

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzioni immobiliari

Causa civile n.r.g. 226/2018

Promossa da : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Antonino Geraci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Per l'udienza del 08/07/2019

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Renzo Mancini

Studio tecnico mancini architetti & associati, via delle Colonnelle,3 01033 Civita Castellana VT tel. 0761 514772- cell.3358136732

MANCINI ARCHITETTI & ASSOCIATI // IBAN: IT 57 S 02008 73032 000401173782 ag. Unicredit Banca di Roma Civita Castellana VT Corso B.Buozzi

Premesse

Premesso che:

- è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, il procedimento esecutivo n. 226/2018 promosso [REDACTED]
- che il giudice dell'esecuzione, in data 05.12.2018, previo giuramento di rito, ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio al sottoscritto Dott. Arch. Mancini Renzo, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo al n. 29 e residente in Civita Castellana, via Rio Maggiore, 2 affidandogli i seguenti 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;

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

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

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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 erranei 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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i

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

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

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

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

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

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

16) verifichi se i beni gravati siano gravati da censo, livello od uso civico e se vi sia stata un'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 di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; 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 dell'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, dal valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi comprese 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 ;

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 90 giorni dal giuramento;

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, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza

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

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 del 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;

35) 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 in triplice copia
- f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

OPERAZIONI PRELIMINARI

In data **18.01.2019**, insieme al Custode Giudiziario Avv. Maria Giacinta Amodio, mi sono recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Tuscania, – Loc. Carcarella e loc. Pian Fagiano di sotto . Erano presenti, il sig. [REDACTED] (che dalla visura camerale risulta essere socio amministratore della società proprietaria dell'immobile) e il sig. [REDACTED] in qualità di rappresentante dell'impresa : [REDACTED]

E' stato redatto apposito verbale che si allega alla presente relazione. (**all. n. 01**)

In data **25.01.2019** mi sono recato di nuovo presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Toscana, – Loc. Carcarella e loc. Pian Fagiano di sotto, dove ho effettuato il secondo sopralluogo, erano presenti, il sig. [REDACTED] (che dalla visura camerale risulta essere socio amministratore della società proprietaria dell'immobile) e [REDACTED], in qualità di rappresentante dell'impresa : [REDACTED].

E' stato redatto apposito verbale che si allega alla presente relazione. (**all. n. 02**)

In data **13.02.2019** mi sono recato di nuovo presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Toscana, – Loc. Carcarella e loc. Pian Fagiano di sotto, dove ho effettuato il terzo sopralluogo, erano presenti, il sig. [REDACTED] (che dalla visura camerale risulta essere socio amministratore della società proprietaria dell'immobile) e [REDACTED], in qualità di rappresentante dell'impresa : [REDACTED].

E' stato redatto apposito verbale che si allega alla presente relazione. (**all. n. 03**).

Inoltre sono state eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio di VT, l'Archivio Notarile di Viterbo, la Camera di Commercio di VT e l'Ufficio Tecnico del Comune di Toscana. Sulla scorta dei certificati e dei documenti acquisiti e da quelli allegati al fascicolo, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti disposti dal Giudice.

In data **25.03.2019** il sottoscritto riceveva a mezzo PEC delle osservazioni al proprio elaborato peritale da parte del Custode Giudiziario nominato nella procedura esecutiva immobiliare.

In data 15/04/2019 il sottoscritto riceveva a mezzo Pec delle osservazioni al proprio elaborato peritale da parte del [REDACTED], rappresentante sia della [REDACTED].

Sulla scorta della bozza del proprio elaborato e delle osservazioni anzidette si è proceduto ad effettuare ulteriori ricerche ed approfondimenti al fine di rendere più esaustiva possibile la presente Relazione Definitiva di CTU integrata ed aggiornata.

Tutto ciò premesso, di seguito si elencano le risposte ai singoli quesiti:

P.to1 verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c

Dalla verifica effettuata con raffronto tra atto di pignoramento, certificato catastale e delle trascrizioni ed iscrizioni e la relazione notarile, la documentazione in atti non risulta corretta l'immobile distinto al NCEU al Foglio 115 part.132 cat D/10 non esiste più. Gli esecutati riferiscono che una tromba d'aria ha fatto volare via il capannone . Attualmente l'Immobile è inesistente.

La particella 117 E.U.(ex part. 65) di proprietà degli esecutati, non è riportata nell'atto di pignoramento pur essendo interclusa all'interno della particella 116 oggetto di pignoramento ma non gravante su essa . La particella 117 è' stata inserita in mappa e introdotta in Catasto il 25/07/2003 (n.1845.1/2003) a seguito del frazionamento.

P.to 2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento

Dalle visure catastali effettuate (**allegato n. 4**) non risultano difformità rispetto agli identificativi degli immobili posti a pignoramento, ad eccezione dell'immobile distinto al NCEU al Foglio 115 part.132 cat D/10 che è inesistente . Gli esecutati hanno riferito che una tromba d'aria lo ha fatto volare via distruggendolo.

P.to 3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti ...

Immobile iscritto al NCT al Foglio110 part. 29 numero di mappa soppresso dal 04/07/2018; dati derivati dal tipo mappale del 04/07/2018 protocollo n. VT 0047093 in atti dal 04/07/2018 presentato il 04/07/2018 (n. 47093.1 2018). La soppressione ha originato il seguente immobile:

-Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Toscana, Costituzione del 04/07/2018 protocollo n.VT0047094 in atti dal 04/07/2018 , **foglio110, particella178 Categoria: in attesa di dichiarazione.** (già particella 29 fabb. Rurale di are 18.30) attualmente censita al catasto terreni come Ente Urbano, superficie are 18.30.

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della Società Semplice Agricola [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio del 14/03/2013 Rep. n.50130/30709 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED] di [REDACTED] e C , acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 del 14/10/2003 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Dal 14/10/2003 al 09/09/1993 l'immobile è di [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½, acquistato con atto Notaio Annibaldi L. del 09/09/93 trascritto in data 16/09/93 RP 8583 Repertorio 34604 (registrazione n. 5458.1/1993).

Dal 09/09/1993 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED] con testamento olografo atto Notaio Pampersi del 22agosto 1968 .

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] maritata [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio110 particella 76 di superficie ha 17.68.80

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio del 14/03/2013 Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED] e C , acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Dal 14/10/2003 al 09/09/1993 l'immobile è di [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½, acquistato con atto Notaio Annibaldi L. del 09/09/93 trascritto in data 16/09/93 RP 8583 Repertorio 34604 (registrazione n. 5458.1/1993).

Dal 09/09/1993 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] maritata [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio110 particella 78 di superficie are 2.00

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Dal 14/10/2003 al 09/09/1993 l'immobile è di [REDACTED] acquistato con atto Notaio Annibaldi L. del 09/09/93 trascritto in data 16/09/93 RP 8583 Repertorio 34604 (registrazione n. 5458.1/1993).

Dal 09/09/1993 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] maritata [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio110 particella 86 di superficie ha 1.00.00

(ex part. 27 derivante dall'impianto meccanografico 01/10/1971)

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà dell'Azienda [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita (n. 14317.1 /2013.)

Dal 14/10/2003 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. del 04/04/1969 Voltura in atti dal 30/04/72 Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] maritata [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 10 di superficie are 42.90

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1/ 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Dal 14/10/2003 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. del 04/04/1969 RP 3448 Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] maritata [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 11 di superficie are 53.00

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Dal 14/10/2003 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. del 04/04/1969 RP 3448 Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] maritata [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 55 di superficie ha 2.06.00

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14317.1 /2003.

Dal 14/10/2003 al 17/04/1975 l'immobile è di proprietà di [REDACTED] acquistato con atto del Notaio Bartoli del 17/04/1975 Voltura in atti dal 12/11/75 Repertorio25662, Registrazione : Viterbo n.3083 del 02/05/75 n 16375.

Dal 17/04/1975 al 21/07/72 l'immobile è di [REDACTED] acquistato con atto Notaio Colalelli del 21/07/72 Voltura in atti dal 30/03/1973 Repertorio n. 10561 Registrazione: PU Sede: Roma Volume 2530 n.15201 del 29/07/1972 (n. 16375)

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 77 di superficie are 58.40

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14317.1 /2013.

Dal 14/10/2003 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. del 04/04/1969 RP 3448 Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 84 di superficie ha 2.22.60

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14317.1 /2013.

Dal 14/10/2003 al 17/04/1975 l'immobile è di proprietà di [REDACTED] acquistato con atto del Notaio Bartoli del 17/04/1975 Voltura in atti dal 12/11/75 Repertorio 25662, Registrazione : Viterbo n.3083 del 02/05/75 n 16375.

Dal 17/04/1975 al 21/07/72 l'immobile è di [REDACTED] acquistato con atto Notaio Colalelli G del 21/07/72 Voltura in atti dal 30/03/1973 Repertorio n. 10561 Registrazione: PU Sede: Roma Volume 2530 n.15201 del 29/07/1972 (n. 34573)

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 107 di superficie are 00.50

(ex particella 9 frazionamento 27/11/1991 in atti dal 09/12/1991 Tipo 1731/91 (n.44424.1/1991)

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14317.1 /2013.

Dal 14/10/2003 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. del 04/04/1969 RP 3448 Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] maritata [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 119 di superficie ha28.36.20

(ex particella 9 già 106 tipo mappale 25/07/2003 prot. 95002 in atti dal 25/07/2003 n. 1844.1/2003)
Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà [REDACTED],
intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI
SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED]
[REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita
n. 23119.1/2004 .

Dal 14/10/2003 al 25/07/2003 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M.
del 04/04/1969 RP 3448 Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della
moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] maritata [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 120 di superficie are 02.00

ex particella 9 già 106 tipo mappale 25/07/2003 prot. 95002 in atti dal 25/07/2003 (n. 1844.1/2003)
Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED],
intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI
SOCIETA'(N.3303.1 2013), anche se nell'atto non risulta indicato ma comunque di proprietà della
società trasformata avendolo acquisito come part. 106 da cui deriva.

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED]
[REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita
n. 14318.1 /2013.

Dal 14/10/2003 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M.
del 04/04/1969 RP 3448 Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della
moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] maritata [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 64 di superficie ha 3.36.40

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Prima del 14/10/2003 erano proprietari [REDACTED] con i seguenti atti di provenienza:

Rogino Notaio GHI del 26/04/1955 rep. 2361 registrato a VT il 10/05/1955 al n. 3543 poi rettificato con atto medesimo Notaio del 16/06/1955 Rep. 2488 registrato a VT al n. 4095.

Con Deliberazione del Presidente dell'Ente Maremma n. 1681 del 09/05/1960 registrata a Roma il 16/05/1960 al n. 43386, si dette atto del sub ingresso al signor [REDACTED].

Con deliberazione del Presidente dell'Ente n. 57/981 del 26/01/1976 registrata a VT al n. 1882 trascritto in data 18/02/1977 RP 1187 si dette atto del sub ingresso al signor [REDACTED] della signora [REDACTED].

Con atto di riscatto a Rogito del Notaio D'Alessandro del 10/05/2001 Rep. 369559 registrato a Viterbo il 25/05/2001 al n. 2101 l'Ente dette conto dell'integrale pagamento del prezzo.

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 66 di superficie are 65.60

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà dell'Azienda [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Prima del 14/10/2003 erano proprietari [REDACTED] con i seguenti atti di provenienza:

Rogino Notaio GHI del 26/04/1955 rep. 2361 registrato a VT il 10/05/1955 al n. 3543 poi rettificato con atto medesimo Notaio del 16/06/1955 Rep. 2488 registrato a VT al n. 4095.

Con Deliberazione del Presidente dell'Ente Maremma n. 1681 del 09/05/1960 registrata a Roma il 16/05/1960 al n. 43386, trascritto in data 18/02/77 RP 1187 si dette atto del sub ingresso al signor [REDACTED] del [REDACTED].

Con deliberazione del Presidente dell'Ente n. 57/981 del 26/01/1976 registrata a VT al n. 1882 si dette atto del sub ingresso al signor [REDACTED] della signora [REDACTED].

Con atto di riscatto a Rogito del Notaio D'Alessandro del 10/05/2001 Rep. 369559 registrato a Viterbo il 25/05/2001 al n. 2101 l'Ente dette conto dell'integrale pagamento del prezzo.

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 116 di superficie ha 1.33.92

(Già particella 65 frazionata in partt. 116 e 117 - tipo mappale 25/07/2003 prot 95010 in atti dal 25/07/2003 n. 1845.1/2003)

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Prima del 14/10/2003 erano proprietari [REDACTED] con i seguenti atti di provenienza:

Rogito Notaio GHI del 26/04/1955 rep. 2361 registrato a VT il 10/05/1955 al n. 3543 poi rettificato con atto medesimo Notaio del 16/06/1955 Rep. 2488 registrato a VT al n. 4095.

Con Deliberazione del Presidente dell'Ente Maremma n. 1681 del 09/05/1960 registrata a Roma il 16/05/1960 al n. 43386, si dette atto del sub ingresso al signor [REDACTED]

Con deliberazione del Presidente dell'Ente n. 57/981 del 26/01/1976 registrata a VT al n. 1882 si dette atto del sub ingresso al signor [REDACTED] della signora [REDACTED].

Con atto di riscatto a Rogito del Notaio D'Alessandro del 10/05/2001 Rep. 369559 registrato a Viterbo il 25/05/2001 al n. 2101 l'Ente dette conto dell'integrale pagamento del prezzo.

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 62 di superficie ha 2.11.50

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Prima del 14/10/2003 era proprietario il sig. [REDACTED] con il seguente atto di provenienza: successione del proprio genitore [REDACTED], deceduto a Toscana il 23/05/1985 (dichiarazione di successione registrata VT al n. 81, Vol, 711 e trascritta in Viterbo il 03/11/86 RP 9313 al numero 7313 di formalità. In virtù di testamento olografa in data 30/11/1984, pubblicato con verbale Notaio D'Alessandro del 22/06/1985 Rep. n. 35376, Reg. in VT il 24/06/1985 al n. 6070. L'immobile pervenne al sig. [REDACTED] per acquisto col patto di riservato dominio dall'Ente Maremma con atto a Rogito Notaio Ghi del 26/04/1955, Rep 2400 Registrato a Viterbo il 10/05/1955 al n. 3582 Vol. 189 e trascritto a VT il 16/05/1955 al n. 2861 di formalità e successivo atto di riscatto a Rogito Notaio Gilberto Colalelli di Roma del 28/04/1971 Rep 6543, registrato a Roma l'08/05/1971 al n. 8734 e traascritto a Viterbo il 05/06/1971 al n. 4023 di formalità

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 63 di superficie ha 4.16.50

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della Società [REDACTED] intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Prima del 14/10/2003 era proprietario il sig. [REDACTED] con il seguente atto di provenienza: successione del proprio genitore [REDACTED], deceduto a Toscana il 23/05/1985 (dichiarazione di successione registrata VT al n. 81, Vol, 711 e trascritta in Viterbo il 03/11/86 RP 9313 al numero 7313 di formalità), in virtù di testamento olografa in data 30/11/1984, pubblicato con verbale Notaio D'Alessandro del 22/06/1985 Rep. n. 35376, Reg. in VT il 24/06/1985 al n. 6070.

L'immobile pervenne al sig. [REDACTED] per acquisto col patto di riservato dominio dall'Ente Maremma con atto a Rogito Notaio Ghi del 26/04/1955, Rep 2400 Registrato a Viterbo il 10/05/1955 al n. 3582 Vol. 189 e trascritto a VT il 16/05/1955 al n. 2861 di formalità e successivo atto di riscatto a Rogito Notaio Gilberto Colalelli di Roma del 28/04/1971 Rep 6543, registrato a Roma l'08/05/1971 al n. 8734 e trascritto a Viterbo il 05/06/1971 al n. 4023 di formalità

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 59 di superficie ha 3.53.30

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Prima del 14/10/2003 era proprietaria la Signora [REDACTED] con la seguente storia di acquisizioni attraverso i seguenti atti di provenienza:

Atto di vendita con patto di riservato dominio Notaio Ghi del 26/04/1955 Rep. n. 2360, trascritto a Viterbo il 16/05/1955 al n. 2831 di formalità;

e successivo atto di riscatto a Rogito del Notaio Roberto Colalelli di Roma del 25/10/1974, Rep. n. 22800, Reg. in Roma il 06/11/1974 al n. 10424, Vol. 3565 e trascritto a Viterbo il 09/11/1974 al n. 9481 di formalità, l'Ente Maremma vendette l'immobile al Sig. [REDACTED].

Alla morte del Sig. [REDACTED] del 25/02/1983 (dichiarazione di successione registrata a Viterbo al n. 74, Vol. 664 e trascritta a Viterbo il 07/02/1984 al n. 1630 di formalità), l'immobile passò in favore del coniuge superstite Signora [REDACTED], nonché delle sue due figlie Signora [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno.

Alla morte della signora [REDACTED] avvenuta a Viterbo il 08/05/1984 (dichiarazione di successione registrata a Viterbo al n. 60, Vol. 690, successivamente rettificata con altra dichiarazione registrata a Viterbo il 24/06/2003 al n. 65, Vol. 1208) La quota di 1/3 dell'immobile passò in favore delle sue due figlie signora [REDACTED].

Con atto di divisione Notai D'Alessandro di Viterbo del 30/10/1987 trascritto in data 04/11/87 RP 12017 Rep. n. 81002, registrato a Viterbo il 16/11/1987 al n. 2298 e trascritto a Viterbo il 04/11/1987 al n. 9578 di formalità. La particella 59 del Foglio 115 del Comune di Tuscania fu attribuita alla Sig. [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 78 di superficie ha 1.09.80

Ex part. 118 ex 30 attualmente 131-132

Da oggi al 01/12/2005 l'immobile è di [REDACTED] acquistato con atto Notaio D'Alessandro Luciano Rep. 456212 (trascrizione in atti dal 04/04/2006).

Dal 01/12/2005 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. del 04/04/69 trascritto il 24/04/1969 RP 3448 Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] maritata [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 79 di superficie are 28.80

Da oggi al 01/12/2005 l'immobile è di [REDACTED] acquistato con atto Notaio D'Alessandro Luciano Rep. 456212 (trascrizione in atti dal 04/04/2006).

Dal 01/12/2005 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. del 04/04/69 trascritto il 24/04/1969 RP 3448 Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 80 di superficie are 18.50

Da oggi al 01/12/2005 l'immobile è di [REDACTED] acquistato con atto Notaio D'Alessandro Luciano Rep. 456212 (trascrizione in atti dal 04/04/2006).

Dal 01/12/2005 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. del 04/04/69 trascritto il 24/04/1969 RP 3448 Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 81 di superficie are 12.00

Da oggi al 01/12/2005 l'immobile è di [REDACTED] acquistato con atto Notaio D'Alessandro Luciano Rep. 456212 (trascrizione in atti dal 04/04/2006).

Dal 01/12/2005 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. del 04/04/69 trascritto il 24/04/1969 RP 3448 Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 86 di superficie ha 7.82.40

Da oggi al 01/12/2005 l'immobile è di [REDACTED] acquistato con atto Notaio D'Alessandro Luciano Rep. 456212 (trascrizione in atti dal 04/04/2006).

Dal 01/12/2005 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. del 04/04/69 trascritto il 24/04/1969 RP 3448 Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 87 di superficie are 53.20

Da oggi al 01/12/2005 l'immobile e [REDACTED] acquistato con atto Notaio D'Alessandro Luciano Rep. 456212 (trascrizione in atti dal 04/04/2006).

Dal 01/12/2005 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED] acquistato con atto Notaio De Facendis M. del 04/04/69 trascritto il 24/04/1969 RP 3448 Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 132 di superficie are 3.62 E.U.
(ex particella 30 già 118 tipo mappale del 04/11/2008 prot. n. VT 0162533)

Da oggi al 01/12/2005 l'immobile e di [REDACTED], acquistato con atto Notaio D'Alessandro Luciano del 01/12/2005 Rep. 456212 (trascrizione in atti dal 04/04/2006).

Dal 01/12/2005 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio115 particella 131 di superficie are 62.78 E.U.
(ex particella 30 già 118 tipo mappale del 04/11/2008 prot. n. VT 0162533)

Da oggi al 01/12/2005 l'immobile e di [REDACTED] acquistato con atto Notaio D'Alessandro Luciano del 01/12/2005 Rep. 456212 (trascrizione in atti dal 04/04/2006).

Dal 01/12/2005 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio110 particella 172 di superficie ha 17.92.96
(ex particella 28 tipo mappale del 13/11/2008 prot. n. VT 0168684)

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Dal 14/10/2003 al 09/09/1993 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio Annibaldi L. Repertorio 34604 (registrazione n. 5458.1/1993).

Dal 09/09/1993 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio110 particella 173 di superficie are 00.38 E.U.
(ex particella 28 tipo mappale del 13/11/2008 prot. n. VT 0168684)

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Dal 14/10/2003 al 09/09/1993 l'immobile è di [REDACTED] acquistato con atto Notaio Annibaldi L. Repertorio 34604 (registrazione n. 5458.1/1993).

Dal 09/09/1993 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED].

Immobile iscritto al NCT al Foglio110 particella 174 di superficie are 2.66 E.U.
(ex particella 28 tipo mappale del13/11/2008 prot. n. VT 0168684)

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Dal 14/10/2003 al 09/09/1993 l'immobile è di [REDACTED] acquistato con atto Notaio Annibaldi L. Repertorio 34604 (registrazione n. 5458.1/1993).

Dal 09/09/1993 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED].

Immobile iscritto al NCEU al Foglio110 particella 173 categoria D/10 rendita Euro 124,00

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Dal 14/10/2003 al 09/09/1993 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio Annibaldi L. Repertorio 34604 (registrazione n. 5458.1/1993).

Dal 09/09/1993 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

In data 17/10/1980 viene rilasciata Concessione Edilizia n. 478 prot. comunale 6103 per la realizzazione di :serbatoio idrico,trasformazione stalla, ampliamento casa colonica,riattamento porcile, forno, pollaio in loc. Carcarella.

In data viene rilasciata dal Comune di Tuscania una variante alla Concessione Edilizia n. 478
In data 31/01/1983 prot. 725, viene comunicata la fine dei lavori avvenuta il 30/10/1982.

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED].

Immobile iscritto al NCEU al Foglio110 particella 174 categoria D/10 rendita Euro 600,00

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

Nell'anno 2004 Il Comune di Tuscania rilascia la Concessione edilizia 6861/2004, per lavori di recupero strutturale e funzionale dei fabbricati esistenti . In data 17/06/2005 prot 8538 i lavori vengono sospesi .

Dal 14/10/2003 al 09/09/1993 l'immobile è di [REDACTED] acquistato con atto Notaio Annibaldi L. Repertorio 34604 (registrazione n. 5458.1/1993).

Dal 09/09/1993 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

In data 17/10/1980 viene rilasciata la Concessione Edilizia n. 478 prot 6103 comunale, per la realizzazione di un capannone, cabina motopompa, serbatoio idrico, trasformazione stalla, ampliamento casa colonica, riattamento porcile, forno, pollaio .

In data 11/12/1981 viene rilasciata Autorizzazione alla variante della concessione Ed.L 478.

In data 31/01/1981 prot. 725 comunale viene comunicata la fine dei lavori.

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED].

Immobile iscritto al NCEU al Foglio115 particella 132 categoria D/10 rendita Euro 868,00

Gli esecutati riferiscono che una tromba d'aria a fatto volare via il capannone . Attualmente l'Immobile è inesistente .

Da oggi al 14/03/2013 l'immobile è di proprietà della [REDACTED], intestato con atto del Notaio Fortini Fabrizio Rep. n.50130 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'(N.3303.1 2013).

Dal 14/03/2013 al 14/10/2003 l'immobile è di proprietà [REDACTED], acquistato con atto del Notaio Feroli Giuseppe Rep. n. 29555 Compravendita n. 14318.1 /2013.

In data 22/05/2004 il Il Comune di Tuscania rilascia la Concessione edilizia n.52/04, per lavori di recupero strutturale e funzionale dei fabbricati esistenti . In data 17/06/2005 prot 8538 i lavori vengono sospesi .

Dal 14/10/2003 al 09/09/1993 l'immobile è di [REDACTED] acquistato con atto Notaio Annibaldi L. Repertorio 34604 (registrazione n. 5458.1/1993).

Dal 09/09/1993 al 04/04/1969 l'immobile è di [REDACTED], acquistato con atto Notaio De Facendis M. Rep. n. 78606 (registrazione n.1944 del 21/04/1969 n. 5472).

Dal 04/04/1969 al 31/07/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte del [REDACTED].

Dal 31/07/1968 al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED] avuto per causa di morte della moglie [REDACTED].

Fino al 07/02/1968 l'immobile è di [REDACTED].

P.to 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);

SOCIETÀ [REDACTED].

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/09/2018- Registro Particolare 9140 Registro Generale 12233 Pubblico ufficiale, Ufficiale Giudiziario Repertorio 1242 del 02/08/2018 Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di pignoramento immobili.
Immobili siti in Tuscania (VT).

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/04/2013 Registro particolare 3303 Registro Generale 4305. Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 50130/30709 del 2013
ATTO TRA VIVI- TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - Immobili siti in Tuscania (VT).

AZIENDA [REDACTED].

ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2003- Registro Particolare 2484 Registro Generale 18215 Pubblico Ufficiale Feroli Giuseppe Repertorio 29556 del 14/10/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in Tuscania (VT).

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati :

1. Annotazione n. 1976 del 18/08/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. Comunicazione n. 531 del 23/03/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/07/2009.

Cancellazione totale non eseguibile.

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 17/10/2003- Registro Particolare 14317 Registro generale 18210 Pubblico ufficiale Feroli Giuseppe Repertorio 29555 del 14/10/2003
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Toscana (VT).
SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 17/10/2003- Registro Particolare 14318 Registro generale 18211
Pubblico ufficiale Feroli Giuseppe Repertorio 29555 del 14710/2003
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in Toscana (VT).
SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 17/10/2003- Registro Particolare 14319 Registro generale 18212
Pubblico ufficiale Feroli Giuseppe Repertorio 29555 del 14710/2003
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in Toscana (VT).
SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 17/10/2003- Registro Particolare 14320 Registro generale 18213
Pubblico ufficiale Feroli Giuseppe Repertorio 29555 del 14710/2003
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in Toscana (VT).
SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 17/10/2003- Registro Particolare 14321 Registro generale 18214
Pubblico ufficiale Feroli Giuseppe Repertorio 29555 del 14710/2003
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in Toscana (VT).
SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 12/11/2004- Registro Particolare 14442 Registro generale 18627
Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 58889/30894 del 08/11/2004
ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Immobili siti in Toscana (VT).

ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2009- Registro particolare 2497 Registro Generale 13078
Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 482150/39198 del 24/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in Toscana(VT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico.

ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2010- Registro Particolare 665 Registro Generale 4978
Pubblico Ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 108384/125 del 15/03/2010 IPOTECA
LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi Art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal
D.lgs 193/01 Immobili siti in Toscana(VT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico.
Documenti successivi correlati:
1.Annotazione n. 2256 del 13/07/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/04/ 2013- Registro Particolare 3303 Registro generale 4305

Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 50130/30709 del 14/03/2013

ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in Toscana (VT).

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/09/2018- Registro Particolare 9140 Registro Generale 12233
Pubblico ufficiale, Ufficiale Giudiziario Repertorio 1242 del 02/08/2018

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in Toscana (VT).

Nota disponibile in formato elettronico.


TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/09/93- Registro Particolare 8583 Registro Generale 10920

Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 34604 del 09/09/1993

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

Immobili siti in Toscana (VT).

ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/1994 – Registro Particolare 94 Registro Generale 840
PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI PRESTITO AGRARIO
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine.

ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/1999 - Registro Particolare 447 Registro Generale 3051

Pubblico Ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 44679/23354 del 24/02/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Toscana(VT)

SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 944 del 05/05/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1082 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/10/2003- Registro Particolare 14318 Registro Generale 18211

Pubblico ufficiale FEROLI GIUSEPPE Repertorio 29555 del 14/10/2003

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

Immobili siti in Toscana (VT).

SOGGETTO VENDITORE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/01/2006- Registro Particolare 160 Registro Generale 185

Pubblico ufficiale D’ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 456212 del 01/12/2005

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

Immobili siti in Toscana (VT).

SOGGETTO ACQUIRENTE


TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/02/2006- Registro Particolare 1656 Registro Generale 2540
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 33644/18668 del 10/02/2006
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA
Immobili siti in CELLERE(VT).
SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/02/2006- Registro Particolare 1725 Registro Generale 2677
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 33645/ 18668 del 10/02/2006
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA
Immobili siti in Toscana (VT).
SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/06/2006- Registro Particolare 7320 Registro Generale 11329
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 34592/19311 del 05/06/2006
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA
Immobili siti in CELLERE (VT).
SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2009- Registro particolare 2497 Registro Generale 13078
Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 482150/39198 del 24/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in TUSCANIA (VT)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/09/2018- Registro Particolare 9140 Registro Generale 12233
Pubblico ufficiale, Ufficiale Giudiziario Repertorio 1242 del 02/08/2018
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Immobili siti in Toscana (VT).
Nota disponibile in formato elettronico.


TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/09/93- Registro Particolare 8583 Registro Generale 10920
Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 34604 del 09/09/1993
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA
Immobili siti in Toscana (VT).

ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/1994 – Registro Particolare 94 Registro Generale 840
PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI PRESTITO AGRARIO
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine.

ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/1999 - Registro Particolare 447 Registro Generale 3051
Pubblico Ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 44679/23354 del 24/02/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in Toscana(VT)

SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 944 del 05/05/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1082 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/10/2003- Registro Particolare 14318 Registro Generale 18211
Pubblico ufficiale FEROLI GIUSEPPE Repertorio 29555 del 14/10/2003

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

Immobili siti in Toscana (VT).

SOGGETTO VENDITORE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/01/2006- Registro Particolare 160 Registro Generale 185
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 456212 del 01/12/2005

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

Immobili siti in Toscana (VT).

SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/02/2006- Registro Particolare 1656 Registro Generale 2540
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 33644/18668 del 10/02/2006

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

Immobili siti in CELLERE(VT).

SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2009- Registro particolare 2497 Registro Generale 13078
Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 482150/39198 del 24/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in TUSCANIA (VT)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/09/2018- Registro Particolare 9140 Registro Generale 12233
Pubblico ufficiale, Ufficiale Giudiziario Repertorio 1242 del 02/08/2018

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in Toscana (VT).

Nota disponibile in formato elettronico.

P.to 5 acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica

AI fini del presente quesito si rimanda alla relazione notarile del Notaio Maria Pantalone Balice depositati in atti . Inoltre si allegano i fogli catastali 115 e 110 del Comune di Tuscania con evidenziata la perimetrazione delle particelle oggetto di pignoramento (allegato n. 5)
Si fa presente che la particella 117 E. U. non è riportata nell'atto di pignoramento pur ricadendo all'interno della particella 116 oggetto di pignoramento.
Si allegano i Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento (allegato n.6)

P.to 6 consulti i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato

Si allegano, la visura storica camerale della Società [REDACTED] (allegato n.7) e certificati di Matrimonio degli esecutati [REDACTED] (allegato n.8)

P.to 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.);

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare nell'atto di pignoramento sono sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti immobili di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] Cod Fiscale: [REDACTED] -con sede in via [REDACTED] - [REDACTED] (VT):

Terreni nel Comune di Tuscania(VT) loc. Carcarella, censiti al NCT Foglio 110 p.lle 178 (ex29), 76, 78, 86, 172, 173(EU),174(EU), Foglio 115 p.lle 10,11, 55, 77, 84, 107, 119, 120, 64, 66, 116, 62, 63, 59.

Confinanti con S.P. Valle del Marta, fiume Marta e altre proprietà.

I terreni sono utilizzati prevalentemente per uso silvo-pastorali ;

Fabbricati nel Comune di Tuscania:

1. Fabbricato al NCEU Foglio 110 part. 173 (D10)

indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con il **N.5**

Locale nel Comune di Tuscania (VT) loc. Carcarella su due piani : Pt. di circa mq. 31 di superficie utile e Piano interrato di circa mq 21, utilizzato come ricovero agricolo.

Caratteristiche esterne e interne : esternamente è in muratura di tufo lasciato senza intonaco, gli infissi sono in ferro e la copertura a tetto doppio spiovente coperta con tegole "Marsigliesi", internamente e allo stato di rustico senza rifiniture .

Al piano interrato, affiancato al locale suddetto, è stata costruita una tettoia con paletti in legno e copertura in lamiera grecata zincata per il ricovero degli ovini e deposito paglia, di circa mq 350. Staticamente è molto labile e in stato di precarietà. Confina su tutti i lati con la particella catastale 172 del Foglio 110 . L'immobile non è censito al NCEU;

2. Fabbricato al NCEU Foglio 110 part. 174 (D10). indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con il **N.4**

Locale al piano terra di superficie utile coperta di circa mq. 160 con affiancata una tettoia in lamiera zincata ondulata circa mq. 96,00 utilizzati per ricovero agricolo.

Caratteristiche esterne e interne : esternamente è in muratura di tufo lasciato senza intonaco, gli infissi sono in ferro e la copertura a tetto doppio spiovente coperta con tegole "Marsigliesi", internamente e allo stato di rustico senza rifiniture . Confina su tutti i lati particella catastale 172 del Foglio 110 .

Fabbricati Sulla particella 178 del Foglio catastale 110 Categoria: in attesa di dichiarazione (accatastamento).

Su di essa esistono altri fabbricati non censiti in catasto ma oggetto di ristrutturazione edilizia la cui comunicazione di fine lavori è stata data il 31/01/1983, essi sono :

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con il N. 1 destinato al piano primo ad abitazioni e al P.T. a magazzino con rimessa agricola. Copertura a tetto doppio spiovente con manto di tegole del tipo Marsigliesi. In discreto stato di conservazione.

Alloggi al Piano Primo

I due appartamenti al piano primo sono identici sia come superficie che come distribuzione interna , sono composti da 4 stanze e un bagno, tutte intonacate e tinteggiate , pavimentate con gres ceramico e dotate di finestre a vetri con infissi metallici. La superficie utile calpestabile è di circa mq 77.00 la superficie commerciale è di circa mq. 89,7 ognuno per un totale di questo piano di mq.144,00 utili e mq 179,00 commerciali . Sono utilizzati come alloggio dai lavoratori nell'azienda agricola. I lavori di ristrutturazione non sono completati , mancano i parapetto in muratura del ballatoio di accesso ai due appartamenti, e non sono dotati di impianto di riscaldamento;

Magazzini e locali per mangimi al piano terra

Trattasi di un locale unico utilizzato come deposito per mezzi agricoli e deposito per mangimi , è privo di intonaci e pavimentato con massiciata in calcestruzzo, in discreto stato di conservazione . e dotato di impianto elettrico e porte di accesso scorrevoli in lamiera e struttura in ferro. La superficie calpestabile è di circa mq 144, Confina con la particella 178 .

Il fabbricato sopra descritto è distinto al Catasto al Foglio 110 part.178 – **Categoria: in attesa di dichiarazione.** Confina su tutti i lati con la particella 178

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con il N. 2

Trattasi di magazzino e rimessa autovetture in discreto stato di conservazione, avente la copertura a tetto con doppio spiovente e manto di tegole del tipo “Marsigliesi”. Strutturalmente è in muratura di tufo. Esternamente è parzialmente intonacato, le finestre sono in ferro, la porta scorrevole di accesso è in lamiera zincata con struttura in ferro. La pavimentazione è in battuta di calcestruzzo il locale è dotato di impianto elettrico. La superficie utile calpestabile è di circa mq.152,0 e mq 173,0 commerciali, compresi gli spessori dei muri perimetrali. Confina con la particella catastale 178.

I fabbricato sopra descritto è distinto al Catasto al Foglio 110 part.178 – **Categoria: in attesa di dichiarazione.** Confina su tutti i lati con la particella 178

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con il N. 3

Trattasi di una piccola costruzione in muratura coperta con tetto a doppio spiovente destinata a pollaio, forno, porcile. Non utilizzata, attualmente è in stato di abbandono. La superficie esterna del fabbricato è di circa mq 41,00 .

I fabbricato sopra descritto è distinto al Catasto al Foglio 110 part.178 – **Categoria: in attesa di dichiarazione.** Confina con la particella 178 .

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare nell'atto di pignoramento sono sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti terreni dei fratelli, [REDACTED]

censiti al NCT al Foglio 115 p.lle 78, 79,80, 81, 86, 87, 131(EU), 132(EU). I terreni sono utilizzati prevalentemente per uso silvo-pastorali. Confini: con Fiume Marta , Strada Poderale Valle del Marta . I terreni sono utilizzati prevalentemente per uso silvo-pastorali ;

Fabbricato al NCEU Foglio 115 part. 132 (D10).

destinato a ricovero agricolo.

E' stato demolito. Non esiste più.

Fabbricati Sulla particella 131 del Foglio catastale 115

Confinano su tutti i lati con la particella 131.

Su questa particella esistono altri fabbricati non censiti in catasto ma oggetto di ristrutturazione edilizia mai completata per comunicazione di sospensione dei lavori del 17/06/2005 prot. comunale 8538, essi sono :

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con la lettera **A**

Trattasi di un capannone agricolo con struttura metallica e copertura in PVC di circa mq 439, posto sulla particella catastale 131 di cui non si hanno autorizzazioni e/o permessi di costruire.

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con la lettera **B**

Trattasi di una tettoia per stabulazione degli ovini e deposito fieno, coperta con manto di lamiera zincate grecate. La struttura portante verticale è in c.a., le capriate che sorreggono il tetto a doppio spiovente sono del tipo prefabbricato in stabilimento. I quattro lati del fabbricato sono coperti con canne per riparare dalle intemperie gli ovini. Per la ristrutturazione di questo fabbricato è stata rilasciata il P.d.C. n.52/2004 in data 22/05/2004 i cui lavori sono iniziati e mai terminati per sospensione degli stessi da parte del Dir. Lavori in data 17/06/2005. La superficie coperta di questa tettoia è di circa mq 337.

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con la lettera **D**

Trattasi di tettoia in ferro con tetto a doppio spiovente e copertura con lamiera zincate ondulate. È utilizzato per ricovero del fieno e della paglia.

Per la ristrutturazione di questo fabbricato è stata rilasciata il P.d.C. n.52/2004 in data 22/05/2004 i cui lavori sono iniziati e mai terminati per sospensione degli stessi da parte del Dir. Lavori in data 17/06/2005. La superficie coperta di questa tettoia è di circa mq 156.

Fabbricato indicato nella planimetria allegata con la lettera E

Trattasi di fabbricato padronale, destinato al piano primo ad abitazioni e al piano terra a magazzini con affiancata una tettoia per rimessa agricola. Strutturalmente il fabbricato è in tufo rivestito esternamente con pietre da taglio caratteristica dei fabbricati rurali realizzati dell'Ente Maremma negli anni 50/60 del xx° secolo. Il tetto è con due falde a doppio spiovente, la copertura è con manto di tegole del tipo "Marsigliesi". Esternamente lo stato di manutenzione è discreto, internamente è in cattivo stato di manutenzione.

Alloggi al Piano Primo

I due appartamenti al piano primo, sono identici sia come superficie che come distribuzione interna ad eccezione del wc che è presente solo nell'appartamento a sud. Sono composti da 5 stanze e un bagno solo nell'appartamento a sud. Tutte i locali sono intonacati, tinteggiati, pavimentati e dotati di finestre a vetri con infissi in legno. Tutto è in cattivo stato di manutenzione, compresi l'impianto elettrico e idrico che andrebbero adeguati alle norme di sicurezza. Non esiste l'impianto di riscaldamento centralizzato ma c'è solo un camino a legna per ogni appartamento. La superficie utile calpestabile di ogni appartamento è di circa mq 93,00 per un totale di questo piano è di mq.186,00 e sup. commerciale di mq 114,00 ognuno per un totale di questo piano è di mq.229,00 commerciali. I locali sono utilizzati come alloggio dai lavoratori nell'azienda agricola.

Magazzini e locali per mangimi al piano terra

Trattasi di quattro locali con altrettanti accessi carrabili. La pavimentazione è in massicciata di calcestruzzo, tutti i locali sono intonacati e dotati di impianto elettrico, i portoni di accesso sono in legno verniciato, le finestre sono in legno. I locali sono utilizzati come rimessa dei mezzi agricoli (trattori), come deposito di mangimi e officina per piccole riparazioni. Le superfici calpestabili sono: locale nord mq 55+mq 39= mq 94 i locali a sud sono di mq 20,5+14,54+19,62 +mq 39= mq 94. La somma delle

superfici calpestabili al piano terra sono di circa mq 188,00. e superficie commerciale mq 229. Affiancato sul lato ow esiste una tettoia in legno coperta con bandoni di lamiera zincata ondulata di mq 40 circa, utilizzata per riparare dalle intemperie i mezzi agricoli.

Il fabbricato è ricompreso all'interno della particella 178 .

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con la lettera **G**

Trattasi di un piccolo pollaio in muratura di tufo in cattivo stato di manutenzione , rivestito esternamente con pietre da taglio caratteristica dei fabbricati rurali realizzati dell'Ente Maremma negli anni 50/60 del xx° secolo . Il tetto è con due falde a doppio spiovente , la copertura è con manto di tegole del tipo " Marsigliesi". La superficie coperta è di circa mq 35 . Il fabbricato è ricompreso all'interno della particella 131 del Foglio catastale 115 .

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con la lettera **H**

Trattasi di un piccolo porcile in muratura di tufo in cattivo stato di manutenzione, rivestito esternamente con pietre da taglio caratteristica dei fabbricati rurali realizzati dell'Ente Maremma negli anni 50/60 del XX° secolo . Il tetto è con due falde a doppio spiovente , la copertura è con manto di tegole del tipo " Marsigliesi". La superficie coperta è di circa mq 35 . Il fabbricato è ricompreso all'interno della particella 131 del Foglio catastale 115.

Il seguente fabbricato è individuato catastalmente all'interno del Foglio 115 sulla particella catastale 120, confinante su tutti i lati con la particella 119 . indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con la lettera **C**.

Trattasi di un fabbricato per stabulazione ovini e lavorazione del latte.

Per la ristrutturazione di questo fabbricato è stata rilasciato il P.d.C. n.52/2004 in data 22/05/2004 i cui lavori sono iniziati e mai terminati per sospensione degli stessi da parte del Dir. Lavori in data 17/06/2005 . la superficie coperta di questa tettoia è di circa mq 249 alla quale è stata aggiunta difformemente dal progetto approvato una parte di circa mq 339 in lamiera grecata sia per le tamponature che per la copertura. Questa parte può essere demolita senza portare nocumento alla struttura esistente .

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con la lettera **F** , confinante su tutti i lati con la particella 119

Trattasi di un capannone agricolo con struttura metallica e copertura in PVC di circa mq 480, posto sulla particella catastale 119. Di questo capannone non si hanno autorizzazioni e/o permessi di costruire.

Tutti i fabbricati sopra elencati , ubicati sulle particelle 131- 119 - non sono censiti al NCEU.

Fabbricato sul Foglio 115 particella catastale 107 E.U.

indicato nella planimetria allegata alla doc. fotografica come ex cabina elettrica.

confinante con le particelle 119 – 77.

Trattasi di fabbricato di circa mq. 10,24 utili, in muratura di tufo in cattivo stato di conservazione (rudere) . Di questa costruzione non si hanno autorizzazioni e/o permessi di costruire .

Fabbricato sul Foglio 115 particella catastale 117 E.U.

indicato nella planimetria allegata alla doc. fotografica come rimessa trattore e rudere.

confinante su tutti i lati con la particella 116.

In cattivo stato di conservazione. Di questo capannone non si hanno autorizzazioni e/o permessi di costruire . Superficie utile mq. 25,53

N.B. questo fabbricato, di proprietà degli esecutati, non è pignorato, anche se è intercluso all'interno della particella 116 pignorata.

P.to 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;

Gli immobili oggetto di atto di pignoramento risultano essere stati individuati correttamente ad eccezione del fabbricato indicato al NCEU Foglio 115 part. 132 (D10) **che non esiste più;**

il terreno Immobile iscritto al NCEU al Foglio 110 part. 29 numero di mappa soppresso dal 4/7/2018; dati derivati dal tipo mappale del 4/7/2018 protocollo n. VT 0047093 in atti dal 4/7/2018 presentato il 4/7/2018. (n. 47093.1 2018). La soppressione ha originato il seguente immobile:

-Censito nel Catasto Terreni del Comune di Tuscania, area di enti urbani e promiscui dal 4/7/2018 , Partita 1, **foglio 110, particella 178** (già particella 29 fabb. Rurale di are 18.30) Ente Urbano, superficie are 18.30. confinante su tutti i lati con part. 172.

Inoltre non risulta pignorato il fabbricato individuato con la particella 117 EU destinato a rimessa agricola, anche se risulta intercluso all'interno della particella 116 pignorata.

Tale fabbricato è in muratura di tufo ricoperto con manto di tegole del tipo Masigliesi , infissi in ferro , porta di accesso scorrevole ,pavimentazione in battuta di calcestruzzo utilizzato come rimessa trattore. Affiancato ad esso esiste un rudere ,parzialmente coperto con bandoni di eternit . la superficie coperta è di mq. 32+ rudere.

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

Non risultano incongruenze da dover segnalare relativamente ai terreni.

Per i fabbricati esistono delle difformità come appresso illustrate nell'elaborato grafico , in particolare sui fabbricati all'interno del foglio catastale 110 insistenti sulla particella 178: questi immobili sono stati oggetto di ristrutturazione, e per essi è stata data la comunicazione di fine lavori. Sul fabbricato individuato con il numero **1** ,mancano le balaustre in muratura esterne al pianerottolo di accesso ai due alloggi al piano primo; le aperture al piano terra sono diverse da quanto previsto nel progetto di ristrutturazione, la rampa di accesso al piano primo è diversa da quanto previsto. Sul fabbricato pollaio, porcile, forno individuato con il numero **3** esistono delle difformità distributive e delle aperture di porte /finestre difformi. Sul fabbricato individuato con il numero **2** le aperture delle finestre sono difformi. Sul fabbricato individuato con il numero **5** affiancato ad esso esiste una tettoia non prevista nel progetto di ristrutturazione. Questa tettoia va demolita ed il relativo costo di euro 3.867 = €11,05/mq x 350 (desunto dal Bur Regione Lazio edizione 2012 necessari alla demolizione e il deposito dei materiali di risulta sul posto, va detratto dal valore finale. Per sanare le modeste difformità dei fabbricati ,individuati con i numeri 1-2-3 è necessario presentare una CILA in sanatoria, per un costo previsto per sanzione di € 1.000 più spese tecniche, pari ad € 1.500 per un totale di € 2.500.

Per i fabbricati all'interno del Foglio catastale 115 gli immobili che hanno difformità sono i seguenti:

Fabbricato (capannone in PVC) indicati nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con le lettere **F** e **A** totalmente abusivi, vanno smontati e depositati in loco per eventuali reimpieghi. Il costo dello smontaggio, è di € circa € 5,16/mq x 480= 2476,8 per 2 capannoni Tot. € 4.953,6 desunto dal BUR Regione Lazio edizione 2012 tale costo va detratto dal valore di stima dell'azienda;

la tettoia tamponata in lamiera zincata grecata, affiancata al fabbricato indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con le lettere **C**, va demolita. Le dimensioni sono mq 339 circa. Il costo della demolizione e del deposito dei materiali di risulta in loco per un eventuale riutilizzo è di € 6,20 x 339= 2.101,8 desunto dal BUR Regione Lazio edizione 2012

P.to 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;

all'interno della particella catastale 116 del Foglio 115 esiste un fabbricato intercluso, di proprietà degli esecutati, individuato con part. 117, non pignorato.

P.to 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;

Per gli immobili in oggetto il caso non ricorre.

P.to 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;

Avendo riscontrato delle violazioni di carattere urbanistico – edilizio (vedi Quesito n. 14) che necessitano di titoli abilitativi non si è proceduto all'aggiornamento catastale, che dovrà comunque prevedere anche la correzione delle difformità riscontrate di cui al Quesito 9.

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

I terreni distinti al N.C.T.al Foglio 110 particelle 172-76-78-86-174-173 e i terreni al Foglio 115 particelle n. 10-11-55-77-84-107-119-64-66-116-62-63-59-78-79-80-81-86-87, ricadono in Zona E-Sottozona E/3 AGRICOLA VINCOLATA – Art.21 delle norme di attuazione della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Tuscania. **Sono utilizzati per attività agricola.**

Tutti fabbricati, compresi gli alloggi in loc. Carcarella che in loc. Casalino, sono utilizzati per uso agricolo necessari alla conduzione del fondo di circa 100 ettari (96.99.02).

P.to 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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

Trattasi di una proprietà terriera di circa ettari 96.99. 02 e sovrastanti 15 fabbricati, tutti ad uso agricolo necessari per la conduzione del fondo che insiste su due fogli catastali : al Foglio 115 e Foglio 110 di

proprietà della [REDACTED], e dei [REDACTED]
[REDACTED], in Loc. Carcarella nel Comune di Tuscania.

Per quanto riguarda i **fabbricati all'interno del Foglio Catastale 115**

quelli in muratura di tufo, presumibilmente sono stati tutti realizzati antecedentemente al 1/settembre /1967,ciò si desume dal fatto che la tipologia delle murature è quella dei fabbricati rurali che l'Ente Maremma ha realizzato negli anni 1950/1960 e dal fatto che in Comune di Tuscania non risulta nessun documento che attesti la loro realizzazione. Per i suddetti fabbricati è stata richiesto e rilasciato in data 22/05/2004 dal Comune di Tuscania, il permesso di costruire n. 52/2004 per recupero e adeguamento del Centro Aziendale in loc. Carcarella, i lavori iniziati in data 22/05/2004 prot. comunale n. 6865, sono stati interrotti per sospensione degli stessi comunicata dal Dir Lavori in data 17/06/2005 prot. 8536 comunale.

Dai sopralluoghi effettuati in data 18/01/2019, in data 25/01/2019 In data 13/02/2019, è emerso che affiancate alle costruzioni esistenti sono state realizzate senza permessi e/o autorizzazioni delle tettoie in lamiera zincata ondulata e due capannoni con struttura metallica e copertura in PVC per il ricovero degli ovini.

Il fabbricato censito in Catasto Edilizio Urbano al Foglio 115 particella 132 come D/10 non esiste più.

Affiancato al suo posto, è stato realizzato un capannone di circa mq 480, individuato nella doc fotografica allegata come fabbricato **A**, trattasi di costruzione realizzata senza P.d.C. che non può essere sanata. Il capannone va smontato e la spesa va detratta dal valore finale delle stima. Il costo presunto per lo smontaggio è di circa € 2.476,8

Affiancato su due lati al fabbricato distinto in catasto terreni, Ente Urbano, al Foglio 115 sulla particella 120, individuato nella doc fotografica allegata come fabbricato **C** è stata realizzata una tettoia in lamiera ondulata sorretta da strutture metalliche e legno, più grande di quella prevista nel P.D.C. n. 52/2004 del 22/05/2004, pertanto, trattandosi di una costruzione difforme, non sanabile, può essere demolita senza portare nocumento al fabbricato a cui è affiancata. Il costo della demolizione è di € 2.101,8 verrà detratto dal valore finale della stima aziendale.

Sulla particella catastale 119 distinta al N.C.T. al Foglio 115, individuato nella doc fotografica allegata come fabbricato **F**, è stato realizzato un capannone di circa mq 480 non sanabile. Trattasi di costruzione abusiva che va smontata e la cui spesa va detratta dal valore finale delle stima. Il costo della demolizione è di € 2.476,8.

Gli altri fabbricati all'interno del Foglio 115 particella catastale 131 Enti Urbani sono:

- Costruzione su due piani di cui al piano terra ricovero attrezzi agricoli e al piano primo abitazioni, individuato nella doc. fotografica allegata come fabbricato **E**;
- Tettoia in struttura metallica e copertura in lamiera ondulata per rimessa del fieno, individuato nella doc fotografica allegata come fabbricato **B**;
- Porcilaia di modeste dimensioni in muratura di pietra con tetto doppio spiovente e copertura a con tegole marsigliesi, individuato nella doc fotografica allegata come fabbricato **G**;
- Pollaio di modeste dimensioni in muratura di pietra con tetto doppio spiovente e copertura a con tegole marsigliesi, individuato nella doc fotografica allegata come fabbricato **H**;

sono tutti stati realizzati antecedentemente al 01/settembre/1967 come si evince anche dall'atto di compravendita stipolato del Notaio Annibaldi in data 09/09/1973 rep. 34604 per i quali non esistono in Comune di Toscana documentazioni o permessi che attestino con precisione la loro edificazione, sono da ritenere regolari.

Per quanto riguarda i fabbricati all'interno del Foglio Catastale 110 loc. Casalino del Comune di Toscana,

I fabbricati, sia in muratura che in ferro, sono stati tutti realizzati antecedentemente al 1/settembre /1967, ciò si desume dal fatto che la tipologia delle murature è quella dei fabbricati rurali, che l'Ente Maremma ha realizzato negli anni 1950/1960 e dal fatto che in Comune di Toscana non risulta nessun documento che attesti la loro realizzazione.

In data 17/10/1980 viene rilasciata dal Comune di Toscana la Concessione Edilizia n. 478 prot. 6103 comunale per la realizzazione di un capannone, cabina motopompa, serbatoio idrico, trasformazione stalla, ampliamento casa colonica, riattamento porcile, forno, pollaio.

In data 11/12/1981 prot 7629 comunale, viene rilasciata AUTORIZZAZIONE ad eseguire variante alla Concessione n. 478

In data 31/01/1983 prot. 725 comunale, viene comunicata al Comune la fine dei lavori.

Per quanto riguarda la costruzione sulla particella catastale 173 distinta al NCEU al Foglio 110 categoria D/10 risulta accatastata e conforme alla situazione esistente. Adiacente a questa costruzione al pino interrato è stata realizzata recentemente una tettoia per ricovero ovini avente una struttura portante verticale costituita da paletti in legno e copertura in lamiera grecata, il tutto in condizioni precarie e staticamente molto labile. Trattasi di costruzione abusiva che va demolita e la cui spesa va detratta dal valore finale delle stime. Il costo della demolizione è di € 3.867.

P.to 15)verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi-ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 FEBBRAIO 1985 N.47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO DEL Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n 380 specificando il costo per il procedimento di sanatoria;

Non risultano presentate domande di condono.

P.to 16) verifichi se i beni gravati siano gravati da censo, livello od uso civico e se vi sia stata un'affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni non risultano gravati da censi, livelli od usi civici.

Sono sottoposti però ai seguenti vincoli:

Foglio 110 particelle n. 172-76-78-86-174-173- e Foglio 115 particelle n. 10-11-55-77-84-107-119-64-66-116-62-63-59-78-79-80-81-86-87- :

AGRICOLA VINCOLATA ART. 21 delle norme di attuazione della vigente Variante al Piano Regolatore Generale;

VINCOLO IDROGEOLOGICO;

VINCOLO PAESISTICO DICHIARATIVO (individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico) .

Foglio 115 particelle n. 77/p-107-10-119/p-11-55/p-84/p-59/p-65-64/p-66 sono sottoposte a **VINCOLO PAESISTICO RICOGNITIVO DI LEGGE** (ricognizione delle aree tutelate per legge) fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche (PTPR).

P.to 17) indichi l'importo annuo delle spese 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;

Non sono stati rilevati costi di gestione . I procedimenti giudiziari sono quelli promossi dall'atto di pignoramento immobiliare del 03/09/2018 registro particolare 9140 registro generale.

P.to 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;

Teoricamente ogni particella catastale di terreno e ogni fabbricato potrebbero essere venduti singolarmente. Trattandosi di un compendio agricolo di circa 100 ettari di terreno e 15 fabbricati necessari alla conduzione razionale dell'azienda agricola, si ritiene più vantaggioso vendere in blocco tutta l'azienda anziché frazionarla in più parti.

Ciò nonostante si ritiene utile anche prospettare un'ulteriore ipotesi, come appresso indicato , dove l'Azienda possa essere divisa in due lotti distinti: una parte ricadente all'interno del Foglio catastale 110 e l'altra all'interno del Foglio catastale 115.

P.to 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;

Gli immobili risultano pignorati per la loro totalità [REDAZIONE]. Trattandosi di un compendio agricolo di circa 100 ettari di terreno e 15 fabbricati necessari alla conduzione razionale dell'azienda agricola, si ritiene più vantaggioso vendere in blocco tutta l'azienda anziché frazionarla in più parti.

Considerando che il compendio immobiliare è dislocato in due diversi fogli catastali (Foglio 115 e 110) non confinanti , si ritiene doveroso prospettare anche una eventuale ipotesi di divisione anche in due lotti, utilizzando gli stessi i criteri di stima usati per valutare il compendio esecutato , pertanto si redigono 4 Quadri Sinottici:

- 1)-Uno di un solo lotto;
- 2)-uno con di un solo lotto ma comprendente anche la particella 117 non ipotecata;
- 3)-uno con due lotti ;
- 4)-uno con due lotti comprendente anche la particella 117 non ipotecata.

P.to 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 la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Gli immobili risultano essere occupati dalle tre società titolari dei seguenti contratti di affitto di fondo rustico :due contratti alla società [REDACTED] e un contratto alla Società [REDACTED], attuali conduttori dei terreni oggetto di pignoramento.

In data 18/07/2017 alle ore 9.43 il sistema informatico dell'Agenzia Delle Entrate ha acquisito e registrato la denuncia cumulativa dei tre contratti al n. 6110 serie 3T.

Antecedentemente alla data del pignoramento immobiliare del 02/08/2018, in data 06/07/2017 sono stati stipulati tre contratti di affitto di fondo rustico dalla [REDACTED] per un periodo di anni trenta, dall' 11/07/2017 al 10/11/2047 alle seguenti società:

[REDACTED] per Ha 55.65.55 al canone di € 6.000/anno relativamente alle particelle : 76-78-86-172/P del Foglio 110 e le particelle 11-55-59/P-62-63-64-66-77-84-107-116-119/P- del Foglio 115 ;

[REDACTED] per Ha 10.71.10 al canone di € 2.700/anno relativamente alle particelle :78-79-80-81-86-87 del Foglio 115 della superficie complessiva Ha 10.04.70 altro terreno identificato come area E.U. al Foglio 115 particelle 131-132-di Ha 0.66.40 il tutto per una superficie di Ha 0.71.10 e annesso agricolo censito al catasto fabbricati al Foglio 115 particella 132.

[REDACTED] per Ha 32.42.90 al canone di € 4.000/anno relativamente alle particelle sul foglio 115 :119/P per ha 12.50.00- particella 10 di ha 0.42.90- 59/P ha 2.50.00-120 . fabbricato strumentale.

Sul foglio 110, particelle 29 fabbricato strumentale -172/P ha 17.00.00-173 fabbricato strumentale-174 fabbricato strumentale, il tutto per una superficie di Ha 32.42.90 a corpo e non a misura;

Tutti i terreni e i fabbricati indicati nei tre contratti sono ricompresi nei beni pignorati.

I contratti risultano registrati all'Agenzia delle Entrate in data 18/07/2007 al n. 6110 serie 3T.. (Allegato n. 9)

Inoltre risulta affittato il fabbricato (annesso agricolo) al NCEU Foglio 115 part. 132 cat. D/10 che non esiste.

P.to 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;

Il valore locativo dai beni pignorati risultante dai contratti descritti al quesito n. 20 è pari complessivamente ad € 12.700/anno .

P.to 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).

Per gli immobili oggetto di pignoramento il caso non ricorre

P.to 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;

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Sono sottoposti però ai seguenti vincoli:

Foglio 110 particelle n. 172-76-78-86-174-173- e Foglio 115 particelle n. 10-11-55-77-84-107-119-64-66-116-62-63-59-78-79-80-81-86-87- :

AGRICOLA VINCOLATA ART. 21 delle norme di attuazione della vigente Variante al Piano Regolatore Generale;

VINCOLO IDROGEOLOGICO;

VINCOLO PAESISTICO DICHIARATIVO (individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico) .

Foglio 115 particelle n. 77/p-107-10-119/p-11-55/p-84/p-59/p-65-64/p-66 sono sottoposte a

VINCOLO PAESISTICO RICOGNITIVO DI LEGGE (ricognizione delle aree tutelate per legge) fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche (PTPR).

P.to 24) determini il valore dell'immobile , nella determinazione del valore di mercato dell'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, dal valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi comprese 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;

La metodologia di stima adottata è quella sintetico comparativa mono parametrica, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima. I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati o in trattativa sulla piazza locale. Le fonti utilizzate in fase di valutazione sono state:

L'O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare" messo a disposizione dall'Agenzia Delle Entrate aggiornato al secondo trimestre del 2017 , quello della Confagricoltura, quello della Coldiretti della Provincia di Viterbo, dell'Annuario dell'Agricoltura Italiana e nel Bando per l'assegnazione in affitto dei terreni agricoli appartenenti al demanio collettivo del Comune di Anguillara Sabazia per il settennio 2017-2014 approvato con determinazione dirigenziale n. 921 del 03/08/2017.

la valutazione degli immobili " terreni per circa ha 96.99.02 è 15 fabbricati" è la seguente:

Valutazione Terreni nel Comune di Tuscania Foglio 110 particelle n. 172-76-78-86-174-173- 178 EU -e Foglio 115 particelle n. 10-11-55-77-84-107-119-64-66-116-62-63-59-78-79-80-81-86-87- 120 EU- 131 EU-132EU- superficie Ha 96.99.02 a destinazione prevalente a seminativo irriguo
Il prezzo medio di mercato di questo terreno varia da un minimo di € 1,00 a 1,30 /mq , nella valutazione si è considerato il valore medio di € 1,15/mq x 969.902 = € 1.115.387

valore € 1.115.387 (unmilione centoquindici mila trecentottantasette);

Valutazione Fabbricati:

Dati identificativi:

Foglio 110 particella 173 Categoria D/10 rendita Euro 124,00 –

indicato nella documentazione fotografica con in **N.5**

Superficie al piano terra mq. 31,00 x 500 = € 15.500

Superficie al piano interrato mq. 21,00 x 300 = € 6.300

Valore immobile € 21.800 (ventunomilaottocento);

Affiancata a questo fabbricato è stata realizzata una tettoia di circa mq 350 abusivamente, l'opera va demolita, gli oneri della demolizione sono $350 \times 5,16/\text{mq} = € 1.806$, il valore della demolizione è stato desunto dal B.U.R Lazio .

Foglio 110 particella 174 Categoria D/10 rendita Euro 600,00

indicato nella documentazione fotografica con in **N.4**

Superficie piano terra mq. 160 x 420 = € 67.200

Superficie tettoia mq. 96,00 x 96 = € 9.216

Valore € 76.416 (settantaseimilaquattrocentosedici);

Foglio 115 particella 132 Categoria D/10 rendita Euro 868,00

Valore € 0,00 (zero). Il fabbricato non esiste ;

Valore Fabbricati Sulla particella 178 del Foglio catastale 110 Categoria, in attesa di dichiarazione:

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con il N. 1

Superficie piano primo lato Est abitazioni mq. 77 x 800 = 61.600

Superficie piano primo lato Ow abitazioni mq. 77 x 800 = 61.600

Superficie piano terra magazzini mq. 144,00 x 490 = 70.560

Valore € 193.760 (centonovantatremilasettecentosessanta);

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con il N. 2

Superficie piano terra mq. 152 x 490 = € 74.480

Valore € 74.480 (settantaquattromilaquattrocentottanta)

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con il N. 3

Superficie mq. 41,00 x 150 = € 6.150

Valore € 6.150 (seimilacentocinquanta).

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla doc. fotografica con la lettera A

posto sulla particella catastale 131 del Foglio 115.

Superficie di circa mq 439 .Trattasi di un capannone agricolo con struttura metallica e copertura in PVC, di cui non si hanno autorizzazioni e/o permessi di costruire. Questo fabbricato va demolito. La spesa per la demolizione stimata secondo il Prezziario Regionale Lazio è di € 2.476

Valore da detrarre dalla stima finale. € 2.476,00 (duemilaquattrocentosettantasei)

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla doc. fotografica con la lettera B

posto sulla particella catastale 131 del Foglio 115.

Superficie coperta mq. 337 x € 96/mq = € 32.352 – 30% per vetustà = € 22.646

Trattasi di una tettoia per stabulazione degli ovini e deposito fieno. Per la ristrutturazione di questo fabbricato è stata rilasciato il P.d.C. n.52/2004 in data 22/05/2004 i cui lavori sono iniziati e mai terminati per sospensione degli stessi da parte del Dir. Lavori in data 17/06/2005 .

Valore € 22.646 (ventiduemilaseicentoquarantasei);

Fabbricato sulla particella catastale 120 del Foglio 115

indicato nella planimetria allegata alla documentazione fotografica con la lettera C.

Superficie mq. 249,00 x € 96 mq – 30% per vetustà = € 23.904

Valore € 23.904

Trattasi di un fabbricato per stabulazione ovini e lavorazione del latte.

Per la ristrutturazione di questo fabbricato è stata rilasciato il P.d.C. n.52/2004 in data 22/05/2004 i cui lavori sono iniziati e mai terminati per sospensione degli stessi da parte del Dir. Lavori in data 17/06/2005 . la superficie coperta di questa tettoia è di circa mq 249 alla quale è stata aggiunta difformemente dal progetto approvato una parte di circa mq 339 in lamiera grecata sia per le tamponature che per la copertura. Questa parte può essere demolita senza portare nocumento alla struttura esistente . La spesa per la demolizione stimata secondo il Prezziario Regionale Lazio è di **339,00 x 4,54 = € 2.101,8 . valore da detrarre dalla stima finale.**

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla doc. fotografica con la lettera D

posto sulla particella catastale 131 del Foglio 115. Tettoia agricola.

Superficie coperta mq. 157,00 x € 96 mq. = 15.072 – 30% per vetustà = € 10.550

Valore € 10.550;

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla doc. fotografica con la lettera E

posto sulla particella catastale 131 del Foglio 115. Abitazioni padronali e magazzini.

Superficie utile P. primo lato Nord abitazioni mq. 94 x 800 = 75.200 - 30% per vetustà = € 52.640

Superficie utile P. primo lato Sud abitazioni mq. 94 x 800 = 75.200 - 30% per vetustà = € 52.640

Superficie piano terra magazzini lato Nord mq. 95,00 x 700 = 66.500 - 30% per vetustà = €46.550

Superficie piano terra magazzini lato Sud mq. 95,00 x 700 = 66.500 - 30% per vetustà = €46.550

Valore € 198.380 (centonovantottomilatrecentottanta)

Nella valutazione è compresa la tettoia affiancata ai magazzini;

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla doc. fotografica con la lettera F

posto sulla particella catastale 119 del Foglio 115.

Superficie di circa mq 439 .Trattasi di un capannone agricolo con struttura metallica e copertura in PVC, , di cui non si hanno autorizzazioni e/o permessi di costruire. Questo fabbricato va demolito. La spesa per la demolizione stimata secondo il Prezziario Regionale Lazio è di € 2.476,00

Valore da detrarre dalla stima finale. € 2.476,00 (duemilaquattrocentosettantasei)

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla doc. fotografica con la lettera G

posto sulla particella catastale 131 del Foglio 115. Stalla porcaia in cattivo stato di conservazione.

Superficie utile mq. 29 x 200/mq. = € 5.800

Valore € 5.800 (cinquemilaottocento)

Fabbricato indicato nella planimetria allegata alla doc. fotografica con la lettera H

posto sulla particella catastale 131 del Foglio 115. Pollaio in cattivo stato di conservazione.

Superficie utile mq. 16 x 200/mq. = € 3.200

Valore € 3.200 (tremiladuecento)

Fabbricato sul Foglio 115 particella catastale 107 E.U.

indicato nella planimetria allegata alla doc. fotografica come ex cabina elettrica.

In cattivo stato di conservazione (rudere) .

Superficie utile mq. 10,24 x 200/mq. = € 2.048

Valore € 2.048 (duemilaquarantotto)

Fabbricato sul Foglio 115 particella catastale 117 E.U.

indicato nella planimetria allegata alla doc. fotografica come rimessa trattore e rudere.

In cattivo stato di conservazione.

Superficie utile circa mq. 25,00 x 200/mq. = € 5.000,00

Valore di stima € 5.000 (cinquemila)

N.B. questo fabbricato non è pignorato. La stima non è inserita nel conteggio dei beni pignorati.

Se questo fabbricato non verrà inserito nel compendio pignorato si renderà necessario realizzare una servitù di accesso carrabile e un'area di manovra che permetta l'utilizzo del fabbricato stesso .

L'importo dei lavori necessari sono stati valutati in € 5.000,00 .

Riepilogo valori generali :

Valore Terreni	€ 1.115.387
Valore Fabbricati	€ <u>639.134,00</u>

Tot. Valore terreni e fabbricati	€ 1.754.521,00
---	-----------------------

Detrazione per demolizioni € **8.859,80**

Detrazione per sanatoria € **2.500,00**

Detrazione per opere di eccesso alla costruzione sulla part. 117 non pignorata € **5.000,00**

Totale detrazioni	€ 16.359,8
--------------------------	-------------------

Totale valore dei beni pignorati	€ 1.743.161,20
---	-----------------------

valore immobile non pignorato € **5.000,00**

TOTALE VALORE IMMOBILI (compreso quello non pignorato)	€ 1.748.161,20
---	-----------------------

P.to 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 metodologia di stima adottata è quella sintetico comparativa mono parametrica, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima. I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati o in trattativa sulla piazza locale. Le fonti utilizzate in fase di valutazione sono state:

L'O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare" messo a disposizione dall'Agenzia Delle Entrate aggiornato al secondo trimestre del 2017 , quello della Confagricoltura, quello della Coldiretti....., dell'Annuario dell'agricoltura italiana e nel Bando per l'assegnazione in affitto dei terreni agricoli appartenenti al Demanio Collettivo del Comune di Anguillara Sabazia per il settennio 2017-2014 approvato con determinazione dirigenziale n. 921 del 03/08/2017.

P.to 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 ;

Tutti gli immobili, Terreni e 15 fabbricati , fanno parte di un'azienda agricola di circa Ha 96.99.02 ettari, sono indispensabile alla conduzione del fondo agricolo. Una divisione in parti separate non si ritiene conveniente, anche in considerazione della lontananza dal centro urbano del paese più vicino, Tuscania, che dista circa 8 km, di cui almeno 3km di strada dissestata e di difficile percorrenza automobilistica , inoltre i fabbricati sono tutti funzionali all'agricoltura compresi gli alloggi necessari ad ospitare le maestranze che lavorano nell'azienda agricola.

I terreni invece , considerando la loro posizione predominante pianeggiante, posti in un'ampia vallata fiancheggiata dal fiume Marta, sono adatti anche a coltivazioni varie, più redditizie dell'attuale utilizzo prevalente a pascolo e potrebbero trovare un utile collocamento del bene sul mercato immobiliare .

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

il valore complessivo dei tre contratti di locazione ammonta ad € 12.700/anno

il valore medio di locazione dei terreni agricoli a pascolo ed uso agro silvo pastorale nel Comune di Tuscania nella zona Valle del Marta , desunti da indagini di mercato presso agenzie immobiliari, OMI (osservatorio immobiliare della provincia di Viterbo), e da associazione Confagricoltura della provincia di Viterbo vanno da € 200/ha a € 250 /ha /anno. Considerando che la superficie dei terreni pignorati all'Azienda Agricola è di circa ha 96.99.02, il valore di affitto considerando un valore di stima medio è di € 225/ha è di € **21.822/anno**, a tale somma vanno aggiunti i valori di locazione degli immobili di circa € 2.492/mese, corrispondenti ad € **29.904/anno**.

Il totale del valore di affitto dei terreni e dei fabbricati è di € **51.826 /anno** pertanto il valore di affitto attuale di € 12.700 /anno, **risulta molto più basso del valore di mercato**.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione tecnica di stima che si compone di n. 40 pagine e n. 40 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

ALLEGATI:

- 1)- primo verbale di accesso
- 2)- secondo verbale di accesso
- 3)- terzo verbale di accesso
- 4)- visure catastali aggiornate
- 5)- mappe censuarie per identificazione del bene Foglio 110
- 6)- mappe censuarie per identificazione del bene Foglio 115
- 7)- Certificato di Destinazione Urbanistica
- 8)- visura storica camerale della Società
- 9)- certificati di matrimonio degli esecutati
- 10)- Contratto di affitto di fondo rustico 08/11/2004 trascritto 12/11/2004
- 11)- contratto di affitto fondo rustico Casalino
- 12)- contratto di affitto fondo rustico [REDACTED]
- 13)- contratto di affitto fondo rustico [REDACTED]
- 14)- denuncia cumulativa contratti dei 3 contratti di affitto fondo rustico
- 15)- visure ipotecarie aggiornate (trascrizioni + iscrizioni)
- 16)- Notaio Annibaldi 09/09/1993 -Compravendita
- 17)- Notaio D'Alessandro 01/12/2005- Compravendita
- 18)- Notaio D'Alessandro 30/10/1987- Divisione
- 19)- Notaio De Facendis 04/04/1979- Compravendita
- 20)- Notaio Feroli 14/10/2003- Compravendita
- 21)- Notaio Fortini 14/03/2013 Atto di trasformazione in Società Semplice
- 22)- richiesta di Concessione edilizia [REDACTED]
- 23)- Permesso di Costruire 22 05 2004
- 24)- verbale di sospensione dei lavori
- 25)- Concessione Edilizia [REDACTED]
- 26)- variante alla Concessione Edilizia [REDACTED]
- 27)- documentazione fotografica immobili su Foglio 110
- 28)- documentazione fotografica immobili su Foglio 115
- 29)- planimetrie catastali estratto catastale Fogli 110 e 115
- 30)- comunicazione fine lavori [REDACTED]
- 31)- 1 Quadro Sinottico lotto unico
- 32)- 2 Quadro Sinottico lotto unico più fabbr. Sulla part.117
- 33)- 3 Quadro Sinottico due lotti
- 34)- 4 Quadro Sinottico due lotti più fabbr. Sulla part.117
- 35)- Tabella calcolo valori locativi
- 36)- Notaio Bartoli 11/04/1975 Rep. n. 25662
- 37)- Successione testamentaria del 03/11/1986
- 38)- Atto di Subentro dall'Ente Maremma del 03/02/76 al n. 1882
- 39)- Perizia oscurata
- 40)- Appendice alla CTU
Perizia definitiva
Perizia Intesa San Paolo
Richiesta compensi sul valore di stima

Civita Castellana 02 /05/2019

Il C.T.U.

Arch. Renzo Mancini



Renzo Mancini