TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I. 83/2022

G.E.: DR. ANTONINO GERACI

PROMOSSA	[.....]
CONTRO	[.....]

RELAZIONE PRIVACY DEL C.T.U.

VERSIONE SOSTITUTIVA DELLA RELAZIONE DEPOSITATA IN DATA 04/06/2023 LOTTI 1-2

"La presente relazione privacy sostituisce integralmente quella depositata in data 04/06/2023, nella quale alcuni nominativi risultavano non oscurati per mero errore materiale. La versione attuale riporta la medesima data del deposito originario ed è sottoscritta in data odierna"

Montefiascone, Giugno 2023

IL C.T.U.

GEOM. MARCO CARELLI

Geometra
MARCO CARELLI
COLLEGIO DEI
GEOMETRI DI
VITERBO
15.07.2026
11:17:00
GMT+02:00

1. PREMESSA

Con ordinanza del 03/12/2021, l' Illustrissimo Giudice Dott. Antonio Geraci nominava me sottoscritto Geometra Marco Carelli esperto nella procedura di cui al titolo della presente, (iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1256 codice fiscale CRL MRC 64D23 F499X, con studio in Via Cipollone, 27 C.A.P. 01027 Montefiascone (VT), tel. e fax 0761/820121, Cell.[.....] email: carellimarco3@gmail.com) invitandomi a comparire in cancelleria in data 23/12/2021 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato.

2. ELENCO 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio;**

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

3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

7) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente:**

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

8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali,** per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale……) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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 presenza 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art.46 comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;

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' U.T.E. indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 , n.1078;

20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo leggittimamente 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 (registrai con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del

proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) Determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile , specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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 relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del 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 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimneto dell'incarico, l'esperto é tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entroi i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della realzione peritale entro il termine asssegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'ar.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 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'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

30) Depositi almeno 10 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 dell'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 7/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) Alleghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati

all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali che di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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

35) Alleghi alla relazione:

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

tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

3.1 PRIMO ACCESSO

In data 07/10/2022 hanno avuto inizio le operazioni relative al *primo accesso* ai luoghi di causa alla presenza del Custode Delegato. Ho ispezionato gli immobili oggetto della procedura, verificandone direttamente, lo stato di conservazione e di utilizzo, rilevando misurazioni ed effettuando il rilievo fotografico. Del suddetto accesso soono stati redatti i relativi verbali.

3.2 ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI

Si riepilogano le principali attività svolte c/o i pubblici uffici:

- Corrispondenza con gli uffici comunali con ricevimento certificazioni, titoli edilizi;
- Ispezioni ipotecarie telematiche Agenzia delle Entrate Ufficio Catasto e Conservatoria di Viterbo.

4. RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

QUESITO: 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio.

Preliminarmente l'esperto ha verificato che la documentazione di cui all'ex art. 567 comma 2

C.P.C., depositata agli atti dal legale del creditore procedente consistente nella certificazione notarile "D.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) del 20/06/2022 la stessa si può considerare completa ed idonea, supportata anche dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e allegate alla presente (ALLEGATO 2).

5 RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO

QUESITO: 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.

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il compendio immobiliare viene da qui in avanti suddiviso in 2 lotti essendo gli immobili posti in due località diverse. Dalle visure effettuate c/o gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 1) gli immobili oggetto della procedura risultano attualmente identificati come di seguito:

LOTTO 1 - IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) VIA VERENTANA

C.F. FG.33 PART.550 SUB 1 A/4

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022
Dati identificativi: Comune di **MONTEFIASCONE (F499) (VT)**
Foglio **33** Particella **550** Subalterno **1**
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTEFIASCONE (F499) (VT)**
Foglio **33** Particella **550**
Classamento:
Rendita: **Euro 298,25**
Categoria **A/4a)**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**
Foglio **33** Particella **550** Subalterno **1**
Indirizzo: VIA VERENTANA Piano S1-T
Dati di superficie: Totale: **149 m2** Totale escluse aree scoperte b): **139 m2**

LOTTO 2 - IMMOBILI IN VITERBO STRADA DOGANA

C.F. FG.104 PART. 497 C/2

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022
Dati identificativi: Comune di **VITERBO (M082) (VT)**
Foglio **104** Particella **497**
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VITERBO (M082) (VT)**
Foglio **104** Particella **497**
Classamento:
Rendita: **Euro 510,26**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2a)**, Classe **3**, Consistenza **190 m2**
Foglio **104** Particella **497**
Indirizzo: STRADA DOGANA Piano T
Dati di superficie: Totale: **199 m2**

C.T. FG.104 PART.496

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022
Dati identificativi: Comune di **VITERBO (M082) (VT)**
Foglio **104** Particella **496**
Classamento:
Particella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 286,21**
agrario **Euro 141,44**
Superficie: **24.590** m2
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	A	B
Reddito dominicale	Euro 244,89	Euro 41,32
Reddito agrario	Euro 113,03	Euro 28,41
Deduzioni	-	-
Superficie mq.	14.590	10.000
Qualità	FRUTTETO	ULIV-VIGNETO
Classe	U	2

Vi è corrispondenza tra i dati nell'atto di pignoranento e gli identificativi catastali ai fini dell'esatta identificazione con esclusione dell'immobile escluso dalla procedura e non più considerato nella presente relazione, in occasione dell'udienza del 23/02/2023.

5.2 DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORMENTO

Pignoramento immobiliare del 13/04/2022:

A FAVORE: [.....]

CONTRO:

- [.....] nato a [.....] il [.....] CF [.....] residente in [.....] via [.....];
- [.....]nata a [.....] il [.....] CF [.....] residente in [.....];
- [.....]nato a [.....] il [.....] CF [.....], residente in [.....];
- [.....] nato a [.....] il [.....] CF [.....], residente in [.....].

A) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEI SIGG. [.....] **E** [.....]**, CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE PRO INDIVISO, E COSI' PER L'INTERA PIENA PROPRIETA':**

Porzioni immobiliari site in Comune di Montefiascone (VT) Via Verentana (già Via delle Mosse) e precisamente:

1. Appartamento posto al piano S1-T, categoria A/4, classe 3. consistenza 5,5 vani, rendita €298,25 censito al NCEU del Comune di Montefiascone al foglio 33, particella 550, sub 1,

cat. A/4;

B) DECRIZIONE DELI IMMOBILI DI PROPRIETA' [.....] **E** [.....] **PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO DI PROPRIETA' SITI IN COMUNE DI VITERBO E PRECISAMENTE:**

1. Magazzino e locale deposito , sito in Comune di Viterbo, Strada Dogana, piano T, categoria C/2, consistenza mq.190, censito al NCEU del Comune di Viterbo al foglio 104, particella 497;
2. Terreno di mq.14.590, censito al NCT del Comune di Viterbo al foglio104, particella 496 porziona A;
3. Terreno di mq.10.000, censito al NCT del Comune di Viterbo al foglio104, particella 496 porziona B;
4. Terreno di are 1 ca 90, censito al NCT del Comune di Viterbo al foglio 104, particella 497. (ENTE URBANO)

Con tutti gli annessi e connessi, dipendenza, pertinenze ed accessori e tutti i diritti anche condominiali e quanto possa comunque ritenersi immobile ai sensi di legge.

Vi è corrispondenza tra i dati nell'atto di pignoranento e gli identificativi catastali ai fini dell'esatta identificazione catastale.

6 RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

QUESITO: Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 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.

Dal Certificato Notarile presente all'interno del fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 2) nel ventennio si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

6.1 PASSAGGI DI PROPRIETA'

Al ventennio gli immobile come sotto distinti catastalmente oggetto della procedura esecutiva venivano ceduti:

LOTTO 1 - IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) VIA VERENTANA

C.F. FG.33 PART.550 SUB 1 A/4

1. **COMPRAVENDITA REP 41968 RACCOLTA 18081 del 01/04/1978** notaio DR. Orzi Teodoro di Montefiascone (VT) Registrato il 11/04/1978 al n.2467 Trascritto il 11/04/978 ai nn. 3409/2947 quota intera proprietà in regime di comunione legale dei beni

appartamento allo stato grezzo e antistante area adibita a giardino facente parte di una palazzina quadrifamiliare edificata sulle particelle di terreno fg. 33 partt. 453-458 A FAVORE di [.....] e [.....] in regime di comunione dei beni CONTRO [.....]e [.....].

LOTTO 2 - IMMOBILI IN VITERBO STRADA DOGANE
C.F. FG.104 PART. 497 C/2 - C.T. FG.104 PART.496

1. **COMPRAVENDITA REP. 21556 Raccolta 1394 del 19/05/1983** Notaio DR. FURIO GIARDINO in Montefiascone (VT) Registrato a Viterbo il 01/06/1983 al n.4647 fg.104 part.171-299 A FAVORE:[.....] CONTRO: [.....] e più precisamente a [.....] fg.104 part.171 e a [.....] fg.104 part.provv. 174/b definitiva 299;
2. **SUCCESSIONE** a FAVORE di [.....], [.....] CONTRO [.....] quota pari a 1/2 di piena proprità ciascuno degli immobili Viterbo Foglio 104 Particella 497, Viterbo Foglio 104 Particella 496 in morte di [.....] registrata il **01/03/2010 a**l n. di rep. 506/9990 Ufficio del Registro trascritta il 07/06/2010 ai nn. 9353/6525 devoluta per legge;
3. **COMPRAVENDITA Rep 17014 Raccolta 10005 del 04/03/2010** notaio DR. Castaldi Adriano sede Tuscania (VT) trascritto il 08/03/2010 ai nn. 3946/2972 di piena proprietà 1/2 magazzino e locali deposito in Viterbo Foglio 104 particella 497 Natura C2 Consistenza 190 mq. indirizzo Strada Dogana Piano T Foglio 104 Particella 496 di ha 2 are45 ca 90, Foglio 104 particlella 497 di are 1 ca 90 A FAVORE di [.....] e [.....] CONTRO [.....];

Risulta trascritta in data 08/03/2010 ai nn. 3945/2974 accettazione tacita dell'eredità in morte di [.....] ***da parte degli eredi*** [.....] ***e*** [.....] ***nascente da atto Notaio Castaldi Adriano sede Tuscania (VT) del 04/03/2010***.

6.2 VARIAZIONI CATASTALI

A seguire le variazioni catastali subite dalle unità immobiliari oggetto della procedura.

FABBRICATI

LOTTO 1 - IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) VIA VERENTANA
C.F. FG.33 PART.550 SUB 1 A/4

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022
Dati identificativi: Comune di **MONTEFIASCONE (F499) (VT)**
Foglio **33** Particella **550** Subalterno **1**
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTEFIASCONE (F499) (VT)**
Foglio **33** Particella **550**
Classamento:
Rendita: **Euro 298,25**
Categoria **A/4a)**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**
Foglio **33** Particella **550** Subalterno **1**
Indirizzo: VIA VERENTANA Piano S1-T
Dati di superficie: Totale: **149 m2** Totale escluse aree scoperte b): **139 m2**

dall'impianto al 01/01/1992 **Immobile predecessore** Comune di **MONTEFIASCONE (F499) (VT)** Foglio **33** Particella **458** Subalterno **1** Rendita: **Lire 759** Categoria **A/4c)**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani** Partita: **4542**	Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 28/01/2002 **Immobile predecessore** Comune di **MONTEFIASCONE (F499) (VT)** Foglio **33** Particella **458** Subalterno **1** Rendita: **Euro 298,25** Rendita: **Lire 577.500** Categoria **A/4c)**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani** Partita: **4542**	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 28/01/2002 **Immobile attuale** Comune di **MONTEFIASCONE (F499) (VT)** Foglio **33** Particella **550** Subalterno **1** Rendita: **Euro 298,25** Categoria **A/4c)**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**	VARIAZIONE del 28/01/2002 Pratica n. 14585 in atti dal 28/01/2002 VAR. P.LLA PER CORRISPONDENZA NCT (n. 14438.1/2002) Notifica in corso con protocollo n. 19006 del 04/02/2002

LOTTO 2 - IMMOBILI IN VITERBO - STRADA DOGANE

C.F. FG.104 PART. 497 C/2 - C.T. FG.104 PART.496

FABBRICATI
Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022
Dati identificativi: Comune di **VITERBO (M082) (VT)**
Foglio **104** Particella **497**
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VITERBO (M082) (VT)**
Foglio **104** Particella **497**
Classamento:
Rendita: **Euro 510,26**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2a)**, Classe **3**, Consistenza **190 m2**
Foglio **104** Particella **497**
Indirizzo: STRADA DOGANA Piano T
Dati di superficie: Totale: **199 m2**

dal 13/03/2008 al 13/03/2009 **Immobile attuale** Comune di **VITERBO (M082) (VT)** Foglio **104** Particella **497** Rendita: **Euro 824,27** Zona censuaria **1** Categoria **C/2a)**, Classe **6**, Consistenza **190 m2**	COSTITUZIONE del 13/03/2008 Pratica n. VT0046259 in atti dal 13/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1642.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

COSTITUZIONE del 13/03/2008 Pratica n. VT0046259 in atti dal 13/03/2008 COSTITUZIONE (n.	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2009 Pratica n. VT0033988 in atti dal 13/03/2009

1642.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3529.1/2009) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

dal 17/02/2010 al 17/02/2011 **Immobile attuale** Comune di **VITERBO (M082) (VT)** Foglio **104** Particella **497** Rendita: **Euro 510,26** Zona censuaria **1** Categoria **C/2a)**, Classe **3**, Consistenza **190 m2**	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/02/2010 Pratica n. VT0025751 in atti dal 17/02/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2418.1/2010) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 17/02/2011 **Immobile attuale** Comune di **VITERBO (M082) (VT)** Rendita: **Euro 510,26** Zona censuaria **1** Categoria **C/2a)**, Classe **3**, Consistenza **190 m2**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2011 Pratica n. VT0032373 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1906.1/2011) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

TERRENI

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022
Dati identificativi: Comune di **VITERBO (M082) (VT)**
Foglio **104** Particella **496**
Classamento:
Particella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 286,21**
agrario **Euro 141,44**
Superficie: **24.590** m2
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	A	B
Reddito dominicale	Euro 244,89	Euro 41,32
Reddito agrario	Euro 113,03	Euro 28,41
Deduzioni	-	-
Superficie mq.	14.590	10.000
Qualità	FRUTTETO	ULIV-VIGNETO
Classe	U	2

dall'impianto al 13/01/1989 **Immobile predecessore** Comune di **VITERBO (M082) (VT)** Foglio **104** Particella **174** Redditi: dominicale **Euro 123,70 Lire**	Impianto meccanografico del 01/10/1971

239.525 agrario **Euro 89,97 Lire 174.200** Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **04** Superficie: **43.550 m2** Partita: **9724**	

dal 13/01/1989 al 01/02/2001 **Immobile predecessore** Comune di **VITERBO (M082) (VT)** Foglio **104** Particella **299** Redditi: dominicale **Euro 70,42 Lire 136.345** agrario **Euro 51,21 Lire 99.160** Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **04** Superficie: **24.790 m2** Partita: **9724**	FRAZIONAMENTO in atti dal 13/01/1989 (n. 3351. F01/1983) **Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:** Comune: **VITERBO (M082) (VT)** *Foglio 104 Particella 174*

dal 01/02/2001 al 12/02/2008 **Immobile predecessore** Comune di **VITERBO (M082) (VT)** Foglio **104** Particella **299** Particella divisa in **2** porzioni Totali particella: Redditi: dominicale **Euro 228,96 Lire 443.320** agrario **Euro 119,48 Lire 231.345** Superficie: **24.790** m2 **Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo** **conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**	TABELLA DI VARIAZIONE del 16/07/1994 Pratica n. 21099 in atti dal 01/02/2001 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n. 4284.1/1994)

Porzione	A	B
Reddito dominicale	Euro 61,11	Euro 167,85
Reddito agrario	Euro 42,01	Euro 77,47
Deduzioni	-	-
Superficie m²	14.790	10.000
Qualità	ULIV VIGNET	FRUTTETO
Classe	2	U

dal 12/02/2008 al 26/02/2008 **Immobile predecessore** Comune di **VITERBO (M082) (VT)** Foglio **104** Particella **299** Redditi: dominicale **Euro 416,10** agrario **Euro 192,04** Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **U** Superficie: **24.790 m2**	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/02/2008 Pratica n. VT0026838 in atti dal 12/02/2008 RICHIESTA N? 22887/2008 (n. 447.1/2008) Annotazioni: variata nella qualita, ricostituita la situazione ante modello di variazione n.4284/94 a seguito della richiesta riguardante la presentazione di pregeo. qualita attribuita in base alla circolare n. 7/02

dal 26/02/2008 al 14/03/2008 **Immobile attuale** Comune di **VITERBO (M082) (VT)** Foglio **104** Particella **496** Redditi: dominicale **Euro 412,74** agrario **Euro 190,50** Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **U** Superficie: **24.590 m**	Tipo Mappale del 26/02/2008 Pratica n. VT0035186 in atti dal 26/02/2008 (n. 35186.1/2008) **Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:** Comune: **VITERBO (M082) (VT)** *Foglio 104 Particella 299* *Foglio 104 Particella 497*

dal 14/03/2008 **Immobile attuale** Comune di **VITERBO (M082) (VT)** Foglio **104** Particella **496** Particella divisa in **2** porzioni Totali particella: Redditi: dominicale **Euro 286,21** agrario **Euro 141,44** Superficie: **24.590** m2 **Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo** **conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2008 Pratica n. VT0042363 in atti dal 14/03/2008 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 736.1/2008) Annotazioni: variazione di coltura su dichiarazione di parte

Porzione	A	B
Reddito dominicale	Euro 244,89	Euro 41,32
Reddito agrario	Euro 113,03	Euro 28,41
Deduzioni	-	-
Superficie m²	14.590	10.000
Qualità	FRUTTETO	ULIV VIGNET
Classe	U	2

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022
Dati identificativi: Comune di **VITERBO (M082) (VT)**
Foglio **104** Particella **497**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di **VITERBO (M082) (VT)**
Foglio **104** Particella **497**
Classamento:
Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **200 m2**
Annotazione di immobile: SR

dall'impianto al 13/01/1989 **Immobile predecessore** Comune di **VITERBO (M082) (VT)** Foglio **104** Particella **174** Redditi: dominicale **Euro 123,70 Lire 239.525** agrario **Euro 89,97 Lire 174.200**	Impianto meccanografico del 01/10/1971

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **04** Superficie: **43.550 m2** Partita: **9724**	

dal 13/01/1989 al 01/02/2001 **Immobile predecessore** Comune di **VITERBO (M082) (VT)** Foglio **104** Particella **299** Redditi: dominicale **Euro 70,42 Lire 136.345** agrario **Euro 51,21 Lire 99.160** Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **04** Superficie: **24.790 m2** Partita: **9724**	FRAZIONAMENTO in atti dal 13/01/1989 (n. 3351. F01/1983) **Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:** Comune: **VITERBO (M082) (VT)** *Foglio 104 Particella 174*

dal 01/02/2001 al 12/02/2008 **Immobile predecessore** Comune di **VITERBO (M082) (VT)** Foglio **104** Particella **299** Particella divisa in **2** porzioni Totali particella: Redditi: dominicale **Euro 228,96 Lire 443.320** agrario **Euro 119,48 Lire 231.345** Superficie: **24.790** m2 **Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo** **conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**	TABELLA DI VARIAZIONE del 16/07/1994 Pratica n. 21099 in atti dal 01/02/2001 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n. 4284.1/1994)

Porzione	A	B
Reddito dominicale	Euro 61,11	Euro 167,85
Reddito agrario	Euro 42,01	Euro 77,47
Deduzioni	-	-
Superficie m^2	14.790	10.000
Qualità	ULIV VIGNET	FRUTTETO
Classe	2	U

dal 12/02/2008 al 26/02/2008 **Immobile predecessore** Comune di **VITERBO (M082) (VT)** Foglio **104** Particella **299** Redditi: dominicale **Euro 416,10** agrario **Euro 192,04** Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **U** Superficie: **24.790 m2**	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/02/2008 Pratica n. VT0026838 in atti dal 12/02/2008 RICHIESTA N? 22887/2008 (n. 447.1/2008) Annotazioni: variata nella qualita, ricostituita la situazione ante modello di variazione n.4284/94 a seguito della richiesta riguardante la presentazione di pregeo. qualita attribuita in base alla circolare n. 7/02

dal 26/02/2008 **Immobile attuale** Comune di **VITERBO (M082) (VT)** Foglio **104** Particella **497** Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **200 m2** Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	Tipo Mappale del 26/02/2008 Pratica n. VT0035186 in atti dal 26/02/2008 (n. 35186.1/2008) Annotazione di immobile: sr **Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:** Comune: **VITERBO (M082) (VT)** *Foglio 104 Particella 496* *Foglio 104 Particella 299*

7 RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO: Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Dal certificato Notarile Redatto dalla D.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, depositato nel fascicolo telematico nonchè dalle ispezioni ipotecarie si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con le relative note per i beni oggetto di pignoramento immobili del 11/05/2022 Numero di per.724 notificato da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO trascritto il 10/06/2022 ai nn. 9728/7737 a favore di [.....] sede di [.....] Codice fiscale [.....] sui seguenti immobili:

LOTTO 1 - IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) VIA VERENTANA
C.F. FG.33 PART. 550 SUB 1 A/4

INTESTARI

- [.....] piena proprietà 1/1 in regime di comunione legele dei beni, [.....] in proprietà 1/1 in regime di comunione legele dei beni su appartamento di tipo popolare in Montefiascone (VT) Foglio 33 Particella 550 subalterno 1 Natura A4 Consistenza 5,5 vani Indirizzo Via Verentana

Nel ventennio preso in esame alla **data del 10/06/2022,** si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN.3947/508 del 08/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 04/03/2010 Numero di repertorio 17015/10006 Notaio CASTALDI ADRIANO Sede TUSCANIA (VT).

A FAVORE: [.....] Sede [.....] C.F.[.....] (Domicilio Ipotecario eletto [.....], [.....],

CONTRO: [.....] nato il [.....] a [.....] Codice Fiscale [.....], [.....] nato il [.....] a [.....] C.F. [.....],[.....] nato il [.....] a [.....] C.F. [.....]. [.....] nata il [.....] a [.....]

C.F.[.....], [.....] sede [.....] C.F.[.....] quale debitore non datore di ipoteca.

CAPITALE €170.000,00 TOTALE €340.000,00 DURATA 15 ANNI

GRAVA SU: MONTEFIASCONE Foglio 33 Particella 550 SUB 1;

ISCRIZIONE NN.14942/1957 del 16/09/2011 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 14/09/2011 Notaio CASTALDI ADRIANO Sede TUSCANIA (VT);

A FAVORE: [.....] Sede [.....] C.F[.....] (Domicilio Ipotecario eletto [.....], [.....],

CONTRO:

- [.....] nato il [.....] a [.....] Codice Fiscale [.....];
- [.....] nato il [.....] a [.....] C.F. [.....];
- [.....] nato il [.....] a [.....] C.F. [.....];
- [.....] nata il [.....] a [.....] C.F.[.....];
- [.....] sede [.....]; C.F.[.....] quale debitore non datore di ipoteca.

CAPITALE €100.000,00 TOTALE €200.000,00 DURATA 2 ANNI

GRAVA SU: MONTEFIASCONE Foglio 33 Particella 550 sub 1

In estensione alla formalità del 08/07/2011 NN.11482/1533

TRASCRIZIONE NN.9728/7737 el 16/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/05/2022 numero di repertorio 724 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Sede di VITERBO.

A FAVORE DI [.....] Sede di [.....] C.F.[.....] (Richiedente: [.....])

CONTRO

- [.....] nato il [.....] a [.....] Codice Fiscale [.....];
- [.....] nato il [.....] a [.....] C.F. [.....];
- [.....] nato il [.....] a [.....] C.F. [.....];
- [.....] nata il [.....] a [.....] C.F.[.....];.

GRAVA SU: MONTEFIASCONE Foglio 33 Particella 550 sub 1

LOTTO 2 - IMMOBILI IN VITERBO - STRADA DOGANA
C.F. FG.104 PART. 497 C/2 - C.T. FG.104 PART.496

- **INTESTARI**
- [.....] piena proprietà 1/2, [.....] piena proprietà 1/2 su magazzino e locali di deposito in VITERBO Foglio 104 Particella 497 Natura C2 Consistenza 190 mq. Indirizzo STRADA DOGANA Piano T;

- [.....] piena proprietà 1/2, [.....] piena proprietà 1/2 su magazzino e locali di deposito in VITERBO Foglio 104 Particella 496 di ha 2 are 45 ca 9;
- [.....] piena proprietà 1/2, [.....] piena proprietà 1/2 su magazzino e locali di deposito in VITERBO Foglio 104 Particella 497 are 1 ca 90 (ENTE URBANO).

Nel ventennio preso in esame alla **data del 10/06/2022,** si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN.3947/508 del 08/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 04/03/2010 Numero di repertorio 17015/10006 Notaio CASTALDI ADRIANO Sede TUSCANIA (VT).

A FAVORE: [.....] Sede [.....] C.F.[.....] (Domicilio Ipotecario eletto [.....],

CONTRO: [.....] nato il [.....] a [.....] Codice Fiscale [.....], [.....] nato il [.....] a [.....] C.F. [.....], [.....] nato il [.....] a [.....]) C.F. [.....]. [.....] nata il [.....] a [.....] C.F.[.....], [.....] sede [.....] C.F.[.....] quale debitore non datore di ipoteca.

CAPITALE €170.000,00 TOTALE €340.000,00 DURATA 15 ANNI

GRAVA SU: VITERBO Foglio 104 C.F. Particella 497, C.T. Particelle 496, 497;

ISCRIZIONE NN.14942/1957 del 16/09/2011 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 14/09/2011 Notaio CASTALDI ADRIANO Sede TUSCANIA (VT);

A FAVORE: [.....] Sede [.....] C.F.[.....] (Domicilio Ipotecario eletto [.....],

CONTRO:

- [.....] nato il [.....] a [.....] Codice Fiscale [.....];
- [.....] nato il [.....] a [.....] C.F. [.....];
- [.....] nato il [.....] a [.....] C.F. [.....];
- [.....] nata il [.....] a [.....] C.F.[.....];
- [.....] sede [.....]; C.F.[.....] quale debitore non datore di ipoteca.

CAPITALE €100.000,00 TOTALE €200.000,00 DURATA 2 ANNI

GRAVA SU: VITERBO Foglio 104 C.F. Particella 497, C.T. Prticelle 496, 497, MONTEFIASCONE Foglio 33 Particella 550 sub 1

In estensione alla formalità del 08/07/2011 NN.11482/1533

TRASCRIZIONE NN.9728/7737 el 16/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/05/2022 numero di repertorio 724 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI

VITERBO Sede di VITERBO.

A FAVORE DI [.....] Sede di [.....] C.F.[.....] (Richiedente: [.....])

CONTRO

- [.....] nato il [.....] a [.....] Codice Fiscale [.....];
- [.....] nato il [.....] a [.....] C.F. [.....];
- [.....] nato il [.....] a [.....] C.F. [.....];
- [.....]nata il [.....] a [.....] C.F.[.....];.

GRAVA SU: (VITERBO) VITERBO C.F. Foglio 104 Particella 497, VITERBO C.T. Folgio 104 Particella 496, 497.

8 RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE E CDU

QUESITO: 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'art. 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.

Mappe Censuarie, estratti e planimetrie esplicative e certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 1).

9 RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA

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

L'ALLEGATO 4 si compone dei seguenti certificati:

1. Certificato di Residenza Storico;
2. Certificato contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia
3. Estratto di Matrimonio;
4. Visure Camerali.

10 RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI

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

Il compendio immobiliare si trova nei territori dei Comuni di Montefiascone e Viterbo.

LOTTO 1 - IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) VIA VERENTANA

C.F. FG.33 PART.550 SUB 1 A/4

L'immobile consistente in un alloggio per civile abitazione si trova in via Tartarola, 124 a detta via si accede dalla via Verentana all'altezza dei civ.120. L'accesso all'alloggio parte di un edificio composto da n.5 unità immobiliari di cui 4 abitazioni e 1 magazzino avviene attraverso l'area comune condominiale. E' distinto catastalmente al fg. 33 particella 550 sub 1. Si sompone di un piano terra ed un piano seminterrato. Al piano terra sono presenti ingresso, cucina con cucinino, ripostiglio, sala, disimpegno, 3 camere, bagno e piccolo giardino pertineziale. I pavimenti sono in monocottura ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata, finetre in legno con monovetro e tapparelle in PVC, porte interne in legno tamburato, impianto completi quello termico composto da caldaia GPL e rdiatori in ghisa con altro generatore stufa a pellet. Pareti rifinite con pittura. Giardno esterno pertinenziale con recinzione in muretto con soprastante ringhiera.

Al piano seminterrato è presente un magazzino al quale si accede dall'area condominiale composto da 2 vani con pareti allo stato grezzo e pavimento in getto di cemento, infisso d'ingresso porta in lamiera.

L' immobile sopra descritto confina:

NORD OVEST: area comune condominiale part.550

NORD EST: area comune condominiale part.550

SUD EST: area comune condominiale part.550

SUD OVEST: altre unità immobiliare urbana part. 550 sub 9

L'immobile di trova in medio stato di conservazione e manutenzione.

LOTTO 2 - IMMOBILI IN VITERBO STRADA DOGANE

C.F. FG.104 PART. 497 C/2 - C.T. FG.104 PART.496 TERRENO

Immobili raggiungibili dalla strada Dogane. Compendio composto da edificio quale magazzino e locale deposito distinto al CF del comune di Viterbo al FG.104 PART.497 e terreno distinto al CT comune di Viterbo C.T. FG.104 PART.496 PORZIONE A e B.

il fabbricato si compone di un locale uso magazzino ancora fruibile, corpi aggiunti ripostiglio ed altro parzialmente crollato. Annesso capannone in stato di crollo pressochè totale, con copertura in lamiera. Il magazzino ancora fruibile coposto da unico vano accesso con porta in lamiera, interno allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. Due piccole finestrelle in legno. Gli altri manufatti non sono accessibili. Terreno agricolo coltivato con colture alternate kiwi, viti, ulivi. Il compendio è raggiungibile da strada Dogane e strada interna bianca sui due fronti.

11 RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO

QUESITO: 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.

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti all'attuale identificazione catastale (ALLEGATO 1) ad esclusione dell'immobile stralciato dalla presente procedura da parte del GE nell'udienza del 23/02/2023.

12 RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI

QUESITO: 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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 possono 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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI

Dalla lettura del titolo di provenienza si deduce la corrispondenza dei cespiti indicati e quanto riportato in catasto attualmente.

13 RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE

QUESITO: Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare 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.

Non si rilevano porzioni aliene incluse nè immobili contigui fusi relativamente agli immobili oggetto della procedura.

14 RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA

QUESITO: 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.

Corrispondenza delle particelle pervenute al debitore.

15 RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO

QUESITO: 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.

Non si rileva la necessità di procedere ad eseguire alcuna variazione catastale.

16 RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

QUESITO: Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale……) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

LOTTO 1 - IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) VIA VERENTANA
C.F. FG.33 PART.550 SUB 1 A/4

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE D.G.R.L. 87 del 27/02/2009 Comune di Montefiascone (VT) TAV. 04-5000 Z.T.O. B4 "COMPLETAMENTO EDILIZIO NELLE FRAZIONI" La zona di P.R.G. contempla l'uso residenziale.

LOTTO 2 - IMMOBILI IN VITERBO STRADA DOGANA
C.F. FG.104 PART. 497 C/2 - C.T. FG.104 PART.496

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE D.G.R.L. 2877 del 11/04/1989 COMUNE DI VITERBO
Come da certificato di destinazione urbanistico ALLEGATO 8 in riferimento allo strumento urbanistico comunale del Comune di Viterbo gli immobili si trovano in Zona E “Agricola” - sottozona E4 “Agricola normale”.

17 RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

QUESITO: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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.

17.1 ELENCO TITOLI EDILIZI

A seguito di ispezione c/o gli uffici comunali sono stati riascontrati i seguenti titoli riscontrabili in ALLEGATO 6:

LOTTO 1 - IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) VIA VERENTANA
C.F. FG.33 PART.550 SUB 1 A/4

1. LICENZA EDILIZIA N.2192/75 (TITOLO NON RINTRACCIATO VEDI DICHIARAZIONE ALL.6)
2. CONCESSIONE EDILIZIA N.48/78 (TITOLO NON RINTRACCIATO VEDI DICHIARAZIONE ALL.6)

3. CONDONO EDILIZIO PROT.3564 DEL 01/04/1986 IN CORSO DI DEFINIZIONE.

LOTTO 2 - IMMOBILI IN VITERBO STRADA DOGANA
C.F. FG.104 PART. 497 C/2

Nessun titolo autorizzativo riscontrato c/o gli uffici comunali (vedi risposta ALL.6). L'edificio risulterebbe edificato in epoca ante 1967 come indicato sull'atto di provenienza notaio Castaldi Adriano rep.17014 del 04/03/2010.

17.2 CONFORMITA'/DIFFORMITA' AI TITOLI EDILIZI

Dalla disamina della documentazione autorizzativa rintracciata per i vari lotti si specifica:

LOTTO 1 - IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) VIA VERENTANA

C.F. FG.33 PART.550 SUB 1 A/4

DIFFORMITA'

Al piano terra divosori interni e chiusura balcone. Dette difformià potranno essere sanate con l'ottenimento del titolo in sanatoria di cui alla domanda di condono sopra citata.

LOTTO 2 - IMMOBILI IN VITERBO STRADA DOGANE
C.F. FG.104 PART. 497 C/2

Si riscontra una variazione catastale nel 2010 per diversa distribuzione interna alla quale non corrisponde altrettanto titolo autorizzativo. Quest'ultimo passaggio dovrà essere sanato con CILA in sanatoria. Si prevedono i seguenti costi:

VOCI DI COSTO	IMPORTI
PRESTAZIONI TECNICHE EVENTUALI €1000+CASSA 5%+IVA 22%	€1.281,00
OBLAZIONE	€1.000,00
DIRITTI DI SEGRETERIA	€150,00
SOMMANO	**€2.431,00**

18 RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO

QUESITO: Verifichi **l'eventuale presenza 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'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.**

Dall'accesso agli atti c/o gli uffici comunali di Montefiascone (VT) è stata riscontrata una pratica di condono prot. 3564 del 01/04/1986 ai sensi della L.47/1985. Non risulta rilasciato il titolo in sanatoria in quanto sono da completare i versamenti a favore del Comune di Montefiascone (VT).
I costi da sosternere per l'ottenimento del Titolo in Sanatoria sono i seguenti:

VOCI DI COSTO	IMPORTI	DATE
PRESTAZIONI TECNICHE EVENTUALI PERFEZIONAMENTO DELLA PRATICA €1000+CASSA 5%+IVA 22%	€1.281,00	22/02/2023
SALDO OBLAZIONE	€95,42	28/01/2003
SALDO CONTRIBUTO L.10/1977	€1.230,41	28/01/2003
CALCOLO INTERESSI LEGALI E RIVALUTAZIONE MONETARIA	€1.064,31	22/02/2023
SOMMANO	**€3.671,14**	

cui aggiungere i costi per la variazione catastale (DO.C.FA) per un totale di €828,60 così suddivisi:

(SPESE TECNICHE €600+CASSA 5% +IVA22% =€768,60

SPESE CATASTALI E DI INVIO =€60,00)

TOTALE COSTI €4.499,74

19 RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI

QUESITO: Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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 da dichiarazione dei Comunei di Montefiasscone e Viterbo (ALLEGATO 8) i beni pignorati non risultano gravati censo livello e usi civici.

20 RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO

QUESITO: 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.

20 TRIBUTI

Nessuna risultanza.

21 RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

QUESITO: 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E..

Dall'esame del compendio immobiliare si rende opportuno suddividere il compendio immobiliare in N. 2 LOTTI e precisamente:

LOTTO 1 - IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) VIA VERENTANA

C.F. FG.33 PART.550 SUB 1 A/4

LOTTO 2 - IMMOBILI IN VITERBO STRADA DOGANA

C.F. FG.104 PART. 497 C/2 - C.T. FG.104 PART.496

22 RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA

QUESITO: 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' U.T.E. 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 cespiti risultano pignorati in base alla piena proprietà pertanto si procede alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. c.p.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

23 RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI

QUESITO: Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo leggittimamente 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 (registrai 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.

STATO IMMOBILE

All'atto dell'accesso avvenuto in data 07 Ottobre 2022, il CTU ha potuto constatare che i beni oggetto della procedura sono nella disponibilità degli esecutati.

TITOLO POSSESSO

LOTTO 1 - IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) VIA VERENTANA

C.F. FG.33 PART.550 SUB 1 A/4

C.F. FG.33 PART.550 SUB 1 A/4

IMMOBILE COMUNE DI MONTEFIASCONE CF FG.33 PART.550 SUB 1

COMPRAVENDITA 01/04/1978 notaio DR. Orzi Teodoro di Montefiascone (VT) trascritto il 11/04/978 ai nn. 3409/2947 quota intera proprietà in regime di comunione legale dei beni appartamento di tipo popolare in Montefiascone (VT) Foglio 33 Particella 550 sub 1 Natura A4 consistenza 5,5 vani Indirizzo via Verentana A FAVORE di [.....] e [.....] CONTRO [.....];

LOTTO 2 - IMMOBILI IN VITERBO STRADA DOGANE

C.F. FG.104 PART. 497 C/2 - C.T. FG.104 PART.496

IMMOBILE IN COMUNE DI VITERBO STRADA DOGANE FABBRICATO C.F. 104 PART.497 TERRENO C.T. FG. 104 PART.496

2. COMPRAVENDITA 04/03/2010 rep. 17014/10005 notaio DR. Castaldi Adriano sede Tuscania (VT) trascritto il 08/03/2010 ai nn. 3946/2972 di piena proprietà 1/2 magazzino e locali deposito in VIterbo Foglio 104 particella 497 Natura C2 Consistenza 190 mq. indirizzo Strada Dogana Piano T Foglio 104 Particella 496 di ha 2 are45 ca 90, Foglio 104 particlella 497 di are 1 ca 90 A FAVORE di [.....] e [.....] CONTRO [.....]

Gli atti hanno data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 10/06/2022 ai nn. 9728/7737

CONTRATTI DI LOCAZIONE

In seguito alla richiesta all'ufficio del Registro Ufficio Territoriale di Viterbo con risposta del 06/12/2022 non risultano contratti di locazione registrati a nome del debitori per gli immobili oggetto della procedura. (ALLEGATO 12*).*

24 RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI

QUESITO: 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.

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO

LOTTO 1 - IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) VIA VERENTANA
C.F. FG.33 PART.550 SUB 1 A/4

Uso abitativo da parte dei debitori.

LOTTO 3 - IMMOBILI IN VITERBO STRADA DOGANA
C.F. FG.104 PART. 497 C/2 - C.T. FG.104 PART.496

Edificio parzialmente inagibile.

25 RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

QUESITO: 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.

Nessuna risultanza.

26 RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI

QUESITO: 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.

Su richiesta agli uffici comunali nè è scaturita la risposta ALLEGATO 8 riassumendo:

- *ASSENZA USI CIVICI;*
- *ASSENZA VINCOLI STORICI E ARTISTICI DI CUI AL D.LGS.42/2004;*
- *ASSENZA PER CENSO, LIVELLO, VINCOLI ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'.*

27 RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI

QUESITO: 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 i 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.**

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

27 FONTI DI INFORMAZIONE

N.	FONTI
1	O.M.I. Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate
2	Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo
3	Siti astegiudiziarie.it e Tribunale di Viterbo
4	Agenzie Immobiliari locali

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai

valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

27 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente ci si rifà alle seguenti normative: **La norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.**

Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio - Criteri per la valutazione patrimoniale

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1) 100% delle superfici calpestabili;
2) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

27 D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato

C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto 1);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con

le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

VALORI UNITARI DI STIMA IMMOBILIARE

Alla luce delle indagini e considerazioni fatte si ritiene congruo attribuire i seguenti valori di stima seguenti come meglio specificati nell'ALLEGATO 9. La stima del lotto 2 non tiene conto degli edifici diruti. La stima del lotto 3 risulta negativa per i maggiori costi di rimsessa in pristino per edificio abusivo.

LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARE IN MONTEFIASCONE (VT) VIA VERENTANA, 124 - 33/550/1	
VALORE STIMATO	*€117.838,27*
A DETRARRE ONERI PER L'OTTENIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA	*-€4.499,74*
VALORE NETTO	*€113.338,53*
VALORE STIMATO ARROTONDATO	***€113.300,00***

(eurocentotredicimilatrecentovirgolazero)

LOTTO 2 - UNITA' IMMOBILIARI IN VITERBO (VT) STRADA DOGANA SNC - 104/496-497	
VALORE STIMATO	*€53.876,56*
A DETRARRE ONERI PER L'OTTENIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA	*-€2.431,00*
VALORE NETTO	*€51.445,56*
VALORE STIMATO ARROTONDATO	***€51.500,00***

(eurocinquantunomilacinquecentovirgolazero)

28 RISPOSTA QUESTITO 25 - CRITERIO DI STIMA

QUESITO: Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del 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 indagine 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.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo con il quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo giusto applicare il metodo di stima sintetico-diretto.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, comparando i prezzi noti reperiti sul mercato e di recente formulazione espressi attraverso parametri unitari di misura per beni

analoghi, moltiplicando l'opportuno parametro unitario di costo per l'unità di consistenza del bene da stimare otteniamo così in prima approssimazione la stima del valore dello stesso cioè:

V= Sc x V/mq

in cui :

V= valutazione dell'immobile

Sc= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato

Per quanto alle fonti utilizzate vedere l'elaborato di stima ALLEGATO 10.

29 RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO

QUESITO: 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

LOTTO 1 - IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) VIA VERENTANA
C.F. FG.33 PART.550 SUB 1 A/4

Vi sono buone prospettive di utile collocamento dei beni oggetto della procedura.

LOTTO 2 - IMMOBILI IN VITERBO STRADA DOGANE

Vi sono scarse prospettive di utile collocamento dei beni oggetto della procedura.

30 RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.

QUESITO: 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 risultano contratti di locazione come da riposta ADE ALLEGATO 12.

31 RISPOSTA QUESITO 35 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE

h) a planimetria del bene
i) la visura catastale attuale
j) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
k) 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
l) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
m) copia atto di provenienza
n) quadro sinottico in triplice copia
tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto

ELENCO ALLEGATI

1. CATASTO: VISURE - E.D.M. - E.P. - PLANIMETRIE

2. ISPEZIONI IPOTECARIE
3. ATTI DI PROVENIENZA E ANTE VENTENNIO
4. STATO CIVILE-RESIDENZA-FAMIGLIA-ESTRATTO DI MATRIMONIO-CAMERALE
5. PLANIMETRIA STATO RILEVATO
6. TITOLI EDILIZI
7. SITUAZIONE TRIBUTARIA
8. CDU, VINCOLI E USI CIVICI
9. STIMA IMMOBILI
10. VERBALI DI ACCESSO
11. CONI OTTICI E FOTO
12. CONTRATTI DI LOCAZIONE ADE
13. QUADRO SINOTTICO
14. DESCRIZIONE DEL BENE
15. ESTRATTO PERITALE

Montefiascone Giugno 2023

Con osservanza

Il C.T.U.

Geom. Marco Carelli

Geometra MARCO CARELLI
COLLEGIO DEI GEOMETRI DI VITERBO
15.07.2026 11:17:04 GMT+02:00

INDICE
Documenti

1) PREMESSA pag. 2
2) ELENCO QUESITI pag. 2
" 1) 1 pag. 2
" 2) 2 pag. 2
" 3) 3 pag. 2
" 4) 4 pag. 2
" 5) 5 pag. 2
" 6) 6 pag. 2
" 7) 7 pag. 3
" 8) 8 pag. 3
" 9) 9 pag. 3
" 10) 10 pag. 3
" 11) 11 pag. 3
" 12) 12 pag. 3
" 13) 13 pag. 3
" 14) 14 pag. 3
" 15) 15 pag. 4
" 16) 16 pag. 4
" 17) 17 pag. 4
" 18) 18 pag. 4
" 19) 19 pag. 4
" 20) 20 pag. 4
" 21) 21 pag. 5
" 22) 22 pag. 5
" 23) 23 pag. 5
" 24) 24 pag. 5
" 25) 25 pag. 5
" 26) 26 pag. 5
" 27) 27 pag. 5
" 28) 28 pag. 6
" 29) 29 pag. 6
" 30) 30 pag. 6
" 31) 31 pag. 6
" 32) 32 pag. 6
" 33) 33 pag. 6
" 34) 34 pag. 7
" 35) 35 pag. 7
3) SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA pag. 7
" 1) PRIMO ACCESSO pag. 7
" 2) ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI pag. 7
4) RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C. pag. 7
5) RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO pag. 8
" 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE pag. 8
" 2) DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORMENTO pag. 9
6) RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI

DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE pag. 10
" 1) PASSAGGI DI PROPRIETA' pag. 10
" 2) VARIAZIONI CATASTALI pag. 11
7) RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI pag. 17
8) RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE E CDU pag. 20
9) RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA pag. 20
10) RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI pag. 20
11) RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO pag. 21
12) RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI pag. 22
13) RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE pag. 22
14) RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA pag. 22
15) RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO pag. 22
16) RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO pag. 23
17) RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI pag. 23
" 1) ELENCO TITOLI EDILIZI pag. 23
" 2) CONFORMITA'/DIFFORMITA' AI TITOLI EDILIZI pag. 24
18) RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO pag. 24
19) RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI pag. 25
20) RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO pag. 25
21) RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI pag. 25
22) RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA pag. 26
23) RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI pag. 26
24) RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI pag. 27
25) RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE pag. 27
26) RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI pag. 28
27) RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI pag. 28
28) RISPOSTA QUESTITO 25 - CRITERIO DI STIMA pag. 31
29) RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO pag. 32
30) RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C. pag. 32
31) RISPOSTA QUESITO 35 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE pag. 32