 266 del 31/05/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 736 del 08/05/2008 (CANCELLAZIONE)
- 5 ISCRIZIONE del 21/06/2019 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 8894. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14062/9719 del 20/06/2019. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- 6 TRASCRIZIONE del 07/06/2021 - Registro Particolare 7283 Registro Generale 9057. Pubblico ufficiale RUSSO DOMENICO Repertorio 974/764 del 31/05/2021. ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

- 7 TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 15485 Registro Generale 19396. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1660 del 29/10/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Comune di Orte Foglio n.61 part.33, 42, :**

- 1 ISCRIZIONE del 17/03/1990 - Registro Particolare 398 Registro Generale 3700. Pubblico ufficiale ZECCA DOMENICO Repertorio 6741 del 20/03/1970. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 295 del 1970. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 799 del 27/05/1991 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 2 ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 749 Registro Generale 5596. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 538 del 18/03/2005. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1177 del 21/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 3 TRASCRIZIONE del 05/07/2005 - Registro Particolare 8084 Registro Generale 12783. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 266 del 31/05/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 736 del 08/05/2008 (CANCELLAZIONE)
- 4 ISCRIZIONE del 21/06/2019 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 8894. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14062/9719 del 20/06/2019. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- 5 TRASCRIZIONE del 07/06/2021 - Registro Particolare 7283 Registro Generale 9057. Pubblico ufficiale RUSSO DOMENICO Repertorio 974/764 del 31/05/2021. ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
- 6 TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 15485 Registro Generale 19396. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1660 del 29/10/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Comune di Orte Foglio n.61 part.465, 496, 533, 535, 587, 596:**

- 1 TRASCRIZIONE del 24/05/2000 - Registro Particolare 5219 Registro Generale 6753. Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 13695 del 12/05/2000. DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

- 2 ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 749 Registro Generale 5596. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 538 del 18/03/2005. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1177 del 21/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 3 TRASCRIZIONE del 05/07/2005 - Registro Particolare 8084 Registro Generale 12783. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 266 del 31/05/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 736 del 08/05/2008 (CANCELLAZIONE)
- 4 TRASCRIZIONE del 17/06/2006 - Registro Particolare 7672 Registro Generale 11785. Pubblico ufficiale CONSO MICHELE Repertorio 36451/5786 del 05/06/2006. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 5 ISCRIZIONE del 21/06/2019 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 8894. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14062/9719 del 20/06/2019. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- 6 TRASCRIZIONE del 07/06/2021 - Registro Particolare 7283 Registro Generale 9057. Pubblico ufficiale RUSSO DOMENICO Repertorio 974/764 del 31/05/2021. ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
- 7 TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 15485 Registro Generale 19396. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1660 del 29/10/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Comune di Orte Foglio n.61 part.478, 491:**

- 1 TRASCRIZIONE del 24/05/2000 - Registro Particolare 5219 Registro Generale 6753. Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 13695 del 12/05/2000. DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.
- 2 ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 749 Registro Generale 5596. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 538 del 18/03/2005. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1177 del 21/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 3 TRASCRIZIONE del 05/07/2005 - Registro Particolare 8084 Registro Generale 12783. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 266 del 31/05/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 736 del 08/05/2008 (CANCELLAZIONE)

- 4 TRASCRIZIONE del 19/07/2007 - Registro Particolare 9341 Registro Generale 13496. Pubblico ufficiale RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. Repertorio 289/2007 del 10/05/2007. ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
- 5 ISCRIZIONE del 21/06/2019 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 8894. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14062/9719 del 20/06/2019. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- 6 TRASCRIZIONE del 07/06/2021 - Registro Particolare 7283 Registro Generale 9057. Pubblico ufficiale RUSSO DOMENICO Repertorio 974/764 del 31/05/2021. ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
- 7 TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 15485 Registro Generale 19396. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1660 del 29/10/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Comune di Orte Foglio n.61 part.597, 595, 586, 585, 584, 583, 455:**

- 1 TRASCRIZIONE del 24/05/2000 - Registro Particolare 5219 Registro Generale 6753. Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 13695 del 12/05/2000. DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.
- 2 ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 749 Registro Generale 5596. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 538 del 18/03/2005. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1177 del 21/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 3 TRASCRIZIONE del 05/07/2005 - Registro Particolare 8084 Registro Generale 12783. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 266 del 31/05/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 736 del 08/05/2008 (CANCELLAZIONE)
- 4 ISCRIZIONE del 14/10/2009 - Registro Particolare 3249 Registro Generale 16815. Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 482779/39536 del 13/10/2009. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 5 ISCRIZIONE del 21/06/2019 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 8894. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14062/9719 del 20/06/2019. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

- 6 TRASCRIZIONE del 07/06/2021 - Registro Particolare 7283 Registro Generale 9057. Pubblico ufficiale RUSSO DOMENICO Repertorio 974/764 del 31/05/2021. ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
- 7 TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 15485 Registro Generale 19396. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1660 del 29/10/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Comune di Orte Foglio n.61 part.89:**

- 1 ISCRIZIONE del 17/03/1990 - Registro Particolare 398 Registro Generale 3700. Pubblico ufficiale ZECCA DOMENICO Repertorio 6741 del 20/03/1970. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 295 del 1970. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 799 del 27/05/1991 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 2 TRASCRIZIONE del 24/05/2000 - Registro Particolare 5219 Registro Generale 6753. Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 13695 del 12/05/2000. DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.
- 3 ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 749 Registro Generale 5596. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 538 del 18/03/2005. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1177 del 21/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 4 TRASCRIZIONE del 05/07/2005 - Registro Particolare 8084 Registro Generale 12783. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 266 del 31/05/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 736 del 08/05/2008 (CANCELLAZIONE)
- 5 TRASCRIZIONE del 19/07/2007 - Registro Particolare 9341 Registro Generale 13496. Pubblico ufficiale RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. Repertorio 289/2007 del 10/05/2007. ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
- 6 ISCRIZIONE del 21/06/2019 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 8894. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14062/9719 del 20/06/2019. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- 7 TRASCRIZIONE del 07/06/2021 - Registro Particolare 7283 Registro Generale 9057. Pubblico ufficiale RUSSO DOMENICO Repertorio 974/764 del 31/05/2021. ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

- 8 TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 15485 Registro Generale 19396. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1660 del 29/10/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Comune di Montefiascone Foglio n.68 part.80 sub. 4, 8, 11, 15, 16, 17, 18:**

- 1 TRASCRIZIONE del 27/04/1990 - Registro Particolare 4252 Registro Generale 5447. Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 26060 del 26/04/1990. ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'.
- 2 TRASCRIZIONE del 06/12/1990 - Registro Particolare 11725 Registro Generale 15081. Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 27526 del 26/11/1990. ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- 3 ISCRIZIONE del 23/05/1995 - Registro Particolare 789 Registro Generale 6396. Pubblico ufficiale LA PORTA LEONARDO Repertorio 68870 del 21/04/1995. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1852 del 04/11/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 4 ISCRIZIONE del 16/04/1996 - Registro Particolare 597 Registro Generale 5922. Pubblico ufficiale CASALINO ELIO Repertorio 20087 del 29/03/1996. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1695 del 17/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 5 TRASCRIZIONE del 30/05/2001 - Registro Particolare 5137 Registro Generale 6799  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 153/2001 del 27/04/2001. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3637 del 29/11/2005 (CANCELLAZIONE)
- 6 ISCRIZIONE del 05/03/2002 - Registro Particolare 411 Registro Generale 3277. Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CON. VITERBO SEAL SPA Repertorio 31/2001 del 17/10/2001. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE ART. 77 DPR 602/73. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3562 del 10/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 7 TRASCRIZIONE del 04/01/2006 - Registro Particolare 197 Registro Generale 230. Pubblico ufficiale ANDERLINI LEONELLO Repertorio 53958 del 21/12/2005. ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1476 del 16/07/2007 (SCIOGLIMENTO DI PRELIMINARE PER MUTUO CONSENSO)
- 8 ISCRIZIONE del 21/06/2019 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 8894. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14062/9719 del 20/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

- 9 TRASCRIZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 7342 Registro Generale 9366. Pubblico ufficiale RUSSO DOMENICO Repertorio 48/27 del 23/07/2020. ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
- 10 TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 15485 Registro Generale 19396. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1660 del 29/10/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Comune di Montefiascone Foglio n.68 part.80 sub. 13:**

- 1 TRASCRIZIONE del 27/04/1990 - Registro Particolare 4252 Registro Generale 5447. Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 26060 del 26/04/1990. ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'.
- 2 TRASCRIZIONE del 06/12/1990 - Registro Particolare 11725 Registro Generale 15081. Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 27526 del 26/11/1990. ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- 3 ISCRIZIONE del 23/05/1995 - Registro Particolare 789 Registro Generale 6396. Pubblico ufficiale LA PORTA LEONARDO Repertorio 68870 del 21/04/1995. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1852 del 04/11/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 4 ISCRIZIONE del 16/04/1996 - Registro Particolare 597 Registro Generale 5922. Pubblico ufficiale CASALINO ELIO Repertorio 20087 del 29/03/1996. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1695 del 17/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 5 TRASCRIZIONE del 30/05/2001 - Registro Particolare 5137 Registro Generale 6799. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 153/2001 del 27/04/2001. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3637 del 29/11/2005 (CANCELLAZIONE)
- 6 ISCRIZIONE del 05/03/2002 - Registro Particolare 411 Registro Generale 3277. Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CON. VITERBO SEAL SPA Repertorio 31/2001 del 17/10/2001. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE ART. 77 DPR 602/73. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3562 del 10/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 7 TRASCRIZIONE del 04/01/2006 - Registro Particolare 197 Registro Generale 230. Pubblico ufficiale ANDERLINI LEONELLO Repertorio 53958 del 21/12/2005. ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1476 del 16/07/2007 (SCIOGLIMENTO DI PRELIMINARE PER MUTUO CONSENSO)

- 8 TRASCRIZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 7342 Registro Generale 9366. Pubblico ufficiale RUSSO DOMENICO Repertorio 48/27 del 23/07/2020. ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
- 9 TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 15485 Registro Generale 19396. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1660 del 29/10/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Comune di Montefiascone Foglio n.68 part.80 sub. 14:**

- 1 TRASCRIZIONE del 27/04/1990 - Registro Particolare 4252 Registro Generale 5447. Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 26060 del 26/04/1990. ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'.
- 2 TRASCRIZIONE del 06/12/1990 - Registro Particolare 11725 Registro Generale 15081. Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 27526 del 26/11/1990. ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- 3 ISCRIZIONE del 23/05/1995 - Registro Particolare 789 Registro Generale 6396. Pubblico ufficiale LA PORTA LEONARDO Repertorio 68870 del 21/04/1995. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1852 del 04/11/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 4 ISCRIZIONE del 16/04/1996 - Registro Particolare 597 Registro Generale 5922. Pubblico ufficiale CASALINO ELIO Repertorio 20087 del 29/03/1996. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1695 del 17/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 5 TRASCRIZIONE del 30/05/2001 - Registro Particolare 5137 Registro Generale 6799  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 153/2001 del 27/04/2001. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3637 del 29/11/2005 (CANCELLAZIONE)
- 6 ISCRIZIONE del 05/03/2002 - Registro Particolare 411 Registro Generale 3277. Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CON. VITERBO SEAL SPA Repertorio 31/2001 del 17/10/2001. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE ART. 77 DPR 602/73. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3562 del 10/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 7 TRASCRIZIONE del 10/11/2005 - Registro Particolare 13732 Registro Generale 20804. Pubblico ufficiale CONSO MICHELE Repertorio 35389/5385 del 04/11/2005. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- 8 TRASCRIZIONE del 04/01/2006 - Registro Particolare 197 Registro Generale 230. Pubblico ufficiale ANDERLINI LEONELLO Repertorio 53958 del 21/12/2005. ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1476 del 16/07/2007 (SCIOGLIMENTO DI PRELIMINARE PER MUTUO CONSENSO)
- 9 TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 15485 Registro Generale 19396. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1660 del 29/10/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Comune di Montefiascone Foglio n.68 part.369, 371:**

- 1 TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 15485 Registro Generale 19396. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1660 del 29/10/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*(vedi ispezioni ipotecarie-allegato 4).*

**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 sottoscritta ha provveduto a richiedere gli estratti di mappa aggiornati per tutti i beni ed il certificato di destinazione urbanistica per i terreni siti nel Comune di Orte.

*(vedi estratti di mappa aggiornati-allegato 5 e certificato di destinazione urbanistica-allegato 6).*

**QUESITO N. 6**

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

Si allega alla presente la visura camerale della società 4T. *(vedi allegato 7).*

**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.);**

BENI IN COMUNE DI MONTEFIASCONE

Il compendio immobiliare pignorato è situato nella zona artigianale del Comune di Montefiascone, in loc.tà Pian di Monetto, al Km.94,00 della Strada Cassia Nuova (o Cassia Nord). Si tratta di un edificio realizzato prevalentemente con muratura di tufo ed interposti pilastri in c.a. che si sviluppa ai piani seminterrato e terra ed è suddiviso in varie unità immobiliari. Tutte le unità immobiliari hanno accesso da un'area esterna pianeggiante, posta su due diversi livelli, in parte asfaltata (sub. 14 B.C.N.C.) di circa 11.470 mq.(compresa l'area di sedime del fabbricato) utilizzata come piazzale, area di manovra, deposito e parcheggio. Lungo il confine Nord-Ovest il parcheggio presenta stalli identificati a terra ed è coperto da una tettoia metallica. L'area risulta recintata ma sprovvista di cancello. Una parte di tale superficie esterna è frazionata ed è identificata dalle p.lle 369 e 371, di pertinenza esclusiva del sub. 13, anche se la divisione tra l'area comune e quella ad uso esclusivo non risulta materializzata sul terreno. L'immobile, edificato negli anni '70 del secolo scorso, esternamente presenta alcune pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura, altre con pannellature prefabbricate e muratura di tufo a faccia vista. Il compendio confina con la p.lla 370 del foglio 68 (ente urbano), con la p.lla 367 (proprietà \*\*\*\*\* con sede in Roma), con la p.lla 185 stesso foglio (proprietà \*\*\*\*\* con sede in Montefiascone). Si precisa che nell'atto di compravendita tra la soc.tà \*\*\*\*\* srl e \*\*\*\*\* non è citata la p.lla 370 sulla quale avviene l'accesso a parte del sub. 14 p.lla 80 (B.C.N.C.). Dalla visura catastale effettuata tale p.lla risulta ente urbano, pertanto non intestata; la p.lla 370 deriva dal frazionamento della originale p.lla 80, che all'impianto era intestata alla soc.tà nome collettivo \*\*\*\*\*Vedi visure catastali allegate. In via precauzionale si considera l'eventuale possibilità di dover istituire una servitù di passaggio o intraprendere una causa per il riconoscimento del diritto di passaggio; si valutano pari ad € 6.000,00 le eventuali spese.

Vengono descritte a seguire, in modo più dettagliato, le diverse unità immobiliari.

#### **Sub. 4**

Il subalterno in questione si sviluppa al piano terreno con accesso principale direttamente dalla corte esterna tramite un infisso in vetro e acciaio a parziale chiusura di una tettoia esterna, fuori dalla sagoma catastale del fabbricato; altri accessi secondari sono situati sui lati Nord- Est e Sud-Ovest. L'unità immobiliare è utilizzata per svolgere un'attività commerciale di rigattiere e presenta pavimenti in gres di colore chiaro e formato quadrato, infissi interni in legno e metallo ed infissi esterni in metallo e vetro. La superficie calpestabile complessiva è pari a circa 987,00 mq., oltre a 20 mq. della veranda d'ingresso; l'altezza complessiva è circa 5,00 ma ad un'altezza di circa 3,00 m. è stato realizzato un cartongesso a quadrotti, danneggiato in più punti. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, i rivestimenti dei servizi sono in ceramica. La suddivisione interna degli ambienti era stata realizzata per le esigenze del precedente locatario, che vi gestiva un supermercato. Gli impianti presenti sono funzionanti, ma non è stata verificata la loro conformità alla normativa vigente, poiché non richiesto dal quesito. Durante i sopralluoghi la presenza di mobili, utensili, oggetti variamente accatastati alla rinfusa ha reso difficile l'accesso ed il rilievo metrico di alcune zone, che sono state solamente visionate e fotografate. L'unità immobiliare confina con i sub. 13, 14 e 18, di proprietà della stessa ditta.

#### **Sub. 8- sub. 15**

L'unità immobiliare di cui al sub. 8 catastalmente risulta in corso di costruzione ma nella realtà è fisicamente fusa con il sub.15 ed insieme formano un unico appartamento, attualmente occupato da cittadini extracomunitari. Le superfici sono suddivise in camere, cucina, servizi igienici e corridoi distributivi, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 138,00 mq. (di cui 95,00 mq. il sub. 15 e 43 mq. il sub. 8) ed un'altezza variabile tra 2,90 m. (sub.15) e 2,70 m (sub. 8).

L'appartamento si sviluppa interamente al piano terra, con accessi dall'area esterna comune, e presenta pavimenti in gres, in parte ricoperti con parquet laminato, pareti intonacate e tinteggiate o rivestite con ceramica nei servizi igienici. Alcune suddivisioni interne sono state realizzate con tramezzature in cartongesso, stuccate e non intonacate né tinteggiate. Gli infissi esterni sono in metallo, le porte interne in legno, laminate. Su alcune pareti si nota la presenza di condensa. L'impianto elettrico e idrico sanitario sono funzionanti, quello di riscaldamento no; non è stata verificata la loro conformità alla normativa vigente, poiché non richiesto dal quesito. Il sub. 8 confina con i sub. 15, 4 e 18, di proprietà della stessa ditta; il sub. 15 confina con i sub. 8, 4, 16, di proprietà della stessa ditta.

### **Sub. 11**

Il sub. 11 è costituito da un magazzino posto al piano seminterrato, realizzato al di fuori della sagoma del fabbricato principale e con accesso dal piazzale esterno nella parte Sud-Ovest, posta ad una quota più bassa rispetto al fabbricato principale e collegata all'area (sub.14) prospiciente il piano terreno anche con una scala esterna in ferro. Durante il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare è stata rinvenuta una cisterna di accumulo dell'acqua, che, dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo, dovrebbe essere a servizio di un pozzo esistente e sarebbe utilizzata sia dall'immobile staggito che dall'autolavaggio di altro proprietario posto sulla p.lla 367; di tale pozzo non è stato possibile accertare né la presenza né il relativo posizionamento.

L'unità immobiliare, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti in parte intonacate e tinteggiate, ha una superficie calpestabile complessiva pari a circa 58 mq. ed un'altezza di circa 2,75. Le pareti perimetrali risultano danneggiate dall'umidità, pertanto lo stato di conservazione può definirsi scadente; confina con la p.lla 185 del foglio 68 (di altro proprietario), con l'area comune (sub. 14) su due lati.

### **Sub. 13 graffato alle p.lle 369 e 371**

L'unità immobiliare, che catastalmente risulta in corso di costruzione, è comunque utilizzata come garage e magazzino. L'accesso, una volta attraversata l'area in comune distinta al sub. 14, avviene sia dalla zona pertinenziale ad uso esclusivo (p.lle 369 e 371), che dall'area comune tramite una serranda metallica. L'immobile è costituito da un grande ambiente, con copertura inclinata e pavimentazioni in mattonelle di klinker ed una superficie calpestabile complessiva di circa 482,00 mq., ed altezze variabili tra 6,00 e 9,50 m. circa. Sulla parete Sud-Est è presente un ripostiglio ed una tramezzatura allo stato grezzo, in cartongesso.

Durante il sopralluogo all'interno dei locali sono stati rinvenuti varie auto, un camper ed un motoscafo, come da documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in metallo. Sono presenti infiltrazioni di acqua piovana sulle pareti e sui soffitti, lo stato manutentivo è comunque discreto e funzionale all'uso che ne viene fatto. L'unità immobiliare confina con i sub. 4, 14 e con la p.lla 369.

### **Sub. 16**

Il sub. 16 catastalmente è un'unità in corso di costruzione posta al piano seminterrato, raggiungibile tramite una scala interna sita tra il sub. 15 ed il sub. 4 che è risultata tamponata e chiusa. Non è stato

possibile inoltre utilizzare l'accesso dall'area esterna a causa della vegetazione spontanea, dei rifiuti presenti sul piazzale e perché il delegato dal locatario, durante i sopralluoghi agli immobili, era sprovvisto delle chiavi di accesso. In base a quanto dichiarato dal tecnico, sia nei titoli edilizi che in sede di presentazione dell'elaborato di piano, l'unità immobiliare dovrebbe avere una superficie calpestabile complessiva pari a circa 145,00 mq. ed un'altezza variabile tra 3,00 e 3,50 m.

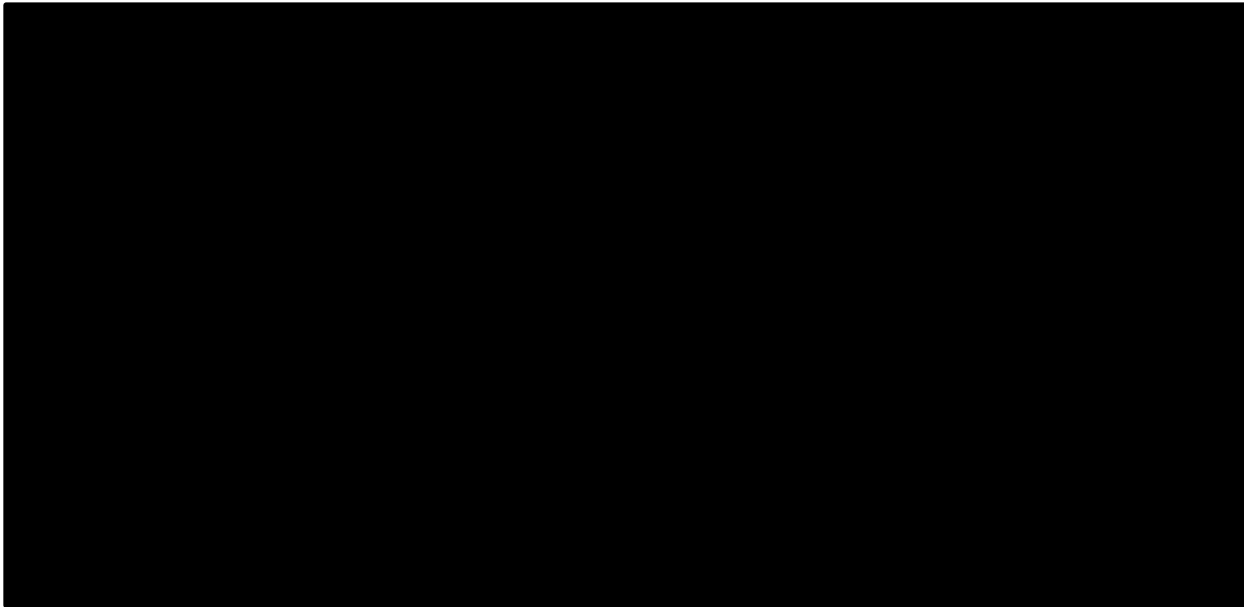
#### **Sub. 17**

Trattasi di un locale commerciale posto al piano terra, con accesso sul lato Sud- Ovest del fabbricato, attualmente locato ad una società che vende automobili. Il locale, in buone condizioni manutentive, ha pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco e pavimentazioni in ceramica. E' presente un servizio igienico, gli infissi esterni sono in metallo, la porta del w.c. in legno e vetro. L'unità immobiliare ha una superficie calpestabile complessiva pari a circa 80,00 mq. ed è controsoffittata ad un'altezza di 3,00 m.. Il riscaldamento/raffrescamento è realizzato con split a muro, sono presenti impianto elettrico ed idrico-sanitario, ma non è stata verificata la loro conformità alla normativa vigente, poiché non richiesto dal quesito. Il bene confina con il sub. 4, il sub. 18 ed il sub. 14 (B.C.N.C.)

#### **Sub. 18**

L'unità immobiliare ad uso ufficio ha ingresso sul fronte principale dell'edificio, dall'area comune. Si sviluppa principalmente al piano terra, ma è presente una zona soppalcata raggiungibile con una scala interna. Il piano terra è essenzialmente un unico ambiente, suddiviso in più zone (attesa, reception...) con gli arredi, ancora presenti; i pavimenti sono in gres porcellanato lucido, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio muniti di veneziane e tende ed infissi interni in legno laminato.

Al piano terra si trovano anche il servizio igienico e due ripostigli, uno sotto la scala che conduce al soppalco; quest'ultimo presenta una pavimentazione in parquet e controsoffitto in cartongesso a quadrotti ed ha una superficie calpestabile di circa 35,00 mq. ed altezza pari a 2,10 m.. L'altezza limitata non lo rende idoneo ad essere utilizzato come ufficio e nella scheda catastale la destinazione d'uso è infatti "archivio". Lo stato manutentivo può definirsi buono. Il riscaldamento/raffrescamento è realizzato con split a muro, sono presenti impianto elettrico ed idrico-sanitario, ma non è stata verificata la loro conformità alla normativa vigente, poiché non richiesto dal quesito. L'unità immobiliare confina con i sub. 4, 8 e 17.



*(vedi documentazione fotografica-allegato 8).*

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

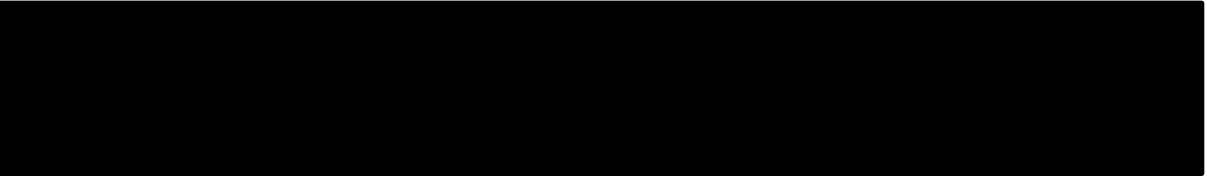
Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

#### **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 del luoghi, descrivendo (graficamente), il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*

## **BENI IN COMUNE DI MONTEFIASCONE**

Relativamente alla corrispondenza con il titolo di provenienza, i beni compravenduti erano ancora contraddistinti con i sub.1,2,3 e la loro descrizione, così come genericamente scritta dal notaio, corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale. Attualmente, come già precedentemente esposto, i beni sono stati frazionati più volte e sono pertanto identificati da subalterni diversi rispetto a quelli riportati nel titolo di provenienza.



### **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;***

Gli identificativi catastali dei beni pignorati non includono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

### **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;***

I beni staggiti derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, ma la cessione al debitore ha riguardato la porzione corrispondente a quella vincolata con il pignoramento.

### **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;***

Le planimetrie dei beni siti nel Comune di Montefiascone, relativamente a quelle agli atti, risultano essenzialmente conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione del sub. 15 che è conforme allo stato dei luoghi ma, come già detto, risulta fuso con il sub.8. I subalterni 8, 13, 16 risultano in corso di costruzione; si ritiene opportuno decurtare dal valore di stima dei beni una cifra pari a € 3.000,00 per la presentazione delle relative schede catastali, compresi oneri (procedura DOCFA) e per ripristinare la tamponatura di separazione tra il sub.8 ed il sub.15.

### **QUESITO N. 13**

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

#### **BENI IN COMUNE DI MONTEFIASCONE**

Secondo il vigente strumento urbanistico comunale gli immobili contraddistinti in catasto al Foglio 68, particelle 80, 369, 371 risultano ricadere in Zona D, sottozona "D2", industriale- commerciale.

#### **BENI IN COMUNE DI ORTE.**

Si rimanda a quanto già descritto dettagliatamente nel certificato di destinazione urbanistica di cui all'allegato 6.

### **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;***

Effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone, è stato possibile rintracciare i titoli edilizi richiesti e quelli rilasciati, per ricostruire l'iter autorizzativo, che si riassume a seguire, ed accertare le conformità e le difformità urbanistico-edilizie degli immobili in esame.

- licenza di costruzione n. 1298 rilasciata in data 26/96/1968
- variante n.455 27/07/1970 n. 455
- concessione in sanatoria 13/12/2001 n. 367
- concessione in sanatoria 13/12/2001 n. 366
- dia 23/2005 p.llo 741 del 14/01/2005 \*\*\*\*\*
- Permesso di costruire 5/2010 p.llo 23904 del 07/12/2009
- dia 18/20011 p.llo 20096 del 13/12/2010 –
- agibilita'60/2011 p.llo 13767 del 29/07/2011 \*\*\*\*\*
- scia 96/2016 p.llo 27203 del 18/11/2016

- scia 94/2016 p.llo 27202 del 18/11/2016
- agibilità 13/2017 p.llo 6749 del 17/03/ 2017
- agibilità p.llo 5205 del 01/03/2017
- cila p.llo 3753 del 13/02/2017
- sca 11/2017 p.llo 9355 del 19/04/2017-
- dia 236/2017 p.llo 9538 del 01/06/2017.
- agibilità 16/2019 (s.c.a.) p.llo 29333 del 21/11/2018-
- cila 08/2019 p.llo 2211 del 29/01/2019
- agibilità n. 10/2019 p.llo 7789 del 03/04/2019
- cila 513/2019 p.llo 19958 del 05/09/2019 \*\*\*\*\*
- cila 86/2021 p.llo 4995 del 23/02/2021 \*\*\*\*\*
- idoneità alloggiativa p.llo 12261 del 27/05/2020-
- idoneità alloggiativa p.llo 12261 del 27/05/2020-

Gli immobili visionati sono risultati conformi ai titoli edilizi rilasciati, ma non è possibile determinare la conformità per quelli che attualmente non è stato possibile ispezionare.

Per sanare la fusione effettuata senza titolo dei sub. 8 e 15 sarà necessario, come già detto, ripristinare il tramezzo divisorio,

*(vedi allegato 9- titoli edilizi principali, certificati di agibilità ed altra documentazione)*

#### **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 dell'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 dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

Vedi risposta quesito precedente.

#### **QUESITO N. 16**

***verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***

Sia i beni posti ubicati nel Comune di Montefiascone, sia quelli in Orte, non risultano gravati da uso civico; la sottoscritta ha richiesto specifica certificazione agli uffici preposti che, malgrado i solleciti, non è ancora stata rilasciata. Sarà cura della sottoscritta depositare i certificati suddetti ad integrazione della presente.

#### **QUESITO N. 17**

***Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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***

BENI IN MONTEFIASCONI

Allo stato attuale non è possibile quantificare genericamente le spese annue fisse di gestione e manutenzione delle parti comuni; non ci sono comunque spese condominiali, già deliberate o altro, in quanto il compendio non è inserito in un condominio.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

#### **QUESITO 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 che sia possibile vendere i beni pignorati in un tre lotti.

#### **QUESITO 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;***

I beni oggetto della presente relazione risultano pignorati per l'intera quota.

## QUESITO 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;***

Il pignoramento è stato notificato il 09/10/2021.

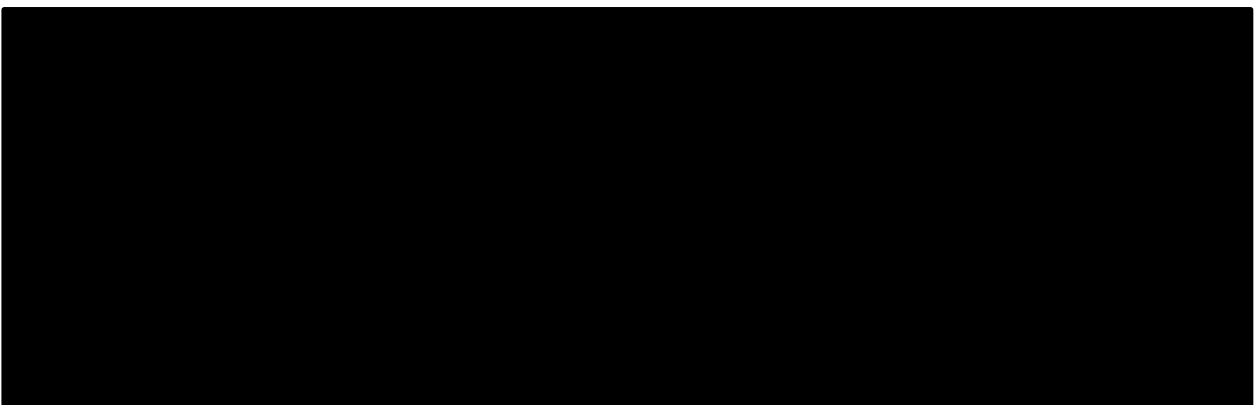
## BENI IN MONTEFIASCONE

“\*\*\*\*\* s.r.l.” ha locato l'intero compendio pignorato, sito in Montefiascone e già descritto, ad \*\*\*\*\* con contratto di locazione ultranovennale -scrittura privata notaio \*\*\*\*\*.

Nel contratto citato le parti concordano che la locazione avrà una durata di anni venti, decorrenti dalla data di stipula, che si intende rinnovata, alle medesime condizioni di 20 anni in 20 anni, qualora non intervenga disdetta. Il canone annuo è stabilito pari ad € 4.800,00 oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate.

Il contratto è stato registrato in data 30/07/2020.

Immobiliare Sibiu ha successivamente sub-locato a terzi alcuni dei subalterni pignorati.



(vedi allegato 10 - copia contratti di locazione)

## QUESITO 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.*

Si indicano a seguire i valori locativi stimati.

### BENI IN MONTEFIASCONE

Calcolando il valore locativo dell'intero compendio si può ottenere il seguente canone mensile:

DATI CATASTALI	SUP. NETTA	VALORE LOCATIVO/MQ.	TOTALE
f. 60 p.IIa 80 sub. 4	990,00	3,50	3465,00
f. 60 p.IIa 80 sub. 8	43,00	3,00	129,00
f. 60 p.IIa 80 sub. 11	58,00	2,00	116,00
f. 60 p.IIa 80 sub. 13	482,00	2,50	1205,00
f. 60 p.IIa 80 sub. 15	95,50	3,00	286,50
f. 60 p.IIa 80 sub. 16	145,00	1,50	217,50
f. 60 p.IIa 80 sub. 17	80,00	9,00	720,00
f. 60 p.IIa 80 sub. 18	140,00	4,50	630,00
	<b>valore locativo complessivo</b>		<b>6769,00</b>

Considerando che nella stima vengono inclusi anche l'uso dell'area comune e la buona visibilità del compendio, pur valutando l'attuale stasi del mercato immobiliare, si ritiene che possa ritenersi congruo un canone locativo, per l'intero complesso in approssimazione pari ad € 6700,00.

### BENI IN ORTE

Pur non avendo potuto visionare completamente i terreni, considerando che complessivamente hanno un'estensione pari a 226120,00 mq. si può ragionevolmente attribuire un canone annuo pari ad € 0,01/mq che complessivamente determina un valore locativo pari ad € 2261,20/annui, stimato sicuramente in via prudenziale.

## QUESITO 22

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta*

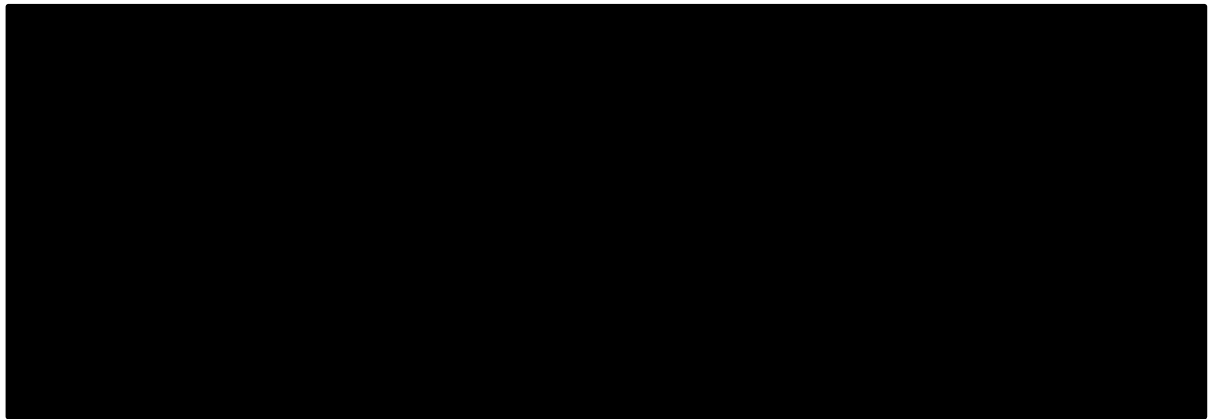
*con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

Il quesito non interessa il compendio in esame.

### **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;*

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, oneri di natura condominiale né diritti demaniali o usi civici.



### **QUESITI N. 24 e N. 25**

*Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;*

***indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;***

#### INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il "valore di mercato" di un immobile è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce "superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

## STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Montefiascone ed a Orte e verificando i prezzi di immobili all'asta o pubblicizzati su internet con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al II semestre 2023) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2023) e i valori agricoli medi stabiliti dalla commissione provinciale per l'annualità 2022.

Si precisa che non sono stati riscontrati immobili in vendita nella zona con caratteristiche simili, pertanto si sono utilizzati i valori relative a compravendite in zone limitrofe, e le quotazioni del residenziale dei vari osservatori.

## OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: MONTEFIASCONE

Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE : LOC. BUCARDICAZZA, LOC. GRAZIE VALLONE, ETC.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	400	600	L	1,9	2,8	N
Negozi	NORMALE	800	1600	L	4,5	9	N

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: MONTEFIASCONE

Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE - LOC. BUCAROZZA, LOC. GRAZIE VALLONE, ETC.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1050	L	3,8	4,7	N
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1400	L	4,5	5	N
Box	NORMALE	550	800	L	3,4	4,5	N
Vile e Villini	NORMALE	1200	1600	L			
Vile e Villini	Ottimo	1500	1800	L			

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: MONTEFIASCONE

Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE - LOC. BUCAROZZA, LOC. GRAZIE VALLONE, ETC.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	900	1300	L	3,4	4,7	N

Annualità 2022

 Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
 n. 1 del 27/01/2023

 Pubblicazione sul BUR  
 n. - del -

CULTURE	REGIONE AGRARIA N° 5 REGIONE AGRARIA N° 5 Comuni di: VASANELLO, BASSANO IN TEVERINA, CALCATA, CASTEL SANT'ELIA, CIVITA CASTELLANA, CORCHIANO, FALERIA, GALLESE, NEPI, ORTE				REGIONE AGRARIA N° 6 REGIONE AGRARIA N° 6 Comuni di: TARQUINIA, MONTALTO DI CASTRO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7250				5850			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7250				7250			
BOSCO MISTO	7150				7150			
CANNETO	6950				8550			
FRUTTETO	14650				19900			
ENCOLTO PRODUTTIVO	5900				6250			
NOCCIOLETO	33500							
ORTO	15700							
ORTO IRRIGUO	25200				25200			
PASCOLO	6300				6300			
PASCOLO ARBORATO	5950				5950			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400				5900			
PRATO	8450							
PRATO ARBORATO					8550			
PRATO IRRIGUO	11250							
SEMINATIVO	11500				14850			
SEMINATIVO ARBORATO	10050				14350			
SEMINATIVO IRRIGUO	15000				21200			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	13000				19950			
ULIVETO	13300				16700			
ULIVETO VIGNETO	12050				15300			

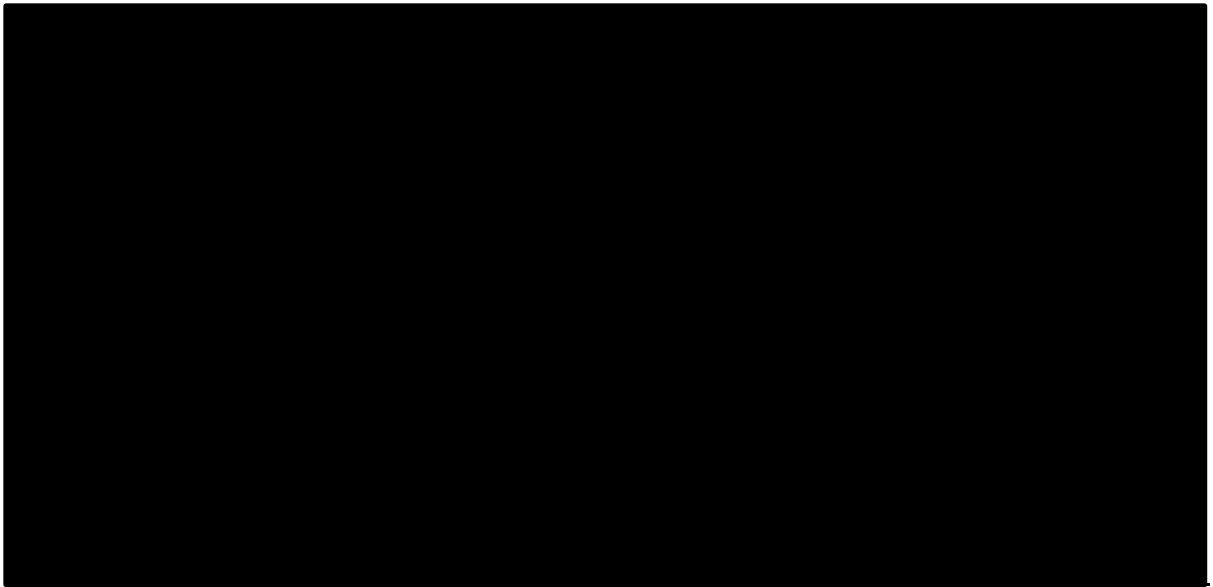
Pagina 5 di 6

**OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO**
**Comune: Montefiascone**

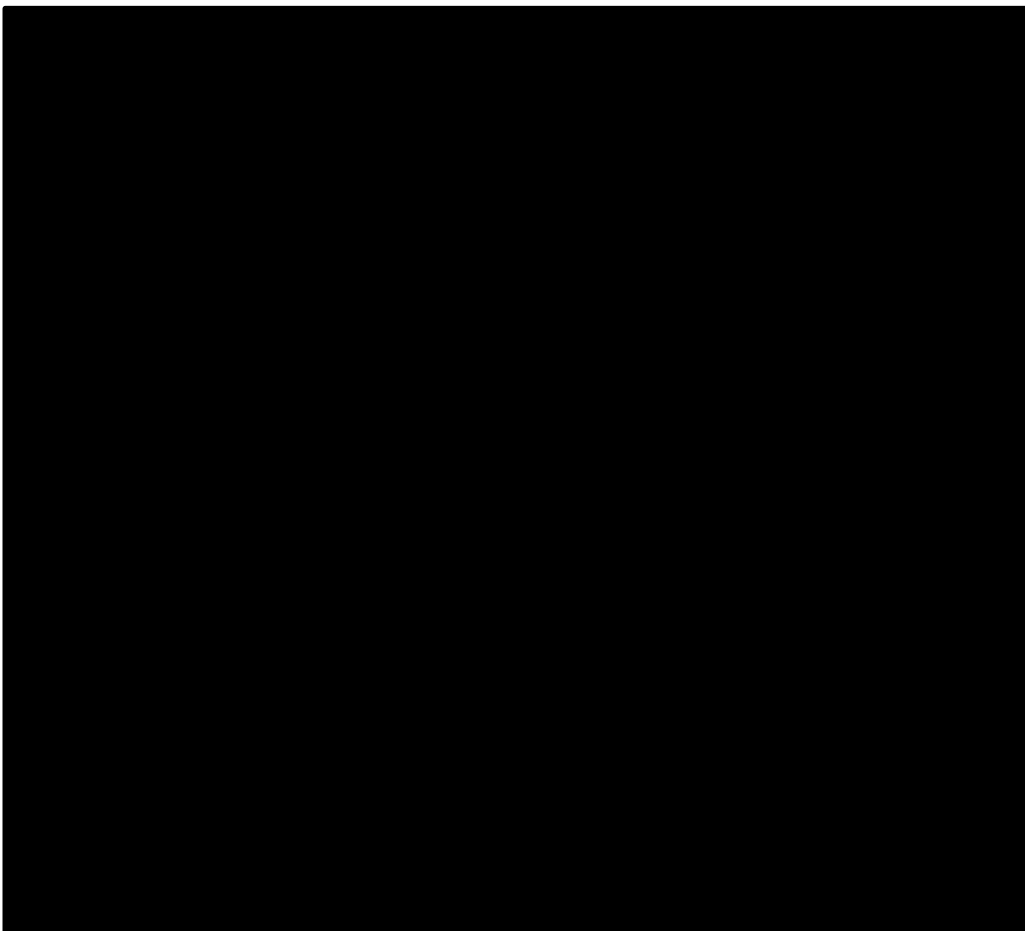
Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1700-1800	250-300	300-350	300-350	350-400	aumento
Abitazioni in buono stato abitabili	700-1000	200-250	250-300	250-300	320-380	aumento
Abitazioni da ristrutturare	400-600					diminuzione
Box singoli	500-700					stazionario
Negozi	800-1200					stazionario
Locali per attività ind./artigianali	300-500					stazionario

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	60-80			
Terreni ad uso agricolo*		1,2 - 1,5		stazionario
Terreni ad uso colture: oliveti		1,8 - 2,0		stazionario

\*Terreno nudo



**INDAGINI DI MERCATO**



immobiliare.it > Province di Viterbo > Alta Tuscia, Lago di Bolsena > Montefiascone > Scegli la zona

2 risultati per: capannoni in vendita Montefiascone

Automatico



€ 250.000



Capannone via Giuseppe Contadini 55, Centro, Montefiascone

5 locali

713 m<sup>2</sup>

3+ bagni

MESSAGGIO

VISITA



€ 260.000

Capannone Strada Provinciale Umbro-Casentinese, Montefiascone

1 locale

425 m<sup>2</sup>

1 bagno

MESSAGGIO



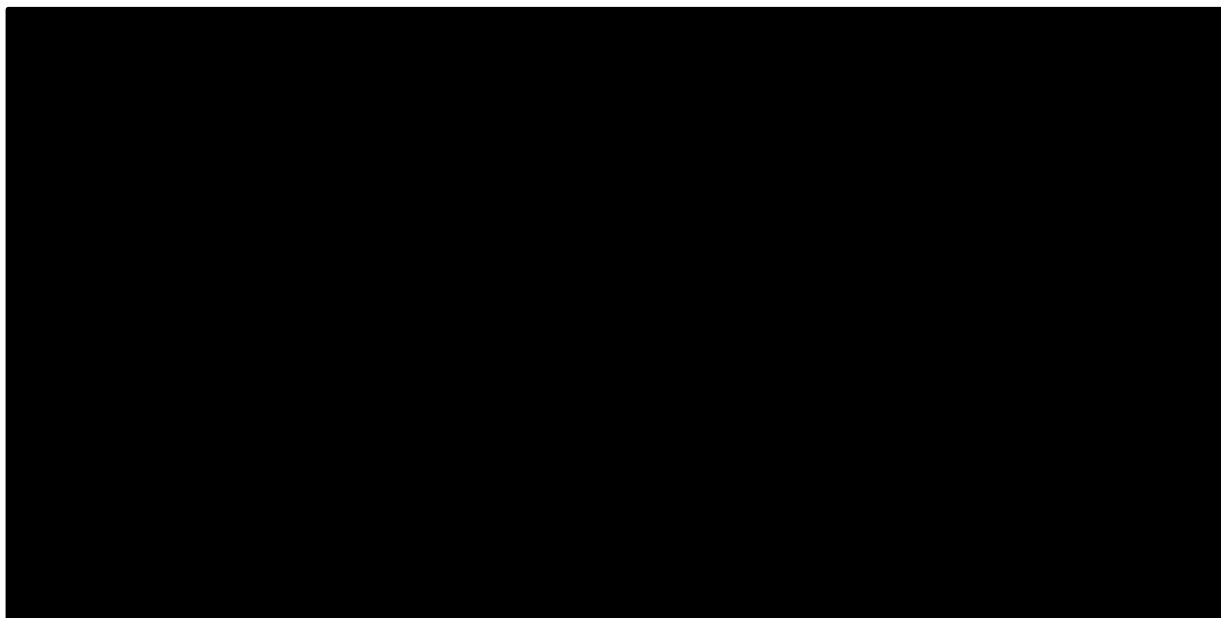
## LOTTO 1-MONTEFIASCONE

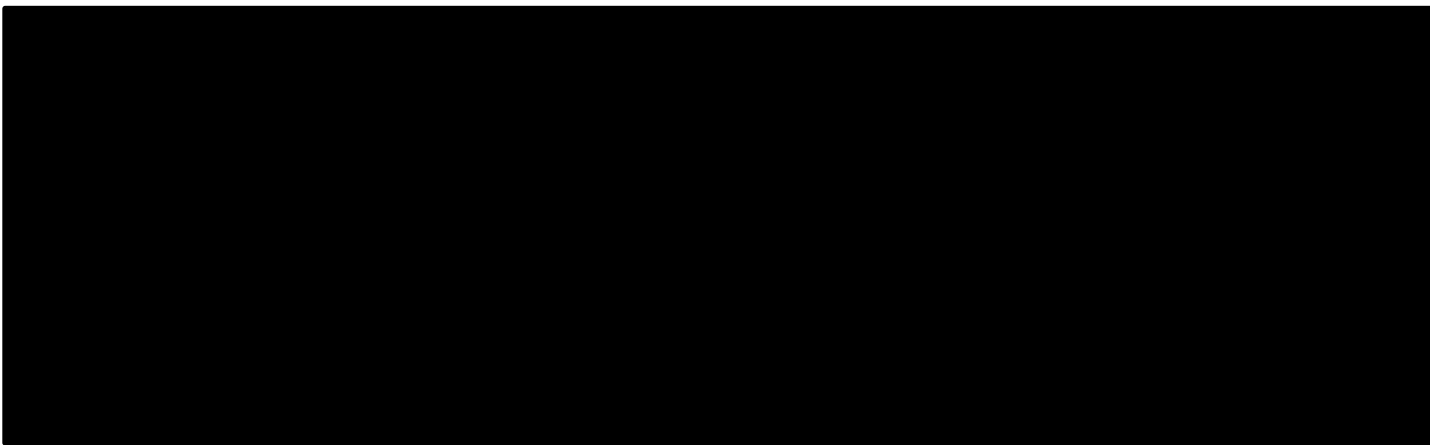
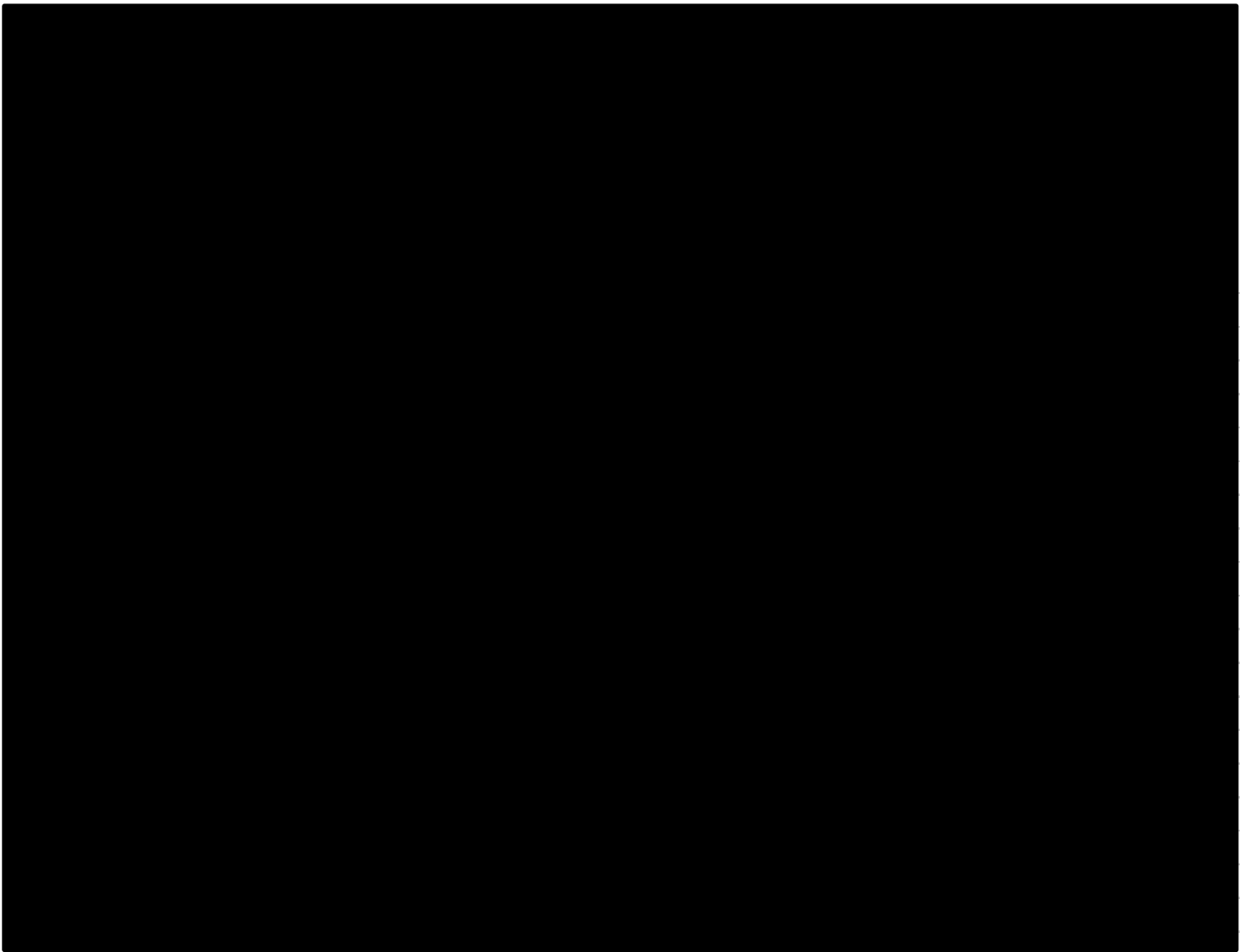
### INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICIE E DEI VALORI.

DATI CATASTALI	SUP. COMM.mq.	VALORE /MQ.	TOTALE
f. 60 p.IIa 80 sub. 4	1080,00	700,00	756000,00
f. 60 p.IIa 80 sub. 8	50,00	650,00	32500,00
f. 60 p.IIa 80 sub. 11	65,00	150,00	9750,00
f. 60 p.IIa 80 sub. 13	515,00	300,00	154500,00
f.60 p.IIe 369 e 371(area)	1445,00	5,00	7225,00
f. 60 p.IIa 80 sub. 15	111,00	650,00	72150,00
f. 60 p.IIa 80 sub. 16	158,00	200,00	31600,00
f. 60 p.IIa 80 sub. 17	86,00	800,00	68800,00
f. 60 p.IIa 80 sub. 18	136,00	1000,00	136000,00
F.60 P.IIa 80 sub.14 (area)	9370,00	7,00	65590,00
	<b>valore complessivo</b>		<b>1261300,00</b>

Alla somma dei valori sopra determinati andrà detratto il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia con il ripristino del tramezzo, per la variazione catastale e per l'eventuale servitù di passaggio, pari ad euro 9.000,00.

**Prezzo a base d'asta in approssimazione € 1.252.000,00.  
(euro unmilione duecentocinquanta duemila/00)**





**QUESITO N. 26**

***Indichi quale siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;***

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, considerando le ricerche di mercato effettuate, si ritiene che gli immobili in Montefiascone godano di una discreta commerciabilità, mentre si ritiene più difficile l'alienazione dei terreni in Orte.

**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;***

Il quesito non interessa l'immobile in esame. L'immobile è libero.

**QUESITO N. 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 120 dal giuramento;***

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

**QUESITO N. 29**

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

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

#### **QUESITO N. 30**

***Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All' interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall' esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;***

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

#### **QUESITO N. 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;***

la sottoscritta interverrà 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.

#### **QUESITO N. 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;***

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

#### **QUESITO N. 33**

***alleggi 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);***

La documentazione fotografica inerente il bene pignorato è rimessa in allegato.

#### **QUESITO N. 34**

***Provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;***

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (*allegato 11*).

**QUESITO N. 35 -Allegati**

- 1) Verbali dei sopralluoghi
- 2) Visure catastali storiche aggiornate, planimetrie catastali, elaborato planimetrico.
- 3) Titoli di provenienza.
- 4) Ispezioni ipotecarie.
- 5) Estratti di mappa aggiornati.
- 6) Certificato di destinazione urbanistica
- 7) Visura camerale
- 8) Documentazione fotografica.
- 9) Copia dei titoli edilizi, agibilità e documenti inerenti.
- 10) Contratti di locazione
- 11) Quadro sinottico.

L'esperto stimatore  
arch. Silvia Laurenti

