

Arch. Leonardo Landi

✉ Via Papa Giovanni XXI n. 23

01100-Viterbo

☎ Tel. 3398781749

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare N° 97/2025

Promossa da “**MAIOR SPV Srl**/.....“

*Custode: **Avv. Manuela Martinangeli***

Udienza 14/01/2026

Il CTU: Arch. Leonardo Landi

Con ordinanza del Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Viterbo
il sottoscritto arch. Leonardo Landi iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Viterbo e
all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo col n° 221, con decreto del 22/08/2025 è stato
nominato C.T.U. per la stima degli immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 97/2025
“MAIOR SPV Srl/.....”

Il giuramento di rito con la formulazione dei quesiti è stato effettuato il giorno 24/08/2025.

BENI GRAVANTI NELLA ESECUZIONE INDICATI NEL PIGNORAMENTO

I beni e i diritti immobiliari gravanti nella procedura, così come indicato sull'atto di pignoramento e
sulla relativa trascrizione, risultano essere:

- **per l'intero**, le seguenti unità immobiliari in piena proprietà della sig.ra (C.F.), site nel Comune di Ischia di Castro (Viterbo) e accatastate come segue:
 - catasto Fabbricati del comune di Ischia di Castro (Viterbo), via Roma n. 44, piano 1, foglio 42, particella 302, sub. 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, R.C. euro 319, partita 319;
- **le seguenti unità immobiliari di proprietà, per la quota di 1/3, della sig.ra** (C.F.), site nel Comune di Ischia di Castro (Viterbo) e accatastate come segue:
 - catasto Fabbricati del comune di Ischia di Castro (Viterbo), strada provinciale 106 Doganella n. snc, piano T, foglio 45, particella 717, categoria C/2, classe 8, superficie 31 mq, R.C. euro 40,03;
 - catasto Terreni del comune di Ischia di Castro (Viterbo), foglio 45, particella 712, vigneto, classe 2, superficie 1825 mq, R.D. euro 17,91 — R.A. 8,01;
 - catasto Terreni del comune di Ischia di Castro (Viterbo), foglio 45, particella 714, orto, classe U, superficie 1285 mq, R.D. euro 16,59 — R.A. 7,96.

RISPOSTA AI 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. 5 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

Dal preventivo esame della relazione notarile contenuta nel fascicolo, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco iscritto nel Distretto Notarile di Perugia, risulta che:

- essa contiene un errore dei dati catastali ivi riportati relativi alla U.I. Foglio 45 P.la 717 graffata

con la P.lla 715: sul certificato sono erroneamente riportati i dati appartenenti all'altra U.I. pignorata Foglio 42 P.lla 302 Sub 2 "p.1, cat.A/4, classe 1, Consistenza 4 vani, rendita di Euro 194,19" anziché "Piano T, cat C/2, Classe 8, Consistenza 31 m² Superficie Catastale 172 m² Rendita Euro 40,03" (Vedi visura All. n. 3);

-non è specificato il titolo ante ventennio per la quota di ½ dei terreni limitandosi a indicare che essi sono pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al 1957.

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

Sono state acquisite e riportate in allegato le seguenti visure storico catastali relative alle U.I. pignorate:

- Visura storica al Catasto Fabbricati dell'unità abitativa distinta al Foglio 42 P.lla 302 subalterno 2 (All. n. 1)
- Visura storica al Catasto Terreni dell'area di sedime e pertinenza del fabbricato in cui è posta l'unità abitativa. Foglio 42 P.lla 302 (All. n. 2)
- Visura storica al Catasto Fabbricati dell'U.I. ad uso magazzino distinta al Foglio 45 P.lla 717 (All. n. 3)

N.B.

In sede di acquisizione della visura si è preso atto che tale particella 717 risulta graffata con la particella 715. Ciò significa che le due particelle sono collegate per rappresentare un'unica unità immobiliare. Si osserva infatti che sulla rappresentazione di pagina 2 della planimetria catastale (All. n. 21) i due manufatti sono riportati come se fossero parte della particella di terreno 714.

- Visura storica al Catasto Terreni dell'area di sedime del fabbricato ad uso magazzino ricadente sul Foglio 45 P.lla 717 (All. n. 4).
- Visura storica al Catasto Terreni dell'area di sedime del fabbricato ad uso magazzino ricadente sul Foglio 45 P.lla 715 (All. n. 5).
- Visura storica al Catasto Terreni del terreno distinto al Foglio 42 P.lla 712 (All. n. 6)
- Visura storica al Catasto Terreni del terreno distinto al Foglio 42 P.lla 714 (All. n. 7)

Dall'accertamento dei dati catastali attuali riportati sulle visure catastali è stato verificato che essi coincidono con quelli riportati sull'atto di pignoramento trascritto, fatta eccezione per non avere indicato e riportato che la U.I. F 45 P.lla 717 è graffata con la P.lla 715.

Essi pertanto risultano idonei ai fini della esatta identificazione, eccezion fatta per la porzione di immobile facente parte dell'U.I. F. 45 P.lla 717 (graffata con la P.lla 715) la cui area di sedime è posta sulla particella 715, non indicata espressamente sul pignoramento e sulla relativa trascrizione.

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;

A riguardo dell'immobile ad uso abitativo distinto al CF al Foglio 42 P.lla 302 sub 2

Dall'esame della ispezione ipotecaria prelevata alla Conservatoria dei RR II di Viterbo inerente agli immobili pignorati. (All. n. 8), così come risulta dalla documentazione in atti, si evince che:

Ante ventennio

Alla eseguita, come si osserva sulla copia dell'atto allegato (All. n. 9) l'immobile è pervenuto per la quota dell'intera proprietà con atto di compravendita a rogito Notaio Lanzillo Paola Notaio in Ronciglione (VT), del 28/02/2000 rep.11563, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 09/03/2000 al n. 2498 di formalità, da potere di nata a Ischia di Castro (VT) il 27/11/1962. Nell'atto la signora dichiarava di essere coniugata in regime di comunione dei beni ma che quanto acquistato "*è bene personale, perché acquistato con denaro proprio ricavato dalla vendita di beni personali, mobili di pregio, il coniuge conferma.*"

Passaggi storico/catastali

• **Dati identificativi**

Fino al 25/11/2004

l'immobile risultava identificato in catasto nel comune di Ischia di Castro (VT) al Foglio MU Particella 453 Subalterno 2, Via Roma n. 44 Piano 1

Dal 25/11/2004

Per Variazione modifica identificativo del 25/11/2004 Pratica n. VT0156420 in atti dal 25/11/2004 Variazione modifica identificativo -Allineamento Mappe (n. 45126.2/2004), l'immobile risulta identificato in catasto nel comune di Ischia di Castro (VT) al Foglio **42** Particella **302** Subalterno 2, Via Roma n. 44 Piano 1

- **Introduzione dei dati di superficie**

Dal 09/11/2015

Immobile attuale Comune di Ischia di Castro (VT) Foglio 42 Particella 302 Subalterno 2

Totale: 67 m² Totale escluse aree scoperte: 67 m²

(Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/12/1939, prot. n. 000000089)

**A riguardo dell'immobile ad uso magazzino distinto al CF al Foglio 45 P.lla 717
e dei terreni distinti al CT al Foglio 45 mappali 712 e 714**

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie prelevate alla Conservatoria dei RR II di Viterbo inerente agli immobili pignorati. C.F. Foglio 45 P.lla 717 (All. n. 10), C.T. Foglio 45 P.lla 712 (All. n. 11) e C.T. Foglio 45 P.lla 714 (All. n. 12), così come risulta dalla documentazione in atti, si evince che:

Nel ventennio

Come si osserva sulla copia dell'atto di successione allegato (All. n. 13) gli immobili sono pervenuti per la quota di 1/3 indiviso ciascuno anata a Viterbo (VT) il 10/04/1980, nata a Viterbo (VT) il 25/04/1971 e nato a Tarquinia (VT) il 02/06/1973, con dichiarazione di successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo (VT) in data 24/01/2024 al n.558991/88888/23 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 29/01/2024 al n. 1071 di formalità, dalla loro madrenata a Ischia di Castro (VT) il 21/09/1942 e deceduta il 27/11/2023.

Ante ventennio

Alla signora fu Giuseppe nata a Ischia di Castro VT il 21/09/1942 i diritti di 1/1 di piena proprietà sono ad essa notarile pubblico di Donazione pervenuti come di seguito:

- per 1/2 in forza di Atto (vedi Allegato n. 14) a rogito Dott.ssa

Lanzillo Paola Notaio in Ronciglione (VT), del 10/04/2000 rep.11726, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 29/04/2000 al n. 4530 di formalità;

favore: da potere di nata a Ischia di Castro (VT) il 13/08/1920 e nata a Ischia di Castro (VT) il 20/08/1939, per i diritti di 1/4 di piena proprietà ciascuna.

- L'altra quota di 1/2, come indicato sulla certificazione notarile contenuta nel fascicolo di causa, era pervenuta alla signora in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al 1957.

Dagli accertamenti catastali documentali (registri su microfilm) che ho potuto eseguire, come risulta dalla ispezione allegata (All. n. 15) risulta che all'impianto catastale i terreni in questione (all'epoca

distinti in catasto al foglio 45 mappali 144 e 145 di Are 31.50) appartenevano per ½ ciascuno ae(sorelle) con loro madre usufruttuaria in parte.

Dalla successiva ricerca cartacea delle tavole della Conservatoria RR II sugli atti a favore di fu Giuseppe è stato rinvenuto che alla morte del padre (deceduto in Russia e dichiarato morto il 10/01/1956) nella denuncia presentata il giorno 11/05/1956 registrata al n. 14 Vol. 65 trascritta in data 07/06/56 al n. 1749 per la morte di fu Domenico un compendio di terreni venivano devoluti ae con usufrutto di 1/3 a (All.n. 16).

PASSAGGI STORICO/CATASTALI

- **Particella 717 (natura: magazzino graffato con P.lla 715)**

Indirizzo

dal 22/11/2012 al 09/11/2016 Immobile attuale

Comune di Ischia di Castro (VT) Foglio 45 Particella 715 Foglio 45 Particella 717 –
Loc. Narciano SNC Piano T

dal 09/11/2016 Immobile attuale

Comune di Ischia di Castro (VT) Foglio 45 Particella 715 Foglio 45 Particella 717 -
Strada Provinciale 106 Doganella n. SNC Piano T

Dati di classamento

dal 22/11/2012 al 23/11/2013 Immobile attuale

Comune di Ischia di Castro (VT) Foglio 45 Particella 715 Foglio 45 Particella 717 Rendita: Euro 40,03 - Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 31 m²

dal 23/11/2013 Immobile attuale

Comune di Ischia di Castro (VT) Foglio 45 Particella 715 Foglio 45 Particella 717 Rendita: Euro 40,03 - Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 31 m²

Dati di superficie

dal 09/11/2015 Immobile attuale

Comune di Ischia di Castro (VT) Foglio 45 Particella 715 Foglio 45 Particella 717 Totale: 172 m²

- **Particella 714 (natura: terreno)**

Dati di Classamento

dall'impianto al 02/10/2001 Immobile predecessore

Comune di Ischia di Castro (VT) Foglio 45 Particella 145 Redditi: dom. Euro 11,16 Lire 21.615 agrario Euro 3,72 Lire 7.205 - Particella con qualità: Seminativo di classe 02 - Superficie: 1.310 m²

dal 02/10/2001 al 08/03/2007 Immobile predecessore

Comune di Ischia di Castro (VT) Foglio 45 Particella 145 Redditi: dom. Euro 11,06 Lire 21.417 - agrario Euro 3,69 Lire 7.139 - Particella con qualità: Seminativo di classe 02 - Superficie: 1.298 m² dal 08/03/2007 al 14/09/2012 Immobile predecessore

Comune di Ischia di Castro (VT) Foglio 45 Particella 145 Particella divisa in 4 porzioni

Totali particella: Redditi: dom. Euro 11,79 agrario Euro 5,35 - Superficie: 1.298 m²

dal 14/09/2012 al 19/10/2012 Immobile predecessore

Comune di Ischia di Castro (VT) Foglio 45 Particella 145 Redditi: dom. Euro 16,76 agrario Euro 8,04 - Particella con qualità: ORTO di classe U - Superficie: 1.298 m²

dal 19/10/2012 al 19/10/2012 Immobile attuale

Comune di Ischia di Castro (VT) Foglio 45 Particella 714 Redditi: dom. Euro 16,46 agrario Euro 7,90 - Particella con qualità: ORTO di classe U - Superficie: 1.275 m²

dal 19/10/2012 Immobile attuale

Comune di Ischia di Castro (VT) Foglio 45 Particella 714 Redditi: dom. Euro 16,59 agrario Euro 7,96 Particella con qualità: ORTO di classe U - Superficie: 1.285 m²

• **Particella 712 (natura: terreno)**

Dati di Classamento

dall'impianto al 02/10/2001 Immobile predecessore

Comune di Ischia di Castro (VT) Foglio 45 Particella 144 Redditi: dom. Euro 18,06 Lire 34.960 agrario Euro 8,08 Lire 15.640 Particella con qualità: Vigneto di classe 02 - Superficie: 1.840 m² Partita: 623

dal 02/10/2001 al 19/10/2012 Immobile predecessore

Comune di Ischia di Castro (VT) Foglio 45 Particella 144 Redditi: dom. Euro 17,94 Lire 34.732 agrario Euro 8,02 Lire 15.538 Particella con qualità: Vigneto di classe 02m- Superficie: 1.828 m²

dal 19/10/2012 Immobile attuale

Comune di Ischia di Castro (VT) Foglio 45 Particella 712 Redditi: dom. Euro 17,91 agrario Euro 8,01 Particella con qualità: Vigneto di classe 02 - Superficie: 1.825 m²

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);

A riguardo dell'immobile ad uso abitativo distinto al CF al Foglio 42 P.lla 302 sub 2

Dall'esame della documentazione notarile in atti, della quale ne è stata preliminarmente rilevata la completezza, attraverso l'ispezione ipotecaria effettuata in Conservatoria (All. n. 8), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 21/06/2005 – Reg. Part. 1817 Reg. Gen. 11847 Pubblico ufficiale Paoletti Anna Laura Repertorio 11801/3814 del 15/06/2005 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 856 del 04/05/2018

*** NOTA ANNOTATA

2. Annotazione n. 417 del 27/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

Immobili attuali

TRASCRIZIONE del 02/11/2011 Reg. Part. 12283 Reg. Gen. 17584 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Sez. distaccata di Montefiascone (VT) del 24/10/2011 Rep. 478 a favore: Cassa di Risparmio di Civitavecchia SPA con Sede in Civitavecchia (RM) contro nato a Ischia di Castro (VT) il 09/10/1967, nato a Ischia di Castro (VT) il 16/08/1975 e nata a Viterbo (VT) il 25/04/1971.

Annotazione n. 419 del 27/03/2019 (restrizione dei beni)

Annotazione n. 20 del 08/01/2021 (restrizione dei beni)

ISCRIZIONE del 04/05/2018 Reg. Part. 856 Reg. Gen. 5821 Ipoteca volontaria a favore: Banco di Brescia San Paolo CAB Societa' Per Azioni con sede in Brescia (BS), (domicilio ipotecario eletto: non indicato) e contro: (debitore ipotecario) nata a Viterbo (VT) il 25/04/1971; per Euro 70.000,00 di cui Euro 35.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott.ssa Paoletti Anna Laura, Notaio in Tuscania (VT), in data 15/06/2005 rep.11801.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1817 del 2005

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 418 del 27/03/2019 (restrizione di beni)

TRASCRIZIONE del 20/06/2025 Reg. Part. 7939 Reg. Gen. 9781 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 22/05/2025 Rep. N. 1901 emesso da UNEP C/O Tribunale di Viterbo sede Viterbo a favore di MAIOR SPV S.R.L. con Sede in Conegliano (TV), (richiedente: MAIOR SPV S.R.L., Conegliano (TV), Via V.Alfieri n. 1), contro nata a Viterbo (VT) il 25/04/1971.

A riguardo dell'immobile ad uso magazzino distinto al CF al Foglio 45 P.lla 717
e dei terreni distinti al CT al Foglio 45 mappali 712 e 714

Dall'esame della documentazione notarile in atti, della quale ne è stata preliminarmente rilevata la completezza, attraverso le ispezioni ipotecarie effettuate in conservatoria (All. nn. 10-11-12), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 20/06/2025 Reg. Part. 7939 Reg. Gen. 9781 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 22/05/2025 Rep. N. 1901 emesso da UNEP C/O Tribunale di Viterbo sede Viterbo a favore di MAIOR SPV S.R.L. con Sede in Conegliano (TV), (richiedente: MAIOR SPV S.R.L., Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1), contro
..... nata a Viterbo (VT) il 25/04/1971.

N.B.

Per quanto riguarda l'U.I. al catasto fabbricati F.gl 45 P.lla 717 che, come indicato in precedenza risulta graffata con la particella 715, si segnala che la trascrizione del pignoramento è stato effettuato solamente sulla particella 717. La particella 715, come risulta dalla ispezione ipocatastale allegata (All. n. 17), risulta libera da gravami.

A conferma di quanto rilevato, si allega anche la nota di trascrizione del pignoramento prelevata dal sottoscritto (All. n. 18) in cui fra gli immobili colpiti dal pignoramento non è espressamente indicato che la U.I. al F. 45 Particella 717 è graffata con la particella 715.

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;

Per effettuare il controllo della corretta identificazione e individuazione dei beni sono state acquisite e riportate in allegato la seguente documentazione:

A riguardo dell'immobile ad uso abitativo distinto al CF al Foglio 42 P.lla 302 sub 2

è stata acquisita e riportata in allegato la Planimetria Catastale dell'appartamento (All. n. 19) e l'estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'area dove ricade il fabbricato ove è posta l'U.I. pignorata (All. n. 20).

A riguardo dell'immobile ad uso magazzino distinto al CF al Foglio 45 P.lla 717
e dei terreni distinti al CT al Foglio 45 mappali 712 e 714

è stata acquisita e riportata in allegato la Planimetria Catastale dell'U.I. F. 45 P.lla 717 graffata con la P.lla 715 (All. n. 21) e l'estratto di mappa catastale dell'area dove ricadono i beni e i terreni (All. n. 22).

E' stato inoltre acquisito e riportato in allegato il Certificato di destinazione urbanistica (All. n. 23) dal quale si evince che i beni ricadono:

- **Nel PRG VIGENTE** in Zona E - Sottozona E1 – Agricola normale.

In tale zona sono consentite:

- A) le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, tettoie etc; l'edificazione può essere consentita per la realizzazione di una abitazione unifamiliare ad uso della famiglia del proprietario;
- B) costruzioni precarie e serre per la coltivazione intensa dei fiori, ortaggi ecc. per l'esigenza dell'agricoltura in genere;
- C) costruzioni adibite alla raccolta, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio.

Gli indici consentiti per la zona E1 relativamente al punto A) sono i seguenti:

- densità di fabbricazione fondiaria = 0.05 mc/mq di cui un massimo di 0.03 mc/mq utilizzabile per la residenza rurale;
 - numero dei piani = 2;
 - distacco dai fondi = 20 ml. oppure a confine con pareti cieche;
 - superficie minima d'intervento per la residenza rurale = 20.000 mq.;
 - lotto minimo per annessi agricoli: 3.000 mq.(recepimento oss.14 UTC)
- **Nel PUCG ADOTTATO** in Zona E - Sottozona E1 – normata secondo LR 38/99 e smi:
 - La sottozona E1 individua le aree naturali di non particolare pregio ambientale destinate all'uso agricolo. L'edificazione in tale sottozona agricola è ammessa secondo il CAPO II "Edificazione in zona agricola" della L.R. n° 38/99.

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);

Dalla iniziale consultazione dell'estratto di matrimonio rilasciato dal comune di Ischia di Castro (All. n. 24) emerge che la signora aveva contratto matrimonio a Ischia di Castro in data 23/07/1994 con il sig. senza inizialmente optare per il regime di separazione dei beni.

Sul certificato è annotato che:

-con atto notaio Lanzillo del 02/03/2011 i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

- con provvedimento Tribunale di Viterbo del 05/10/2022 n. 486/2022 è stata pronunciata la separazione giudiziale dei coniugi.

Dall'esame dell'estratto dell'atto di nascita della esecutata rilasciato dall'ufficio di Stato civile del comune di Viterbo (All. n. 25) non risulta che sia riportata l'annotazione relativa alla separazione.

Considerato che l'immobile era stato acquistato come bene personale dalla esecutata, e che l'immobile, dopo essere stato utilizzato come casa coniugale, risulta occupato senza titolo dal marito separato, è stata prelevata la sentenza di separazione del 05/05/2022 n. 486/2022 pubblicata il 10/05/2022 per accertare eventuali disposizioni disposte da giudice sull'immobile. Sulla sentenza, come si può rilevare sulla copia allegata (All. n. 26), la casa coniugale restava assegnata alla signora

In sede di sopralluogo la esecutata ha riferito inoltre, come riportato sul verbale del 26/09/2025 redatto dal custode (All. n. 27), che in data 17/09/2025 è intervenuta sentenza di divorzio.

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

Operazioni di sopralluogo

In data 02/09/2025, unitamente al Custode (che ne ha curato la convocazione) è stato effettuato un primo tentativo di sopralluogo che è risultato negativo in quanto, sia nell'immobile in via Roma che sull'area dove sono posti i terreni e il locale magazzino, non era intervenuto nessuno per la parte esecutata.

Successivamente, il giorno 26/09/2025, previa nuova convocazione del custode inviata al debitore, è stato effettuato un secondo accesso a cui è intervenuta la signora Durante la visita, dopo aver constatato che la porta dell'appartamento era chiusa con catena e lucchetto e preso atto dalla esecutata che lo stesso risultava occupato senza titolo dal sig. (ex coniuge della esecutata) è stato effettuato il sopralluogo sugli altri beni colpiti dal pignoramento consistenti nelle due particelle di terreno (Foglio 45 mappali 712 e 714) e nel locale magazzino (Foglio 45 P.lla 717).

Successivamente la custode, dopo essersi interfacciata con il sig., ha fissato una nuova visita per il giorno 03/10/2025. In tale data, alla presenza del sig., è stato possibile effettuare il dovuto accesso nell'immobile. Le operazioni sono poi state riprese e completate in un successivo sopralluogo avvenuto in data 06/11/2025.

Durante le visite si è proceduto ad ispezionare i beni, prendere visione delle loro caratteristiche, eseguire un dettagliato rilievo degli immobili, effettuare le dovute riprese fotografiche e acquisire utili informazioni dagli intervenuti.

In allegato (All. n. 27) si riportano i quattro verbali delle operazioni di sopralluogo.

A riguardo dell'immobile ad uso abitativo distinto al CF al Foglio 42 P.lla 302 sub 2

Dati Catastali

Come risulta dalla Visura allegata (All. n. 1) i dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Catasto Fabbricati

Comune di Ischia di Castro, Foglio 42, P.lla 302 Subalterno 2, Via Roma n. 44, Piano 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Dati di superficie: Totale 67 mq, Totale escluse aree scoperte 67 mq. Rendita € 194,19. Immobile intestato a per 1000/1000

Confini

I beni confinano con via Roma, Via degli Orti, salvo altri su più lati

Descrizione e consistenza immobili nello stato attuale

L'immobile è costituito da un appartamento disposto al primo e ultimo piano di un fabbricato edificato lungo il fronte di via Roma e composto da due livelli fuori strada e da un livello seminterrato con accesso da via degli Orti.

La zona, come si può osservare dall'immagine satellitare allegata (All. n. 28), è posta in area urbanizzata ubicata nella parte centrale del paese.

L'appartamento pignorato, la cui rappresentazione grafica dello stato attuale è riportata nel rilievo allegato (All. n° 29), ha l'accesso con il portoncino posto direttamente sulla via pubblica. Da questo, tramite una rampa di scale rettilinea (3.80 mq ca) si accede ad un disimpegno di distribuzione (2.32 mq ca) su cui si affaccia la cucina (11.35 mq ca), il soggiorno (14.50 mq ca), una camera matrimoniale (14.10 mq ca) e una cameretta (11.15 mq ca) dal cui interno si accede all'unico bagno (1.90 mq ca). Della abitazione fanno inoltre parte due balconcini: il primo con affaccio su via degli Orti e accesso dal soggiorno (4.68 mq ca), il secondo, con affaccio su via Roma, posto sopra il portone di ingresso e accesso dal bagno (1.50 mq ca)

Le altezze interne risultano leggermente differenziate fra i vari ambienti: quelle dei quattro vani sono comprese fra 2.76 e 2.84 m, quelle del disimpegno e del bagno sono di circa 2.32 m. Tutti i vani risultano finestrati.

Allo stato attuale la superficie utile interna (misurata al netto delle pareti) risulta essere complessivamente di 59.12 mq ca. La superficie catastale lorda dell'appartamento è di 74 mq ca.

Caratteristiche immobile

Il fabbricato è stato costruito con una struttura in muratura orizzontata da solai in legno e con copertura a falde di tetto rivestite con tegole.

L'appartamento versa in discrete condizioni di conservazione e manutenzione pur manifestando qualche traccia di deterioramento nel plafone del soggiorno probabilmente dovuta a qualche vecchia infiltrazione proveniente del tetto. Le finiture sono di livello standard e risultano essere state rinnovate nell'intervento di ristrutturazione eseguito dalla attuale proprietaria nei primi anni 2000.

Esse presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimenti interni in ceramica;
- le pareti sono intonacate civilmente e rifinite con tinteggiatura di colore beige;
- i soffitti delle stanze sono controsoffittati in cartongesso e/o a camera a canna
- le pareti del bagno e della cucina sono in parte rivestite in ceramica;
- la scala interna è rivestita in marmo;
- le porte sono in legno;
- le finestre e le porte-finestre sono in alluminio dotate di persiane in legno;
- l'impianto elettrico non è a norma;
- l'appartamento è privo di impianto di riscaldamento. Attualmente viene utilizzata una stufa a pellet con scarico sulla parete esterna, di proprietà del ex coniuge della esecutata.

Il sottotetto, che viste le sue altezze interne non consentirebbe di essere agibile, risulta ispezionabile tramite un passaggio situato dietro uno sportello posto su una parete della cucina che al momento della visita, risultando occluso dal materiale depositato, ne ha impedito l'ispezione.

Si riportano in allegato il rilievo eseguito (All. n. 29), la planimetria catastale (All. n. 19) e una serie di fotografie degli immobili (All. n. 30).

A riguardo dell'immobile ad uso magazzino distinto al CF al Foglio 45 P.lla 717 e dei terreni distinti al CT al Foglio 45 mappali 712 e 714

Dati Catastali immobile ad uso magazzino al Foglio 45 P.lla 717

Come risulta dalla Visura al Catasto fabbricati allegata (All. n. 3) i dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Comune di Ischia di Castro, Foglio 45, P.lla 717 graffato con P.lla 715, Strada Provinciale 106 Doganella snc, Piano T, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 31 mq, Superficie catastale 172 mq. Rendita € 40,03. Immobile intestato aper 1/3,per 1/3 eper 1/3

Dati Catastali terreno Foglio 45 mappale 712

Come risulta dalla Visura al Catasto terreni allegata (All. n. 6) i dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Comune di Ischia di Castro, Foglio 45, P.lla 712, Qualità Vigneto, Classe 2, Consistenza ha 0.18.25 mq, Reddito Dom. € 17,91 Reddito Agr. € 8,01. Immobile intestato aper 1/3,per 1/3 e per 1/3.

Dati Catastali terreno Foglio 45 mappale 714

Come risulta dalla Visura al Catasto terreni allegata (All. n. 7) i dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Comune di Ischia di Castro, Foglio 45, P.lla 714, Qualità Orto, Classe 2, Consistenza ha 0.12.85 mq, Reddito Dom. € 16,59 Reddito Agr. € 7,96. Immobile intestato aper 1/3,per 1/3 eper 1/3.

Confini

L'insieme dei beni confina con P.lle 583, 586,611,143 del Foglio 45 salvo altre

Descrizione, consistenza e caratteristiche

Il compendio pignorato è costituito da un unico appezzamento di terreno costituito dalla superficie delle particelle 712 (mq 1825), 714 (mq 1285) e dell'area di sedime della U.I. F. 45 P.lla 717.

Considerato che la particella 717 risulta graffata con la particella 715 e che le due particelle risultano costituire un'unica unità immobiliare, la consistenza dell'area di sedime di tale U.I. risulta essere composta dalla somma delle relative superfici delle particelle di terreno 717 (29 mq) e 715 (14 mq) risultanti dai dati delle due relative visure effettuate al Catasto terreni (All. nn. 4 e 5).

Premesso quanto sopra detto, si può riassumere che il compendio dei beni risulta essere un appezzamento di terreno di complessivi mq 3153 con sovrastante una unità immobiliare costituita da due piccoli manufatti rurali.

I beni, come si può osservare dall'immagine satellitare allegata (All. n. 31), sono situati nella zona extraurbana del paese ad una distanza di circa 2. km dal centro abitato del paese e risultano facilmente accessibili da una diramazione della strada provinciale 106 percorrendo una stradina sterrata di circa 100 m.

La zona è caratterizzata da piccoli appezzamenti agricoli e da qualche area edificata ed è dotata di condotta idrica comunale e rete elettrica.

Il terreno è di forma piuttosto regolare avente una dimensione di circa 80x40 metri. Esso si sviluppa in lieve pendenza e confina su due lati da una strada sterrata che si snoda dalla S.P. Doganella 106 e su due lati da proprietà private su cui sono edificati due fabbricati apparentemente ad uso abitativo. Allo stato attuale sul fondo sono presenti una sessantina di piante di ulivo, due piante di nocciolo e

un fico; la parte nuda risulta incolta. Si osserva che a differenza della qualità catastale in atti, la particella 712 risulta interamente ad “Uliveto” anziché “Vigneto”; la particella 712 di qualità catastale “Orto” attualmente risulta invece essere in parte coltivata ad “Uliveto”.

Tutta l’area, ad eccezione di un tratto sulla strada della particella 712, è interamente recintata con paletti e rete ed è dotata di un cancello in ferro posto a fianco della costruzione realizzata sul confine.

I due fabbricati rurali sono strutture molto semplici realizzate in muratura di blocchetti di tufo.

In particolare, come si può vedere dalla rappresentazione grafica dello stato attuale riportata nel rilievo allegato (All. n° 32), il fabbricato più grande (quello posto sul mappale 717) allo stato attuale è composto da due piccoli vani adiacenti (4.85 e 4.60 mq ca) con altezza compresa da circa 1.68 m. a 1.96 m. e da uno spazio chiuso solo su tre lati (11.60 mq ca) avente la copertura fatiscente ed una altezza compresa da 1.45 a 1.85 circa che, come poi scaturito dagli accertamenti urbanistici eseguiti, è stato realizzato abusivamente e non è sanabile. I locali sono privi di impianti e finiture; in particolare si osserva che in uno dei due piccoli vani è stata asportata la porta e che il vano aperto risulta avere il piancito in terra.

L’altra costruzione è composta da un vano deposito di circa 8 mq con altezza max di circa 2.40 m. e da un piccolo corpo che funge da copertura ad un pozzo e un piccolo spazio coperto di circa 1.45 mq con altezza massima di circa 1.82 m. Il vano principale è dotato di porta in ferro e pavimentazione in battuto di cemento.

Allo stato attuale la superficie utile calpestabile interna (misurata al netto delle pareti), risulta essere complessivamente di 30.50 mq di cui 11.60 abusivi da demolire.

Il bene nel suo insieme rappresenta un piccolo appezzamento di terreno posizionato in zona comoda da raggiungere ed è dotato di locali per la rimessa degli attrezzi e per il ricovero di animali.

Si riportano in allegato il rilievo eseguito (All. n. 32), la planimetria catastale (All. n. 21) e una serie di fotografie (All. n. 33).

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;

La descrizione dei beni riscontrabile dallo stato dei luoghi e dagli attuali dati catastali risulta conforme alla descrizione indicata sul pignoramento (limitata quest'ultima alla indicazione dell'ubicazione, dei dati catastali, e dei confini) eccezion fatta per:

- il numero civico dell'appartamento che risulta essere il n. 54 di via Roma anziché il 44,
- la cultura presente sul terreno della particella 712 risulta "Uliveto" anziché "Vigneto"
- nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione della l'U.I. al "Foglio 45 P.lla 717 cat. C/2, classe 8, sup. 31 mq, R.C. euro 40,03", non è espressamente riportata la graffatura con la p.lla 715 che individua un piccolo fabbricato agricolo staccato dalla 717 e posto sull'area di sedime individuata al catasto terreni con la particella 715. Tale circostanza è altresì rilevabile sia dalla ispezione ipotecaria della stessa particella 715 (All. n. 17) che risulta libera da gravami e sia dalla nota di trascrizione del pignoramento (All. n. 18) in cui non è indicato che l'U.I. F.gl 45 P.lla 717 è graffata con la P.lla 715.

Si osserva comunque che:

- la consistenza dei dati di superficie di ambedue i fabbricati è correttamente ricompresa nei dati di superficie di 31 mq espressi sulla visura
- sulla planimetria catastale (All. n. 21) dell'U.I. è rappresentato che ambedue i fabbricati costituiscono la stessa unità immobiliare. Alla pagina 2 della scheda planimetrica è altresì graficamente individuato che i due immobili sono collegati fra loro sulla particella di terreno 174.

Alla luce di quanto esposto si ritiene che i dati indicati in pignoramento sono in parte erronei ma consentono l'individuazione dei beni.

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 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;

A riguardo dell'immobile ad uso abitativo distinto al CF al Foglio 42 P.IIa 302 sub 2

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (...*fabbricato ad uso abitazione nel Comune di Ischia di Castro in Via Roma n. 44, ora 54, al piano primo, composto di vani quattro,*) corrisponde a quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale in atti, mentre rispetto allo stato di fatto si rileva una lieve modifica alla distribuzione interna e la presenza di due balconcini e di un bagno non riportati sulla planimetria catastale in atti risalente al 1939.

**A riguardo dell'immobile ad uso magazzino distinto al CF al Foglio 45 P.IIa 717
e dei terreni distinti al CT al Foglio 45 mappali 712 e 714**

Per quanto riguarda l'U.I. F. 45 P.IIa 717 di categoria C/2, come già indicato in precedenza si osserva che, a differenza di quanto indicato nel pignoramento trascritto, l'identificativo catastale include anche la particella graffata 715 composta da un piccolo fabbricato staccato dalla 717 posto su area di sedime identificata in catasto terreni al F. 45 mappale 715. Nell'atto di provenienza, costituito da una dichiarazione di successione, si osserva che pur non essendo riportata alcuna descrizione dello stato dei luoghi, a differenza dell'atto di pignoramento trascritto, sono correttamente riportati i dati catastali compresa la graffatura fra la particella 717 e 715.

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;

Le U.I. pignorate non risultano derivare da altre di maggiore consistenza rispetto a quelle indicate sui titoli di provenienza.

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;

A riguardo dell'immobile ad uso abitativo distinto al CF al Foglio 42 P.IIa 302 sub 2

La sistemazione per l'aggiornamento della pratica catastale, per diversa distribuzione degli spazi interni e per la realizzazione di due balconi, potrà essere presentata successivamente alla presentazione di una pratica di sanatoria edilizia con un costo presumibile di € 500,00.

**A riguardo dell'immobile ad uso magazzino distinto al CF al Foglio 45 P.IIa 717
e dei terreni distinti al CT al Foglio 45 mappali 712 e 714**

La sistemazione per l'aggiornamento della pratica catastale, come descritto in seguito, riguarda la demolizione di una parte del manufatto posto sul mappale 717 che risulta realizzato senza autorizzazione edilizia ed in contrasto con le NTA di PRG e con la L.R. 38/1999 e ss.mm.ii.. La variazione catastale potrà essere presentata successivamente alla presentazione di una pratica edilizia e prevedrà la presentazione di una variazione catastale con un costo presumibile di € 500,00.

Per quanto riguarda i terreni, si segnala che dovrebbe essere presentata la variazione di coltura per la particella 712 che risulta essere mutata da "Vigneto" a "Uliveto".

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

A riguardo dell'immobile ad uso abitativo distinto al CF al Foglio 42 P.lla 302 sub 2

L'area dove ricade il fabbricato, secondo lo strumento urbanistico comunale (PRG vigente) ricade in Zona A "Centro storico" sottozona A 2 "Risanamento". L'utilizzo dell'immobile è conforme a quello previsto dal suindicato piano ed è di tipo abitativo.

**A riguardo dell'immobile ad uso magazzino distinto al CF al Foglio 45 P.lla 717
e dei terreni distinti al CT al Foglio 45 mappali 712 e 714**

L'area dove ricade il fabbricato, secondo lo strumento urbanistico comunale (PRG vigente e PCGU adottato) e il CDU rilasciato dal comune (All. n. 23) ricade in Zona E1 (Agricola normale). L'utilizzo dell'immobile è conforme a quello previsto dal suindicato piano ed è destinato all'agricoltura.

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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

A riguardo dell'immobile ad uso abitativo distinto al CF al Foglio 42 P.lla 302 sub 2

Titolo edilizio

Il fabbricato dove ricade l'unità immobiliare pignorata, come riportato sull'atto di provenienza è stato edificato in origine prima del 1967. Successivamente come risulta dagli elaborati allegati (All. n. 34) rilasciati dal Comune di Ischia di Castro, è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 35/98 del 23/11/1998. Successivamente su apposita istanza di rinnovo, è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 32/2001 del 22/08/2001 prot. 6199/00 per "Costruzione di un balcone e trasformazione di una finestra in portafinestra..." (All. n. 35).

Rilevato che sulla tavola di progetto approvato è rappresentata solamente la parte posteriore dell'abitazione, con il balcone e una porzione del soggiorno e della camera che affacciano su Via degli Orti, si osserva che l'intervento di realizzazione del balcone in questione e della trasformazione della finestra in portafinestra è stato regolarmente eseguito.

Per quanto riguarda la parte restante dell'appartamento si osserva che rispetto all'elaborato catastale, quale unico mezzo grafico di prova, come si osserva sull'elaborato grafico allegato (All. n. 36) l'appartamento all'interno è leggermente modificato (risulta spostato il tramezzo divisorio fra il soggiorno e la camera, allargato il disimpegno e realizzato un bagno sull'area della tromba delle scale) e all'esterno è stato realizzato un balconcino sul fronte della facciata rivolto su via Roma analogo a quelli posti nei fabbricati attigui.

Non risultano ulteriori domande di condono edilizio presentate dai vari proprietari che si sono succeduti nel tempo.

Difformità e sanabilità

Considerato che non sono state reperite prove documentali o fotografiche che, come indicato all'art. 9 bis del DPR 380/2001 potrebbero attestare lo stato legittimo degli interventi per essere stati realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, si ritiene che si debba procedere alla redazione di una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/04 per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di un bagno sulla tromba del vano scale e la realizzazione di un balconcino sul prospetto principale.

Considerato che l'area in cui è posto il fabbricato risulta compresa in zona A di PRG (centro storico) e che tale area risulta interessata ai vincoli paesaggistici di "Centro storico" e di "Dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 D.L. 42/2001)" la pratica per la sanatoria del balcone esterno risulta condizionata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Il costo delle pratiche di sanatoria, considerando altresì che interessano anche parti strutturali inerenti alla realizzazione del solaio di calpestio del bagno realizzato sulla tromba del vano scale, i

costi da sopportare risultano approssimativamente di € 2.700,00 per sanzioni, e diritti di segreteria e di € 2.500,00 di spese tecniche per la redazione delle dovute pratiche paesaggistiche, strutturali e comunali oltre ad € 500,00 per la presentazione della variazione catastale.

Agibilità/agibilità

Dagli accertamenti e ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale, non risulta l'esistenza di certificati di abitabilità/agibilità.

A riguardo dell'immobile ad uso magazzino distinto al CF al Foglio 45 P.lla 717 e dei terreni distinti al CT al Foglio 45 mappali 712 e 714

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio tecnico Comunale risulta che per la realizzazione del magazzino agricolo è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 24/1987 del 04/05/1987 per la costruzione di un pollaio.

Difformità e sanabilità

Come si osserva sugli elaborati di progetto allegati (All. n. 37) il progetto prevedeva, sull'area oggi interessata al pignoramento, la realizzazione di un piccolo fabbricato agricolo delle dimensioni di 3.30x3.70 in aggiunta a quello già esistente e oggi posto sul mappale 715.

Rispetto al progetto presentato, come si osserva sull'elaborato grafico allegato (All. n. 38), la costruzione rilevata in sede di sopralluogo si presenta con un vano aggiuntivo costituito dalla stanza di 11.60 mq ca. in cui manca la pavimentazione e che ha il tetto fatiscente. Essa pur se rappresentata sulla planimetria catastale presentata nel 2012, è stata realizzata abusivamente e non risulta sanabile in quanto contrasta con le norme di cui alla L.R. 38/1999 e ss.mm.ii.. Le opere, consistenti in due piccole pareti in tufo sormontate da copertura fatiscente dovranno essere rimosse con un costo presumibile di € 600,00

Si osserva inoltre che il leggero aumento di dimensioni del corpo autorizzato (17 cm in larghezza e 3 cm in profondità) risultano comunque ricompreso nelle tolleranze costruttive del 6% previste dalla normativa vigente.

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;

Come riportato dalla certificazione allegata pervenutami via pec dal Comune di Ischia di Castro, (All. n. 39), le aree interessate alla procedura, distinte in catasto al Fg. n. 45 p.lle n. 712-714-715-717 e al Fg. n. 42 p.lla n. 302, non risultano gravate da usi civici o altri diritti demaniali.

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;

Sui beni interessati al pignoramento non risulta l'esistenza di condomini o di altre amministrazioni che ne curano la gestione comune.

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;

Viste le caratteristiche, l'ubicazione e la natura dei beni, si ritiene che sia vantaggioso la costituzione dei due seguenti lotti separati:

- **Il 1° LOTTO** è costituito dalla abitazione posta in via Roma 54 distinta al catasto fabbricati al foglio 42 p.lla 309 sub 2
- **Il 2° LOTTO** è costituito dall'appezzamento dei terreni distinti al catasto terreni al foglio 45 mappali 712 e 714 e dai magazzini rurali distinti in catasto fabbricati al foglio 45 p.lla 717 graffata con la p.lla 715.

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;

A riguardo dell'immobile ad uso abitativo distinto al CF al Foglio 42 P.lla 302 sub 2

L'immobile è pignorato per l'intera quota della piena proprietà e, viste le sue caratteristiche e non si ritiene che sia possibile la sua divisione in natura.

**A riguardo dell'immobile ad uso magazzino distinto al CF al Foglio 45 P.lla 717
e dei terreni distinti al CT al Foglio 45 mappali 712 e 714**

Tutte e tre le unità immobiliari sono pignorate per la quota di 1/3 della piena proprietà appartenente alla esecutata. Si ritiene che, considerate le loro caratteristiche non sia possibile la sua comoda divisione in natura che comprometterebbe l'utilizzazione e il valore complessivo.

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

A riguardo dell'immobile ad uso abitativo distinto al CF al Foglio 42 P.IIIa 302 sub 2

Attualmente l'immobile risulta occupato senza titolo dall'ex coniuge della esecutata.

Dagli accertamenti e richieste di ispezione eseguite presso gli uffici, come indicato sulla documentazione di verifica allegata rilasciata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 01/07/2025 (All. n. 40), non risulta l'esistenza di contratti di locazione in essere effettuati dalla esecutata.

A riguardo dell'immobile ad uso magazzino distinto al CF al Foglio 45 P.IIIa 717 e dei terreni distinti al CT al Foglio 45 mappali 712 e 714

Dagli accertamenti e richieste di ispezione eseguite presso gli uffici, come indicato sulla documentazione di verifica allegata rilasciata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 01/07/2025 (All. n. 40), non risulta l'esistenza di contratti di locazione in essere effettuati dai tre proprietari dei beni.

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;

Per quanto riguarda l'U.I. ad uso abitativo, si ritiene che il suo valore locativo, viste le sue caratteristiche e le quotazioni riportate sul sito dell'Agenzia del territorio per il comune di Ischia di Castro (1° sem. 2025) che variano da 2,60 a 3,60 €/mq, possa presumibilmente essere di € 200,00/mese.

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)

A riguardo dell'immobile ad uso abitativo distinto al CF al Foglio 42 P.lla 302 sub 2

Attualmente l'appartamento, appartenente per intero alla esecutata, risulta occupato senza titolo dall'ex coniuge.

Si osserva inoltre che sulla sentenza di separazione del 05/05/2022 n. 486/2022 pubblicata il 10/05/2022, la casa coniugale restava assegnata alla signora

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;

A riguardo dell'immobile ad uso abitativo distinto al CF al Foglio 42 P.lla 302 sub 2

L'area dove ricade il fabbricato in cui è posto l'immobile pignorato, come indicato in precedenza, non risulta gravata dall'esistenza di diritti demaniali o usi civici né da oneri di natura condominiale. L'area, è sottoposta a vincolo paesaggistico per essere compresa in area degli "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" (Art. 134 D.Lgs 42/200) e, Decreto n. 22 del 15/02/2024, è stata dichiarata di notevole interesse pubblico denominata "Ambito paesaggistico, geologico e geomorfologico dell'orlo della caldera di Latera e delle sue pendici interessate dai centri eruttivi periferici" ai sensi degli Art. 136 co 1 lett. c) e d) e 138 co. 3 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

A riguardo dell'immobile ad uso magazzino distinto al CF al Foglio 45 P.lla 717

e dei terreni distinti al CT al Foglio 45 mappali 712 e 714

I terreni sono sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 3267/1923. Le aree, in relazione al vigente Piano di Assetto idrogeologico, ricadono inoltre in zona di "Dominio geomorfologico ed idraulico forestale".

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

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

La determinazione del valore è effettuata col metodo della stima sintetico comparativa che consiste nell'applicare al parametro mq commerciale il più probabile valore di mercato determinato sulla base di indagini compiute in loco presso agenzie immobiliari e attraverso la consultazione delle quotazioni immobiliari delle banche dati ufficiali del territorio opportunamente adattate allo scopo.

Tenuto conto:

- delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e di quanto rilevato e sopra evidenziato;
- della comoda ubicazione dei beni;
- che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio per il comune di Ischia di Castro (1° sem. 2025) il valore delle abitazioni in normale stato di conservazione sono comprese fra € 480,00 e 700,00/mq lordo e per quelle in ottimo stato fra € 700,00 e 1.000,00 mq/lordo.
- che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio per il comune di Ischia di Castro (1° sem. 2025) il valore dei magazzini in normale stato di conservazione sono comprese fra € 300,00 e 500,00/mq lordo e per quelle in ottimo stato fra € 700,00 e 1.000,00 mq/lordo.
- che nella banca dati dell'Agenzia del territorio i Valori agricoli medi per il comune di Ischia di Castro (annualità 2022) il valore indicato per gli Uliveti è di € 13.300,00 €/Ha e per gli Orti è di 15.700,00 €/Ha .
- che nella banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo per il comune di Ischia di Castro (1° sem. 2024) i valori delle abitazioni in buono stato abitabili sono compresi fra € 250,00 a € 400,00/mq e per quelle ristrutturate fra 500,00 e 700,00.
- che nella banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo per il comune di Ischia di Castro (1° sem. 2024) i valori per i terreni agricoli

- sono compresi fra € 1,00 e € 1,50 €/mq e per i terreni ad uso culture Oliveti fra 1,30 e 2,00 €/mq.
- dei dati riscontrati sul sito astegjudiziarie.it per immobili posti in vendita anche nelle aste passate sullo stesso territorio;
- dei prezzi di vendita riscontrati da indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e in rete per immobili simili a quelli in oggetto;
- dei costi da sostenere per le regolarizzazioni edilizie e catastali che verranno defalcati dal valore di stima ammontanti ad € 5.700,00 per il lotto n. 1 ed € 1.100,00 per il lotto n. 2.
- della attuale situazione del mercato immobiliare;

Per l'immobile pignorato ad uso abitativo che costituisce il lotto n° 1 si ritiene congruo stabilire una quotazione di 700,00 €/mq da calcolarsi sulla superficie utile commerciale.

Per i beni pignorati (terreni e magazzino agricolo) che costituiscono il lotto n° 2 si ritiene congruo stabilire un valore calcolato attribuendo alla particella 172 tutta coltivato ad uliveto una quotazione di 25,00 €/mq, alla particella 174 parzialmente coltivata ad uliveto una quotazione per di 20,00 €/mq e ai locali agricoli una quotazione di 400,00 €/mq calcolata sulla superficie utile regolare.

LOTTO N° 1

Intera proprietà immobile ad uso abitazione sito nel comune di Ischia di Castro (VT), Via Roma n. 54 (catastalmente n. 44), piano 1°, composto da disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno e balconi, distinto al Catasto Fabbricati. del Comune di Ischia di Castro al foglio 42, p.lla 302, sub. 2, cat. A/4, classe 1 vani 4 rendita € 194,19 confinante con Via Roma, salvo altri.

Calcolo della consistenza commerciale e del valore dell'immobile

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Sup. utile Mq	Coefficiente di ragguaglio	Sup. commerciale Mq
Superficie utile interna appartamento	59.12	1	59.12
Superficie balconi.	6.18	0.6	3.71
TOTALE			62.83

- Determinazione valore appartamento: € 700,00 x 62.83 =	€	43.981,00
- A detrarre costi da sostenere per pratica sanatoria	€	- 5.200,00
- A detrarre costi da sostenere per variazione catastale	€	<u>- 500,00</u>
TOTALE VALORE LOTTO	€	38.281,00

Che in si arrotonda C.T. a € 38.300,00 diconsi (trentottomilatrecento/00)

LOTTO N° 2

Diritti di proprietà, per la quota di 1/3, di un compendio costituito da una area di mq 3150 mq sita

nel Comune di Ischia di Castro (Viterbo) in strada provinciale 106 Doganella n. snc, composto da terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio 45 P.lla 712, Qualità Vigneto, Classe 2, Consistenza ha 0.18.25 mq, Reddito Dom. € 17,91 Reddito Agr. € 8,01, Foglio 45 P.lla 714, Qualità Orto, Classe 2, Consistenza ha 0.12.85 mq, Reddito Dom. € 16,59 Reddito Agr. € 7,96 e dai fabbricati ad uso magazzino distinti al Catasto Fabbricati al foglio 45, particella 717 graffata con particella 715, categoria C/2, classe 8, superficie 31 mq, R.C. € 40,03 parzialmente interessati dalla presenza di un abuso non sanabile;

Calcolo della consistenza commerciale e del valore dell'immobile

Premesso che i locali magazzino sono in parte abusivi, si ritiene che il valore degli immobili debba essere calcolato sulla superficie assentita di mq 18.90 escludendo quella del vano da demolire i cui costi (unitamente a quelli della pratica catastale) verranno detratti dal valore della quota pignorata.

VALORE DELL'INTERO

- Determinazione valore magazzino: € 400,00 x 18.9 =	€	7.560,00
- Valore area terreno p.lla 712: € 2.50 x 1285 =	€	3.212,50
- Valore area terreno p.lla 714: € 2,00 x 1825 =	€	<u>3.650,00</u>
<u>Totale valore dell'intera proprietà</u>	€	14.422,50

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/3 DELLA INTERA PROPRIETA'

-Valore della quota pignorata di 1/3 : 14.422,50/3 =	€	4.807,50
- A detrarre costi da sostenere per lavori ripristino	€	-600,00
- A detrarre costi da sostenere per variazione catastale	€	<u>- 500,00</u>

Valore della quota pignorata di 1/3 da mettere in vendita € 3.707,50

Che in si arrotonda C.T. a € 3.700,00 diconsi (tremilasettecento/00)

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;

Considerato quanto indicato, si ritiene che i beni stimati abbiano discrete prospettive di collocamento sul mercato nel medio termine.

27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Non sussiste il caso.

28) fornisca compiuta, schematica e, distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della

tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro il termine 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 trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, l 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;

La presente consulenza viene inviata alle parti per le eventuali osservazioni, come risulta dalle ricevute che verranno prodotte.

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 indicati;

31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

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

33) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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

allegghi alla relazione:

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

Oltre a tale documentazione, come richiamati nei vari capitoli, vengono allegati alla CTU una serie di documentazione risultante dall'elenco riportato nella pagina seguente.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Viterbo li 09/12/2025

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Landi

ALLEGATI

Allegato n° 1:	Visura storica C. F. F.gl 42 P.la 302 sub 2
Allegato n° 2:	Visura storica C. T. Fgl 42 P.la 302
Allegato n° 3:	Visura storica C. F. F.gl 45 P.la 717 graffata con 715
Allegato n° 4:	Visura storica C. T. Fgl 45 P.la 717
Allegato n° 5:	Visura storica C. T. F.gl 45 P.la 715
Allegato n° 6:	Visura storica C. T. Fgl 45 P.la 712
Allegato n° 7:	Visura storica C. T. Fgl 45 P.la 714
Allegato n° 8:	Visura Ipocatastale Conservatoria RR II C.F. Fgl 42 P.la 302 Sub 2
Allegato n° 9:	Atto Notaio Lanzillo del 28/02/2000 di provenienza appartamento
Allegato n° 10:	Visura Ipocatastale Conservatoria RR II C.F. Fgl 45 P.la 717
Allegato n° 11:	Visura Ipocatastale Conservatoria RR II C.T. Fgl 45 P.la 712
Allegato n° 12:	Visura Ipocatastale Conservatoria RR II C.T. Fgl 45 P.la 714
Allegato n° 13:	Atto Successione n.558991/88888/23 del 2024 provenienza terreni e immobili
Allegato n° 14:	Atto Notaio Lanzillo del 10/04/2000 provenienza ultraventennale terreni
Allegato n° 15:	Visura catastale registro microfilm di impianto
Allegato n° 16:	Denuncia successione Fabrizi Giuseppe
Allegato n° 17:	Visura Ipocatastale Conservatoria RR II C.F. Fgl 45 P.la 715
Allegato n° 18:	Nota di trascrizione pignoramento
Allegato n° 19:	Planimetria catastale U.I. Fgl 32 P.la 302 Sub 2
Allegato n° 20:	Estratto di mappa F. 42 P.la 302
Allegato n° 21:	Planimetria catastale U.I. Fgl 45 P.la 717 graffato con 715
Allegato n° 22:	Estratto di mappa F. 45 P.lle 712-714-717-715
Allegato n° 23:	Certificato di destinazione urbanistica
Allegato n° 24:	Estratto di matrimonio rilasciato dal comune di Ischia di Castro
Allegato n° 25:	Estratto atto di nascita
Allegato n° 26:	Sentenza di separazione matrimonio del Tribunale Roma
Allegato n° 27:	Verbali di sopralluogo
Allegato n° 28:	Immagine satellitare della zona dove è ubicato l'appartamento
Allegato n° 29:	Rilievo stato di fatto appartamento F. 42 P.la 302 Sub 2
Allegato n° 30:	Elaborato fotografico dell'appartamento F. 42 P.la 302 Sub 2 (Lotto n. 1)
Allegato n° 31:	Immagine satellitare della zona con i terreni e i fabbricati rurali
Allegato n° 32:	Rilievo stato di fatto fabbricati rurali F. 45 P.la 717 graffata con 715
Allegato n° 33:	Elaborato fotografico dei terreni con i fabbricati rurali (lotto n. 2)
Allegato n° 34:	Concessione edilizia n. 35/98 del 23/11/1998 (Relativa all'appartamento)
Allegato n° 35:	Concessione edilizia n. 32/2001 del 22/08/2001 (Relativa all'appartamento)
Allegato n° 36:	Raffronto stato di fatto appartamento con elaborato catastale e titolo edilizio.
Allegato n° 37:	Concessione edilizia n. 24/1987 del 04/05/1987 (Relativa ai fabbricati rurali)
Allegato n° 38:	Raffronto stato di fatto magazzino con elaborato catastale e titolo edilizio.
Allegato n° 39:	Certificazione per Usi Civici
Allegato n° 40:	Documentazione Agenzia Entrate Viterbo per inesistenza contratti locazione