TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 138/2020

[redacted]

Contro

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 138/2020
ad istanza
[redacted]
contro
[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n. 138/2020, contro [redacted];

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino GERACI, ha nominato il sottoscritto Maurizio Taucci, geometra laureato in Ingegneria Civile e Ambientale, con studio in Viterbo, Piazza Gen. C.A. Dalla Chiesa nc. 7, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidandogli quanto segue:

1) Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo di ufficio;
2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità 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

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a760060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7) Descriva, previo accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini delle pubblicità della vendita;
8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;
9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comunei 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 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

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

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

15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le evenutali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di 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 alleghi 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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo 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; verificare 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 cata antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o sei sia ancora pendente il relativo giudizio;

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 fornitoin ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cuia 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 e 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 indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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;

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

29) Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

30) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata 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 che elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff1297726698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

35) Alleghi alla relazione:

a) La planimetria del bene

b) La visura catastale attuale

c) Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria

d) Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

e) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni)

f) Copia atto di provenienza

g) Quadro sinottico in triplice copia

h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In data 11/01/2021 alle ore 10:45 si è svolto il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Viterbo, in località Primomo a cui è intervenuto, oltre al sottoscritto, il custode Avvocato Stefania BIBIANI, [redacted].

In data 17/02/2021 alle ore 15:00 si è svolto il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Viterbo, in località Olmo a cui è intervenuto, oltre al sottoscritto, [redacted].

Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivatigli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO
(come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobiliari:

1) *Diritto del concedente per la quota di 1/1 spettante alla* [redacted], *e diritto di enfiteusi per la quota di 1/2 ciascuna a* [redacted], *sugli immobili siti nel Comune di Viterbo (VT), così distinti al N.C.E.U. e N.C.T. di detto Comune:*
   - *N.C.E.U., foglio 211, particella 737, cat. In corso di costruz., Strada Olmo snc, piano S1-T;*
   - *N.C.T., foglio 211, particella 86, cat. Terreno, Località Olmo;*
   - *N.C.T., foglio 211, particella 88, cat. Terreno, Località Olmo;*
   - *N.C.T., foglio 211, particella 279, cat. Terreno, Località Olmo;*

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *N.C.T., foglio 211, particella 281, cat. Terreno, Località Olmo;*
- *N.C.T., foglio 211, particella 671, cat. Terreno, Località Olmo;*
- *N.C.T., foglio 211, particella 710, cat. Terreno, Località Olmo;*
- *N.C.T., foglio 211, particella 778, cat. Terreno, Località Olmo;*
- *N.C.T., foglio 211, particella 882, cat. Terreno, Località Olmo;*
- *N.C.T., foglio 211, particella 883, cat. Terreno, Località Olmo;*
- *N.C.T., foglio 211, particella 884, cat. Terreno, Località Olmo;*
- *N.C.T., foglio 211, particella 885, cat. Terreno, Località Olmo;*
- *N.C.T., foglio 211, particella 886, cat. Terreno, Località Olmo;*
- *N.C.T., foglio 211, particella 887, cat. Terreno, Località Olmo;*
- *N.C.T., foglio 211, particella 888, cat. Terreno, Località Olmo;*
- *N.C.T., foglio 211, particella 889, cat. Terreno, Località Olmo;*
- *N.C.T., foglio 211, particella 737, cat. Ente Urbano;*

2) *Diritto del concedente per la quota di 1/1 spettante alla [redacted], sugli immobili siti nel Comune di Viterbo (VT), così distinti al N.C.T. di detto Comune:*
   - *N.C.T., foglio 211, particella 711, cat. Terreno, Località Olmo;*
   - *N.C.T., foglio 211, particella 735, cat. Terreno, Località Olmo;*
   - *N.C.T., foglio 211, particella 736, cat. Terreno, Località Olmo;*
   - *N.C.T., foglio 211, particella 738, cat. Terreno, Località Olmo;*
   - *N.C.T., foglio 211, particella 739, cat. Terreno, Località Olmo;*
   - *N.C.T., foglio 211, particella 740, cat. Terreno, Località Olmo;*

3) *Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante ai coniugi in comunione legale dei beni a [redacted], sugli immobili siti nel Comune di Viterbo (VT), così distinti al N.C.E.U. e N.C.T. di detto Comune:*
   - *N.C.E.U., foglio 240, particella 24, cat. C/2, Strada Primomo snc, piano T;*
   - *N.C.T., foglio 241, particella 3, cat. Terreno;*
   - *N.C.T., foglio 240, particella 24, cat. EU;*
   - *N.C.T., foglio 240, particella 91, cat. Terreno;*
   - *N.C.T., foglio 240, particella 22, cat. Terreno;*
   - *N.C.T., foglio 240, particella 23, cat. Terreno;*
   - *N.C.T., foglio 240, particella 47, cat. Terreno;*
   - *N.C.T., foglio 240, particella 53, cat. Terreno.*

OPERAZIONI PRELIMINARI E VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO CONTROLLO DELLA PROVENIENZA DEI BENI

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione.

RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

Quesito n. 1)

Nel fascicolo di procedura è presente una Relazione Notarile Catastale - Ipotecaria a firma del Notaio Andrea GALLERI attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C. come sostituito dall'art. 1 L. 302/98).
Dall'analisi della documentazione, il sottoscritto ha potuto verificare la copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è presente all'interno del certificato ipocatastale l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascizioni che gravano sull'immobile alla data del 12/10/2020, sono presenti gli estratti di mappa catastale.

Quesito n. 2)

DATI CATASTALI:

Beni Pignorati censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio con i seguenti identificativi:

Catasto Terreni –

Intestazione catastale:

- [redacted] *- Diritto del concedente per 1/1;*
- [redacted] *– Diritto di enfiteusi per 1/2;*
- [redacted] *O – Diritto di enfiteusi per 1/2.*

Riferimento	Fg.	P.lla	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	21 1	86		AA	Seminativo	3^	05 are 00 c.a.	€ 3,36	€ 1,16
				AB	Querceto	U	12 are 30 c.a.	€ 1,91	€ 0,38
Terreno	21 1	88			Seminativo arborato	2^	39 are 90 c.a.	€ 32,97	€ 15,45
Terreno	21 1	279			Seminativo irriguo arborato	2^	09 are 90 c.a.	€ 15,85	€ 6,65
Terreno	21 1	281			Seminativo irriguo	2^	24 are 90 c.a.	€ 39,87	€ 16,07
Terreno	21 1	671			Seminativo irriguo arborato	2^	24 are 26 c.a.	€ 38,84	€ 16,29

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772668dca3a76060be198b65229

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreno	21 1	710			Uliveto	1^	49 are 30 c.a.	€ 21,64	€ 8,91
Terreno	21 1	711			Uliveto	1^	28 are 10 c.a.	€ 12,34	€ 5,08
Terreno	21 1	735		AA	Seminativo	3^	65 are 00 c.a.	€ 43,64	€ 15,11
				AB	Seminativo arborato	3^	06 are 10 c.a.	€ 4,10	€ 1,73
Terreno	21 1	736		AA	Seminativo arborato	3^	11 are 19 c.a.	€ 7,51	€ 3,18
				AB	Uliveto	2^	00 are 31 c.a.	€ 0,10	€ 0,05
Terreno	21 1	737			Ente Urbano		10 are 87 c.a.		
Terreno	21 1	738			Seminativo arborato	3^	12 are 53 c.a.	€ 8,41	€ 3,56
Terreno	21 1	739		AA	Seminativo	3^	17 are 65 c.a.	€ 11,85	€ 4,10
				AB	Uliveto	2^	33 are 15 c.a.	€ 10,27	€ 5,14
Terreno	21 1	740			Uliveto	2^	15 are 10 c.a.	€ 4,68	€ 2,34
Terreno	21 1	778			Seminativo irriguo	3^	56 are 97 c.a.	€ 55,90	€ 27,95
Terreno	21 1	882		AA	Seminativo	3^	07 are 90 c.a.	€ 5,30	€ 1,84
				AB	Uliveto	3^	09 are 89 c.a.	€ 2,30	€ 1,02
Terreno	21 1	883			Uliveto	3^	00 are 21 c.a.	€ 0,05	€ 0,02
Terreno	21 1	884		AA	Seminativo	3^	19 are 71 c.a.	€ 13,23	€ 4,58
				AB	Uliveto	3^	11 are 38 c.a.	€ 2,64	€ 1,18
Terreno	21 1	885		AA	Seminativo	3^	00 are 25 c.a.	€ 0,17	€ 0,06
				AB	Uliveto	3^	00 are 23 c.a.	€ 0,05	€ 0,02
Terreno	21 1	886			Seminativo arborato	3^	24 are 80 c.a.	€ 16,65	€ 7,04
Terreno	21 1	887			Seminativo arborato	3^	02 are 73 c.a.	€ 1,83	€ 0,78
Terreno	21 1	888			Seminativo arborato	3^	00 are 28 c.a.	€ 0,19	€ 0,08
Terreno	21 1	889			Seminativo arborato	3^	00 are 09 c.a.	€ 0,06	€ 0,03

Catasto Fabbricati –

Intestazione catastale:

- [redacted] *- Diritto del concedente per 1/1;*
- [redacted] *– Diritto di enfiteusi per 1/2;*

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

- [redacted] – *Diritto di enfiteusi per 1/2.*

Riferimento	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricato	211	737		In corso di costruzione				
STRADA OLMO S.N.C. piano: S1-T								

Catasto Terreni –

Intestazione catastale:

- [redacted] *- Proprietà per 1/2;*
- [redacted] *M082V – Proprietà per 1/2.*

Riferimento	Fg.	P.lla	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	240	22		AA	Seminativo	3^	12 are 86 c.a.	€ 8,63	€ 2,99
				AB	Uliveto	3^	04 are 54 c.a.	€ 1,06	€ 0,47
Terreno	240	23			Seminativo	4^	41 are 70 c.a.	€ 11,84	€ 8,61
Terreno	240	24			Ente Urbano		15 are 45 c.a.		
Terreno	240	47			Seminativo	4^	40 are 50 c.a.	€ 11,50	€ 8,37
Terreno	240	53			Seminativo	4^	55 are 80 c.a.	€ 15,85	€ 11,53
Terreno	240	91			Pascolo arborato	1^	05 are 20 c.a.	€ 0,48	€ 0,13
Terreno	241	3		AA	Seminativo	3^	80 are 20 c.a.	€ 53,85	€ 18,64
				AB	Uliveto	3^	77 are 20 c.a.	€ 17,94	€ 7,97

Catasto Fabbricati –

Intestazione catastale:

- [redacted] *- Proprietà per 1/2;*
- [redacted] *– Proprietà per 1/2.*

Riferimento	Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricato	240	24		1	C/2	4^	25 m²	28 m²	€ 78,76
STRADA PRIMOMO S.N.C. piano: T									

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I dati catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento e i dati indicati nell'atto di pignoramento risultano corretti.

Quesito n. 3)

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del 02/09/2020 (data della trascrizione pignoramento), si elencano, di seguito, tutti i passaggi di proprietà ralativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.

*Beni di cui al **foglio 211 particella 737** (ex 114) del Comune di Viterbo:*

- *Atto di trasferimento della sede della società [redacted] a rogito Notaio Paola LANZILLO del 17/10/2016 rep. 32968 racc. 22928, trascritto a Viterbo il 19/10/2016 ai nn. 14310/10730;*
- *Atto di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Michele D'AMBROSIO del 23/08/2016 rep. 5059 racc. 3469, trascritto a Viterbo il 26/08/2016 ai nn. 12082/9145. A favore di [redacted] ciascuna per la quota di 1/2 del diritto di enfiteusi e [redacted] per la quota di 1/1 del diritto del concedente, contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi;*
- *Atto di Compravendita a rogito Notaio Furio GIARDINO del 12/10/2007 rep. 98592 racc. 16535, trascritto a Viterbo il 17/10/2007 ai nn. 20201/14136. A favore della società [redacted], contro [redacted] in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/1 della piena proprietà;*
- *Atto di Compravendita a rogito Notaio Giorgio IMPARATO del 25/03/2005 rep. 44698 racc. 16499, trascritto a Viterbo il 06/04/2005 ai nn. 6359/4138. A favore di [redacted], contro la [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà;*
- *Atto di Compravendita a rogito Notaio Giorgio IMPARATO del 22/04/2003 rep. 34644 racc. 13943, trascritto a Viterbo il 08/05/2003 ai nn. 7844/6268 e 7845/6269. A favore di della società [redacted], contro [redacted] per la quota di 1/1 della nuda proprietà e [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto;*
- *Atto di Compravendita a rogito Notaio Luigi ORZI del 23/07/1997 rep. 60409, trascritto a Viterbo il 04/08/1997 ai nn. 9129/7169. A favore [redacted] per la quota di 1/1 della nuda proprietà e [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, contro [redacted] per la quota di 1/1 della nuda proprietà;*
- *Denuncia di Successione, [redacted], apertasi in data 28/04/1977, registrata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo il 20/10/1977 al n. 88 vol. 555 e trascritta a Viterbo il 02/08/1978 ai nn. 7248/6233 a favore di [redacted] per la quota di 1/1 del diritto del concedente;*
- *Atto a rogito Notaio Mario SIMONI del 28/12/1970 rep. 9435, trascritto a Viterbo il 28/01/1971 ai nn. 846/755. A favore [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di*

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff1297726980ca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

enfiteusi [redacted] *per la quota di 1/1 del diritto del concedente, contro* [redacted] *per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi. **Con tale atto la proprietà** [redacted] **istituisce e concede** [redacted]**, enfiteusi perpetua di tipo privatistico (definendone il canone annuo di Lire 1.500.000 che la signora** [redacted] **e in solido i suoi eventuali eredi dovranno corrispondere alla signora** [redacted]**, provvedere a dissodare il terreno incolto e seminarlo secondo le consuetudini locali), sui beni identificati al foglio 211 del Comune di Vietrbo alla particella:***

- ***114 (oggi identificata al numero 737).***

*Beni di cui al **foglio 211 particelle 86, 88, 279, 281, 671** (ex 455 e ex 280), **778** (ex 83), **884** (ex 781, ex 493, ex 448 e ex 286), **885** (ex 781, ex 493, ex 448 e ex 286), **886** (ex 87), **887** (ex 87), **888** (ex 87) e **889** (ex 87) del Comune di Viterbo:*

- *Atto di trasferimento della sede della società* [redacted] *a rogito Notaio Paola LANZILLO del 17/10/2016 rep. 32968 racc. 22928, trascritto a Viterbo il 19/10/2016 ai nn. 14310/10730;*
- *Atto di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Michele D'AMBROSIO del 23/08/2016 rep. 5059 racc. 3469, trascritto a Viterbo il 26/08/2016 ai nn. 12082/9145. A favore di ----------ciascuna per la quota di 1/2 del diritto di enfiteusi e la società ---------- per la quota di 1/1 del diritto del concedente, contro la società ---------- ---------- per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi;*
- *Atto di Compravendita a rogito Notaio Furio GIARDINO del 29/12/2006 rep. 97490 racc. 15711, trascritto a Viterbo il 19/01/2007 ai nn. 1099/839. A favore della società ---------- ----------, contro ---------- per la quota di 1/1 della piena proprietà;*
- *Atto di Divisione a rogito Notaio Luigi ORZI del 14/10/2005 rep. 78004 racc. 29001, trascritto a Viterbo il 28/10/2005 ai nn. 20099/13262. A favore di ---------- ------ (già proprietario per la quota di 1/3 della piena proprietà), contro ---------- ---------- ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà;*
- *Ricongiungimento di usufrutto a nuda proprietà per causa morte usufruttuario ---------- ------- del 27/06/2004;*
- *Atto di Donazione a rogito Notaio Mario SIMONI del 24/12/1991 rep. 38130, trascritto a Viterbo il 22/01/1992 ai nn. 1816/1718. A favore di ---------- per la quota di 1/3 della nuda proprietà e ---------- per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, contro ---------- per la quota di 1/3 della nuda proprietà;*
- *Atto di Donazione a rogito Notaio Mario SIMONI del 24/12/1991 rep. 38129, trascritto a Viterbo il 22/01/1992 ai nn. 1815/1717. A favore di ---------- per la quota di 1/3 della nuda proprietà e ---------- per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, contro ---------- per la quota di 1/3 della nuda proprietà;*
- *Atto di Donazione a rogito Notaio Mario SIMONI del 24/12/1991 rep. 38128, trascritto a Viterbo il 22/01/1992 ai nn. 1814/1716. A favore di ---------- per la quota di 1/3 della nuda proprietà e ---------- per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, contro ---------- per la quota di 1/3 della nuda proprietà;*

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Denuncia di Successione, de cuius ----------, apertasi in data 28/04/1977 registrata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo il 20/10/1977 al n. 88 vol. 555 e trascritta a Viterbo il 02/08/1978 ai nn. 7248/6233 a favore di ---------- per la quota di 1/1 del diritto del concedente;*
- *Atto a rogito Notaio Mario SIMONI del 28/12/1970 rep. 9435, trascritto a Viterbo il 28/01/1971 ai nn. 846/755. A favore [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi [redacted] per la quota di 1/1 del diritto del concedente, contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi. **Con tale atto la proprietà [redacted] istituisce e concede [redacted], enfiteusi perpetua di tipo privatistico (definendone il canone annuo di Lire 1.500.000 che la signora [redacted] e in solido i suoi eventuali eredi dovranno corrispondere alla signora [redacted], provvedere a dissodare il terreno incolto e seminarlo secondo le consuetudini locali), sui beni identificati al foglio 211 del Comune di Vietrbo alla particella:***
- ***114 (oggi identificata al numero 737).***

*Beni di cui al **foglio 211 particelle 710** (ex 103), **882** (ex 447 e ex 286) e **883** (ex 447 e ex 286) del Comune di Viterbo:*

- *Atto di trasferimento della sede della società ---------- a rogito Notaio Paola LANZILLO del 17/10/2016 rep. 32968 racc. 22928, trascritto a Viterbo il 19/10/2016 ai nn. 14310/10730;*
- *Atto di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Michele D'AMBROSIO del 23/08/2016 rep. 5059 racc. 3469, trascritto a Viterbo il 26/08/2016 ai nn. 12082/9145. A favore di ----------ciascuna per la quota di 1/2 del diritto di enfiteusi e la società ---------- per la quota di 1/1 del diritto del concedente, contro la società ---------- per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi;*
- *Atto di Compravendita a rogito Notaio Furio GIARDINO del 29/12/2006 rep. 97490 racc. 15711, trascritto a Viterbo il 19/01/2007 ai nn. 1099/839. A favore della società ----------, contro ---------- per la quota di 1/1 della piena proprietà;*
- *Ricongiungimento di usufrutto a nuda proprietà per causa morte usufruttuario ---------- del 27/06/2004;*
- *Atto di Compravendita a rogito Notaio Luigi ORZI del 23/07/1997 rep. 60409, trascritto a Viterbo il 04/08/1997 ai nn. 9129/7169. A favore di ---------- per la quota di 1/1 della nuda proprietà e ---------- per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, contro ---------- per la quota di 1/1 della nuda proprietà;*
- *Denuncia di Successione, de cuius ----------, apertasi in data 28/04/1977 registrata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo il 20/10/1977 al n. 88 vol. 555 e trascritta a Viterbo il 02/08/1978 ai nn. 7248/6233 a favore di ---------- per la quota di 1/1 del diritto del concedente;*
- *Atto a rogito Notaio Mario SIMONI del 28/12/1970 rep. 9435, trascritto a Viterbo il 28/01/1971 ai nn. 846/755. A favore [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi [redacted] per la quota di 1/1 del diritto del concedente, contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi. **Con tale atto la proprietà***

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] *istituisce e concede* [redacted]*, enfiteusi perpetua di tipo privatistico (definendone il canone annuo di Lire 1.500.000 che la signora* [redacted] *e in solido i suoi eventuali eredi dovranno corrispondere alla signora* [redacted]*, provvedere a dissodare il terreno incolto e seminarlo secondo le consuetudini locali), sui beni identificati al foglio 211 del Comune di Vietrbo alla particella:*

- *114 (oggi identificata al numero 737).*.

Beni di cui al ***foglio 211 particelle 711*** *(ex 103),* ***735*** *(ex 114),* ***736*** *(ex 114)* ***e 738*** *(ex 114) del Comune di Viterbo:*

- *Atto di trasferimento della sede della società ---------- a rogito Notaio Paola LANZILLO del 17/10/2016 rep. 32968 racc. 22928, trascritto a Viterbo il 19/10/2016 ai nn. 14310/10730;*
- *Atto di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Michele D'AMBROSIO del 23/08/2016 rep. 5059 racc. 3469, trascritto a Viterbo il 26/08/2016 ai nn. 12082/9145. A favore di ----------ciascuna per la quota di 1/2 del diritto di enfiteusi e la società ---------- per la quota di 1/1 del diritto del concedente, contro la società ---------- per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi;*
- *Atto di Compravendita a rogito Notaio Furio GIARDINO del 12/10/2007 rep. 98592 racc. 16535, trascritto a Viterbo il 17/10/2007 ai nn. 20201/14136. A favore della società ----------, contro ---------- in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/1 della piena proprietà;*
- *Atto di Compravendita a rogito Notaio Giorgio IMPARATO del 25/03/2005 rep. 44698 racc. 16499, trascritto a Viterbo il 06/04/2005 ai nn. 6359/4138. A favore di ----------, contro la società ---------- per la quota di 1/1 della piena proprietà;*
- *Atto di Compravendita a rogito Notaio Giorgio IMPARATO del 22/04/2003 rep. 34644 racc. 13943, trascritto a Viterbo il 08/05/2003 ai nn. 7844/6268 e 7845/6269. A favore di della società ----------, contro ---------- - per la quota di 1/1 della nuda proprietà e* [redacted] *per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto;*
- *Atto di Compravendita a rogito Notaio Luigi ORZI del 23/07/1997 rep. 60409, trascritto a Viterbo il 04/08/1997 ai nn. 9129/7169. A favore ---------- per la quota di 1/1 della nuda proprietà e ---------- per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, contro ---------- per la quota di 1/1 della nuda proprietà;*
- *Denuncia di Successione, de cuius ----------, apertasi in data 28/04/1977, registrata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo il 20/10/1977 al n. 88 vol. 555 e trascritta a Viterbo il 02/08/1978 ai nn. 7248/6233 a favore di ---------- per la quota di 1/1 del diritto del concedente;*
- *Atto a rogito Notaio Mario SIMONI del 28/12/1970 rep. 9435, trascritto a Viterbo il 28/01/1971 ai nn. 846/755. A favore* [redacted] *per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi* [redacted] *per la quota di 1/1 del diritto del concedente, contro* [redacted] *per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi. Con tale atto la proprietà* [redacted] *istituisce e concede* [redacted]*, enfiteusi perpetua*

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
t 39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a7606be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di tipo privatistico (definendone il canone annuo di Lire 1.500.000 che la signora [redacted] e in solido i suoi eventuali eredi dovranno corrispondere alla signora [redacted], provvedere a dissodare il terreno incolto e seminarlo secondo le consuetudini locali), sui beni identificati al foglio 211 del Comune di Vietrbo alla particella:

- *114 (oggi identificata al numero 737).*.

*Beni di cui al **foglio 211 particelle 739** (ex 294) **e 740** (ex 294) del Comune di Viterbo:*

- *Atto di trasferimento della sede della società ---------- a rogito Notaio Paola LANZILLO del 17/10/2016 rep. 32968 racc. 22928, trascritto a Viterbo il 19/10/2016 ai nn. 14310/10730;*
- *Atto di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Michele D'AMBROSIO del 23/08/2016 rep. 5059 racc. 3469, trascritto a Viterbo il 26/08/2016 ai nn. 12082/9145. A favore di ----------ciascuna per la quota di 1/2 del diritto di enfiteusi e la società ---------- per la quota di 1/1 del diritto del concedente, contro la società ---------- per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi;*
- *Atto di Compravendita a rogito Notaio Furio GIARDINO del 12/10/2007 rep. 98592 racc. 16535, trascritto a Viterbo il 17/10/2007 ai nn. 20201/14136. A favore della società ----------, contro ---------- in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/1 della piena proprietà;*
- *Atto di Compravendita a rogito Notaio Giorgio IMPARATO del 25/03/2005 rep. 44698 racc. 16499, trascritto a Viterbo il 06/04/2005 ai nn. 6359/4138. A favore di ----------, contro la società ---------- per la quota di 1/1 della piena proprietà;*
- *Atto di Compravendita a rogito Notaio Giorgio IMPARATO del 22/04/2003 rep. 34644 racc. 13943, trascritto a Viterbo il 08/05/2003 ai nn. 7844/6268 e 7845/6269. A favore di della società ----------, contro ---------- - per la quota di 1/1 della nuda proprietà e [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto;*
- *Atto di Donazione a rogito Notaio Mario SIMONI del 24/12/1991 rep. 38128, trascritto a Viterbo il 22/01/1992 ai nn. 1814/1716. A favore di ---------- per la quota di 1/3 della nuda proprietà e ---------- per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, contro ---------- per la quota di 1/3 della nuda proprietà;*
- *Denuncia di Successione, de cuius ----------, apertasi in data 28/04/1977 registrata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo il 20/10/1977 al n. 88 vol. 555 e trascritta a Viterbo il 02/08/1978 ai nn. 7248/6233 a favore di ---------- per la quota di 1/1 del diritto del concedente;*
- *Atto a rogito Notaio Mario SIMONI del 28/12/1970 rep. 9435, trascritto a Viterbo il 28/01/1971 ai nn. 846/755. A favore [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi [redacted] per la quota di 1/1 del diritto del concedente, contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi. **Con tale atto la proprietà [redacted] istituisce e concede [redacted], enfiteusi perpetua di tipo privatistico (definendone il canone annuo di Lire 1.500.000 che la signora [redacted] e in solido i suoi eventuali eredi dovranno corrispondere alla signora***

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted], *provvedere a dissodare il terreno incolto e seminarlo secondo le consuetudini locali), sui beni identificati al foglio 211 del Comune di Vietrbo alla particella:*

- *114 (oggi identificata al numero 737).*.

Beni di cui al ***foglio 240 particelle 22, 23, 47, 53*** *del Comune di Viterbo:*

- *Atto di Compravendita rogato dal Notaio Giuseppe BENIGNI del 30/11/1989 rep. 39863, trascritto a Viterbo il 14/12/1989 ai nn. 15062/11166. A favore di ---------- -------- e [redacted] in regime di comunione legale dei beni, contro [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.*

Beni di cui al foglio ***240 particelle 24 e 91*** *(ex 56) del Comune di Viterbo:*

- *Atto di Compravendita rogato dal Notaio Giorgio IMPARATO del 31/01/2006 rep. 48398 racc. 17614, trascritto a Viterbo il 08/02/2006 ai nn. 2324/1535. A favore di ------- ---------- e ---------- in regime di comunione legale dei beni, contro [redacted] per la quota di 3/9, [redacted] per la quota di 2/9 ciascuno della piena proprietà;*
- *Denuncia di Successione, [redacted], apertasi in data 18/08/1998, registrata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo il 17/02/1999 al n. 92 vol. 1073 e trascritta a Viterbo il 01/10/2002 ai nn. 13847/10932 a favore di [redacted] per la quota di 3/9, [redacted] per la quota di 2/9 ciascuno della piena proprietà;*
- *Ricongiungimento di usufrutto a nuda proprietà per causa morte usufruttuario [redacted] del 07/06/1978;*
- *Atto di donazione con riserva di usufrutto rogato dal Notaio Gilberto FRANCESINI del 28/01/1970 rep. 108213 racc. 7994, trascritto a Viterbo il 06/02/1970 al n. 892. A favore di [redacted] (F. 240 p.lle 48 e 56), [redacted] (F. 211 p.lle 62, 64, 65 e 273), [redacted] (**F. 240** p.lla 88, **24 e 91**) e [redacted] (F. 240 p.lle 89 e 90) per la nuda e [redacted] per il diritto di usufrutto su tutti i beni, contro [redacted] per la nuda proprietà.*

Beni di cui al ***foglio 241 particella 3*** *del Comune di Viterbo:*

- *Atto di Compravendita rogato dal Notaio Giorgio IMPARATO del 18/06/2002 rep. 30719 racc. 12734, trascritto a Viterbo il 02/07/2002 ai nn. 9569/7582. A favore di ------- ---------- e ---------- in regime di comunione legale dei beni, contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà;*
- *Denuncia di Successione, [redacted], apertasi in data 28/04/1972, rsgistrata presso L'Ufficio del Registro di Viterbo il 30/06/1972 al n. 11 vol. 470 e trascritta a Viterbo il 11/09/1972 ai nn. 8563/7145 a favore di [redacted];*
- *Atto di Compravendita rogato dal Notaio SIGNORELLI del 19/12/1933 rep. 13944, registrato il 05/01/1934 al n. 1124. A favore [redacted], contro [redacted].*

Variazioni Catastali relative ai seguenti beni pignorati:

Foglio 211 p.lla 737

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Fabbricato:
  - Variazione del 25/11/2010 prot. n. VT0188919 – Verifica stato attuale U.I. (in corso di costruzione);
  - Variazione del 30/11/2007 prot. n. VT0041404 – Verifica stato attuale U.I. (in corso di costruzione);
  - Costituzione del 10/03/2005 prot. n. VT0027967
- Terreno:
  - Tipo mappale del 07/03/2005 prot. n. VT0025291;
  - Frazionamento del 04/03/2005 prot. n. VT0144219 (dalla p.lla 114 viene creata p.lla 737);
  - Frazionamento del 18/02/1992 n. 304.3/1990.

Il bene staggito deriva dalla ex particella 114 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 86

- Tabella di variazione colturale del 09/03/2007 prot. n. VT0083318.

Foglio 211 p.lla 88

- Nessuna variazione.

Foglio 211 p.lla 279

- Nessuna variazione.

Foglio 211 p.lla 281

- Nessuna variazione.

Foglio 211 p.lla 671

- Frazionamento del 13/10/2000 prot. n. 35015 (dalla p.lla 445 viene creata p.lla 671);
- Frazionamento del 25/09/1990 n. 49821.3/1990 (dalla p.lla 280 viene creata p.lla 445).

Il bene staggito deriva dalla ex particella 455 del foglio 211, che a sua volta deriva dalla ex particella 280 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 710

- Frazionamento del 10/03/2003 prot. n. 12876 (dalla p.lla 103 viene creata p.lla 710);
- Frazionamento n. 304.1/1990.

Il bene staggito deriva dalla ex particella 103 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 778

- Frazionamento del 05/12/2006 prot. n. VT0130045 (dalla p.lla 83 viene creata p.lla 778).

Il bene staggito deriva dalla ex particella 83 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 882

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Variazione colturale del 14/05/2020 prot. n. VT0066345;
- Frazionamento del 17/02/2015 prot. n. VT0011104 (dalla p.lla 447 viene creata p.lla 882);
- Frazionamento n. 304.4/1990 (dalla p.lla 286 viene creata p.lla 447);
- Frazionamento del 24/06/1985 n. 3731.3/1985.

Il bene staggito deriva dalla ex particella 447 del foglio 211, che a sua volta deriva dalla ex particella 286 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 883

- Frazionamento del 17/02/2015 prot. n. VT0011104 (dalla p.lla 447 viene creata p.lla 883);
- Frazionamento n. 304.4/1990 (dalla p.lla 286 viene creata p.lla 447);
- Frazionamento del 24/06/1985 n. 3731.3/1985.

Il bene staggito deriva dalla ex particella 447 del foglio 211, che a sua volta deriva dalla ex particella 286 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 884

- Variazione colturale del 14/05/2020 prot. n. VT0066346;
- Frazionamento del 17/02/2015 prot. n. VT0011104 (dalla p.lla 781 viene creata p.lla 884);
- Frazionamento del 05/12/2006 prot. n. VT0130045 (dalla p.lla 493 viene creata p.lla 781);
- Frazionamento del 24/07/1992 n. 44801.1/1992 (dalla p.lla 448 viene creata p.lla 493);
- Frazionamento del 07/07/1990 n. 976.1/1990 (dalla p.lla 286 viene creata p.lla 448);
- Frazionamento n. 304.4/1990;
- Frazionamento del 24/06/1985 n. 3731.3/1985.

Il bene staggito deriva dalla ex particella 781 del foglio 211, che a sua volta deriva dalla ex particella 493 del foglio 211, che a sua volta deriva dalla ex particella 448 del foglio 211, che a sua volta deriva dalla ex particella 286 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 885

- Variazione colturale del 14/05/2020 prot. n. VT0066347;
- Frazionamento del 17/02/2015 prot. n. VT0011104 (dalla p.lla 781 viene creata p.lla 885);
- Frazionamento del 05/12/2006 prot. n. VT0130045 (dalla p.lla 493 viene creata p.lla 781);
- Frazionamento del 24/07/1992 n. 44801.1/1992 (dalla p.lla 448 viene creata p.lla 493);
- Frazionamento del 07/07/1990 n. 976.1/1990 (dalla p.lla 286 viene creata p.lla 448);
- Frazionamento n. 304.4/1990;
- Frazionamento del 24/06/1985 n. 3731.3/1985.

Il bene staggito deriva dalla ex particella 781 del foglio 211, che a sua volta deriva dalla ex particella 493 del foglio 211, che a sua volta deriva dalla ex particella 448 del foglio 211, che a sua volta deriva dalla ex particella 286 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 886

- Frazionamento del 17/02/2015 prot. n. VT0011104 (dalla p.lla 87 viene creata p.lla 886);

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Variazione dell' 11/04/2014 prot. n. VT0044306 per bonifica dell'identificativo catastale (ripristino della qualità precedente per correzione errore del T.M. VT0120314);
- Tipo mappale del 27/03/1980 prot. n. VT0120314.

Il bene staggito deriva dalla ex particella 87 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 887

- Frazionamento del 17/02/2015 prot. n. VT0011104 (dalla p.lla 87 viene creata p.lla 887);
- Variazione dell' 11/04/2014 prot. n. VT0044306 per bonifica dell'identificativo catastale (ripristino della qualità precedente per correzione errore del T.M. VT0120314);
- Tipo mappale del 27/03/1980 prot. n. VT0120314.

Il bene staggito deriva dalla ex particella 87 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 888

- Frazionamento del 17/02/2015 prot. n. VT0011104 (dalla p.lla 87 viene creata p.lla 888);
- Variazione dell' 11/04/2014 prot. n. VT0044306 per bonifica dell'identificativo catastale (ripristino della qualità precedente per correzione errore del T.M. VT0120314);
- Tipo mappale del 27/03/1980 prot. n. VT0120314.

Il bene staggito deriva dalla ex particella 87 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 889

- Frazionamento del 17/02/2015 prot. n. VT0011104 (dalla p.lla 87 viene creata p.lla 889);
- Variazione dell' 11/04/2014 prot. n. VT0044306 per bonifica dell'identificativo catastale (ripristino della qualità precedente per correzione errore del T.M. VT0120314);
- Tipo mappale del 27/03/1980 prot. n. VT0120314.

Il bene staggito deriva dalla ex particella 87 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 711

- Frazionamento del 10/03/2003 prot. n. 12876 (dalla p.lla 103 viene creata p.lla 711);
- Frazionamento n. 304.1/1990.

Il bene staggito deriva dalla ex particella 103 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 735

- Tabella di variazione colturale del 09/03/2007 prot. n. VT0083346;
- Frazionamento del 04/03/2005 prot. n. VT0144219 (dalla p.lla 114 viene creata p.lla 735);
- Frazionamento n. 304.3/1990.

Il bene staggito deriva dalla ex particella 114 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 736

- Variazione colturale del 14/05/2020 prot. n. VT0066342;

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff1297726698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Frazionamento del 04/03/2005 prot. n. VT0144219 (dalla p.lla 114 viene creata p.lla 736);
- Frazionamento n. 304.3/1990.

Il bene staggito deriva dalla ex particella 114 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 738

- Frazionamento del 04/03/2005 prot. n. VT0144219 (dalla p.lla 114 viene creata p.lla 738);
- Frazionamento n. 304.3/1990.

Il bene staggito deriva dalla ex particella 114 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 739

- Variazione colturale del 14/05/2020 prot. n. VT0066343;
- Frazionamento del 04/03/2005 prot. n. VT0144219 (dalla p.lla 294 viene creata p.lla 739).

Il bene staggito deriva dalla ex particella 294 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 211 p.lla 739

- Frazionamento del 04/03/2005 prot. n. VT0144219 (dalla p.lla 294 viene creata p.lla 740).

Il bene staggito deriva dalla ex particella 294 del foglio 211 del Comune di Viterbo.

Foglio 240 p.lla 22

- Tabella di variazione colturale del 13/12/2007 prot. n. VT0249096;
- Tabella di variazione colturale del 29/08/2007 prot. n. VT0167670;
- Tabella di variazione colturale del 09/03/2007 prot. n. VT0084168.

Foglio 240 p.lla 23

- Variazione colturale del 14/05/2020 prot. n. VT0066485;
- Tabella di variazione colturale del 29/08/2007 prot. n. VT0167671;
- Tabella di variazione colturale del 09/03/2007 prot. n. VT0084169.

Foglio 240 p.lla 24

- Fabbricato:
  - Costituzione del 07/11/1996 n. C00997.1/1996.
- Terreno:
  - Tipo mappale del 02/01/1996 n. 33.1/1996;
  - Frazionamento del 28/01/1970 n. 17473.

Foglio 240 p.lla 47

- Variazione colturale del 14/05/2020 prot. n. VT0066589;
- Tabella di variazione colturale del 29/08/2007 prot. n. VT0167673;
- Tabella di variazione colturale del 09/03/2007 prot. n. VT0084175.

Foglio 240 p.lla 53

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Variazione colturale del 14/05/2020 prot. n. VT0066590;
- Tabella di variazione colturale del 29/08/2007 prot. n. VT0167674;
- Tabella di variazione colturale del 09/03/2007 prot. n. VT0084176.

Foglio 240 p.lla 91

- Frazionamento del 28/01/1970 n. 17473 (dalla p.lla 56 viene creata p.lla 91).

Il bene staggito deriva dalla ex particella 91 del foglio 240 del Comune di Viterbo.

Foglio 241 p.lla 3

- Tabella di variazione colturale del 29/08/2007 prot. n. VT0167677;
- Tabella di variazione colturale del 09/03/2007 prot. n. VT0084187;
- Tabella di variazione colturale del 19/09/1996 prot. n. 65475.

Quesito n. 4)

Dai documenti in atti si predispone il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ***Ipoteca volontaria** iscritta in data 17/10/2007 al R.G. n. 20202 e al R.P. n. 3775 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro ---------- con [redacted] e ---------- [redacted], a favore di [redacted]. Gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sugli immobili al foglio 211 p.lla 737 (Catasto fabbricati) p.lle 86, 87, 88, 279, 281, 447, 671, 710, 778, 781, 737 (Catasto Terreni), al foglio 240 p.lla 24 (Catasto Fabbricati) p.lle 24, 91, 22, 23, 47 e 53 (Catasto Terreni), al foglio 241 p.lla 3 (Catasto Terreni).*

- ***Ipoteca legale** iscritta in data 08/01/2015 al R.G. n. 151 e al R.P. n. 12 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro ---------- [redacted], a favore di [redacted]. Gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili al foglio 211 p.lla 737 (Catasto fabbricati) p.lle 86, 87, 88, 279, 281, 447, 671, 710, 711, 735, 736, 738, 739, 740, 778 e 781 (Catasto Terreni).*

- ***Ipoteca giudiziale** iscritta in data 04/03/2015 al R.G. n. 2577 e al R.P. n. 288 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro ---------- [redacted] e ---------- [redacted], a favore di [redacted]. Gravante sulla quota di 1/1 della piena*

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff1297726980ca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proprietà degli immobili al foglio 240 p.lla 24 (Catasto Fabbricati) p.lle 24, 91, 22, 23, 47 e 53 (Catasto Terreni), al foglio 241 p.lla 3 (Catasto Terreni).

- ***Ipoteca giudiziale*** *iscritta in data 06/08/2015 al R.G. n. 10102 e al R.P. n. 1449 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro ----------* [redacted] *----------* [redacted] *e ----------* [redacted] *a favore* [redacted]*. Gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli mmobili al foglio 211 p.lla 737 (Catasto fabbricati) p.lle 86, 87, 88, 279, 281, 671, 710, 711, 735, 736, 738, 739, 740, 778, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889 e 737 (Catasto Terreni), al foglio 240 p.lla 24 (Catasto Fabbricati) p.lle 24, 91, 22, 23, 47 e 53 (Catasto Terreni), al foglio 241 p.lla 3 (Catasto Terreni).*

- ***Ipoteca legale*** *iscritta in data 19/12/2017 al R.G. n. 17110 e al R.P. n. 2458 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro ----------* [redacted] *a favore* [redacted]*. Gravante sulla quota indivisa di 1/2 della piena proprietà degli immobili al foglio 240 p.lla 24 (Catasto Fabbricati) e al foglio 241 p.lla 3 (Catasto terreni).*

- ***Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili*** *trascritto in data 02/09/2020 al R.G. n. 10838 e al R.P. n. 8564 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro: ---------- ---------- con sede in Viterbo C.F. 01346120569 per la quota di 1/1 del diritto del concedente s sui beni di cui al foglio 211 p.lle 86, 88, 279, 281, 671, 710,737, 778, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 711, 735, 736, 738, 739, 740;* [redacted] *per la quota di 1/2 del diritto di enfiteusi sui beni di cui al foglio 211 p.lle 86, 88, 279, 281, 671, 710,737, 778, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888 e 889; ----------* [redacted] *e ----------* [redacted] *ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni di cui al foglio 240 p.lle 22, 23, 24, 47, 53 e 91 e al foglio 241 p.lla 3. A favore di* [redacted]*.*

Quesito n. 5)

Le mappe censuarie sono depositate all'interno del fascicolo in allegato alla relazione notarile a firma Notaio Andrea GALLERI del 13/10/2020 e permettono l'esatta e completa identificazione di tutti i beni.
Sono stati acquisiti presso il Comune di Viterbo i certificati di destinazione urbanistica relativi ai beni subastati.

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be19866529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito n. 6)

E' stata acquisita la visura camerale della società ----------, l'atto di matrimonio con annotaioni marginali dei sig.ri ---------- e ---------- e i certificati di stato libero [redacted].

Quesito n. 7)

<u>Fabbricato al foglio 211 p.lla 737 e Terreno al foglio 211 p.lle 737</u>

I beni staggiti sono ubicati nel Comune di Viterbo in località Olmo e distano circa 5 km dal centro cittadino. Trattasi di appezzamento di terreno non totalmente recintato con sovrastante fabbricato in corso di costruzione. I beni sono accessibili da Via dell'Olmo (Strada Consorziale dell'Olmo), traversa non asfaltata di Strada Filante, attraverso un cancello metallico.

Il fabbricato è, alla data del sopralluogo, edificato nella struttura portante, nella copertura e nella tamponatura (a rustico), con altresì realizzate le tramezzature interne divisorie. Non è presente alcun tipo di impianto, di infissi, gli intonaci e qualsiasi altro tipo di finitura all'uso. Il bene si articola su due livelli uniti tra loro da una scala elicoidale in cls armato; al primo livello dall'accesso si evidenzia la presenza di due camini in pietra eseguiti artigianalmente di grandi dimensioni, mentre al secondo livello la copertura risulta a vista con travi in legno e cotto e non sono state riscontrate infiltrazioni. Il terreno circostante identificato alla particella 737 non risulta diviso fisicamente dal resto del compendio ed è attualmente incolto. I beni confinano lungo tutti i lati con terreni di proprietà degli esecutati fatta eccezione per la parte a confine con la strada e la proprietà ----------.

<u>Terreni al foglio 211 p.lle 86, 88, 279, 281, 671, 710, 711, 735, 736, 738, 739,740, 778, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889</u>

I beni staggiti sono ubicati nel Comune di Viterbo in località Olmo e distano circa 5 km dal centro cittadino.

Non presentano particolari colture a dimora, sono presenti alcune piante di olivo e altre alberature. Si sviluppano con andamento prevalentemente pianeggiante lungo tutta la loro estensione. Sono contigue ad eccezione delle particelle 884, 281, 671 e 88 che risultano staccate dal resto del compendio poiché divise dalla strada sterrata interpoderale denominata Via dell'Olmo (Strada Consorziale dell'Olmo) che insiste, per una parte di percorrenza, sui beni staggiti.

Sulle particelle 88, 281 e 671 insiste un manufatto realizzato in cemento armato e muratura mai completato. Sono presenti le fondamenta, il piano interrato e la muratura verticale dei piano terra, ma non è realizzata alcuna copertura di tale piano. Tali terreni sono inoltre attraversati da elettrodotto con relativi pali di sostegno in legno che vi insistono.

I terreni al foglio 211 p.lle 86, 88, 279, 281, 671, 710, 711, 735, 736, 738, 739,740, 778, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889 confinano con le proprietà: ----------, [redacted], salvo altri.

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3#129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreni al foglio 240 p.lle 22, 23, 24, 47, 52 e 91 e Fabbricato al foglio 240 p.lla 24

I beni staggiti sono ubicati nel Comune di Viterbo in località Primomo e distano circa 12 km dal centro cittadino. Trattasi di appezzamento di terreno di 17605 mq e di un piccolo fabbricato annesso di circa 20 mq.

Il piccolo manufatto risulta in buono stato manutentivo ed è composto da un unico locale di circa 16 mq pavimentato con un piccolo camino e tetto a due falde inclinate, oltre a un piccolo ripostiglio accessibile dall'esterno, annesso ma non collegato alla stanza principale.

Il terreno, inteso come l'insieme delle particelle in quanto utilizzato come unico terreno, alla data del sopralluogo, è lavorato a seminativo, ben tenuto e ben curato, non risulta recinatato e confina con la strada interpoderale sterrata lungo il lato sud e con le proprietà [redacted] *lungo gli altri lati. I terreni sono percorsi, lungo il confine tra le p.lle 23 e 47, da un piccolo fosso e sulle p.lle 53, 22 e 24 insistono dei pali della luce.*

I beni sono raggiungibili attraverso una strada interpoderale sterrata alla quale si accede da Strada Primomo (asfaltata), che fa parte del Consorzio Stradale Primomo Sterparelle accesibile dal km 74 della S.R.2 "Cassia", e una servitù di passaggio graficizzata sulle p.lle 47 e 53 (oggetto di pignoramento) per raggiungere le p.lle 22, 23, 24 e 91.

Le particelle 22, 23, 24 e 53 sono attraversate da elettrodotto con relativi pali di sostegno in legno che insistono su tali terreni.

Terreno al foglio 241 p.lla 3

Il bene staggito è ubicato nel Comune di Viterbo in località Primomo e dista circa 12 km dal centro cittadino. Trattasi di appezzamento di terreno di 15740 mq con due diverse destinazioni colturali: una parte è lavorato a seminativo e una parte è destinata a uliveto con circa 75 piante a dimora. Il bene non risulta recinatato e confina da un lato con la strada asfaltata principale, da un lato con una strada interpoderale sterrata e in ultimo con la proprietà [redacted]*. Il terreno è raggiungibile tramite la percorrenza, per circa 2,3 km, di strada Primomo che fa parte del Consorzio Stradale Primomo Sterparelle accesibile dal km 74 della S.R.2 "Cassia".*

Quesito n. 8)

I dati riportati nel pignoramento, sono conformi a quelli rilevati ed identificano univocamente i beni oggetto di pignoramento.

Quesito n. 9)

E' verificata la corrispondenza tra la descrizione dei beni staggiti contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui agli estratti di mappa catastale e la planimetria catastale per quanto riguarda il fabbricato al f. 240 p.lla 24, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

Per quanto riguarda invece i fabbricati che insistono rispettivamente sulle p.lle 671, 281 e 88 del foglio 211 e sulla p.lla 737 del foglio 211, non sono presenti in atti le planimetrie catastali in quanto tali beni risultano non ultimati ed ancora in corso di costruzione. Mentre il bene al foglio 211 p.lla 737 risulta regolarmente riportato sull'estratto di mappa e risulta conforme nelle

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sagoma, il bene che insiste sulle p.lle 671, 281 e 88 del foglio 211 non è presente sull'estratto di mappa relativo pertanto non è possibile verificare la conformità della sagoma.
I beni staggiti non debordano su aree aliene o comunque non pignorate.

Quesito n. 10)

L'identificativo catastale dei beni oggetto di pignoramento non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Quesito n. 11)

Gli immobili pur derivando da un'unica e maggiore consistenza originaria non riguardano porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Quesito n. 12)

Per il fabbricato censito al foglio 240 p.lla 24, non sono state riscontrate difformità catastali pertanto non è necessario alcun aggiornamento.
Per il fabbricato in corso di costruzione che insiste sulle particelle 671, 281 e 88 del foglio 211 non è presente in atti la planimetria catastale in quanto non ultimato e non fruibile, inoltre, tale manufatto, non risulta riportato sull'estratto di mappa. Vista la necessità della legittimazione di un titolo edilizio, non è possibile provvedere alla regolamentazione catastale.
Per il fabbricato in corso di costruzione che insiste sulla p.lla 737 del foglio 211, non è presente in atti la planimetria catastale in quanto non ultimato e non fruibile, ma risulta inserito nell'estratto di mappa catastale conformente a quanto rilevato. Vista la necessità della legittimazione di un titolo edilizio, non è possibile provvedere alla regolamentazione catastale.

Quesito n. 13)

In base allo strumento urbanistico comunale gli immobili staggiti al foglio 211 particelle 86, 88, 279, 281, 671, 710, 711, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 778, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888 e 889 ricadono:

- *in parte in Zona E "Agricola" – sottozona E4 "Agricola normale";*
- *in minima parte in Zona A2 "complessi di interesse storico e ambientale";*
- *in parte all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 42/2004 (art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 42/04).*

In base allo strumento urbanistico comunale gli immobili staggiti al foglio 240 particelle 22, 23, 24, 47, 53 e 91 ricadono:

- *in parte in Zona E "Agricola" – sottozona E4 "Agricola normale";*
- *in minima parte nel rispetto stradale;*
- *in parte all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 42/2004 (art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/04).*

In base allo strumento urbanistico comunale gli immobili staggiti al foglio 240 particella 3 ricade:

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *in parte in Zona E "Agricola" – sottozona E4 "Agricola normale";*
- *in parte nel rispetto stradale.*

Quesito n. 14)

Tutte le informazioni di seguito riportate sono elaborate sulla scorta della documentazione fornita dagli Uffici Comunali competenti in materia, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali carenze e/o omissioni.

Nel compendio pignorato sono presenti n. 3 fabbricati:

1. *fabbricato ad uso magazzino censito al foglio 240 p.lla 24:*
   il manufatto risulta autorizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 112 del 09/12/1996 rilasciata in tale data dal Comune di Viterbo.

2. *fabbricato in corso di costruzione censito al foglio 211 p.lla 737:*
   - *la costruzione viene inizialmente autorizzata con concessione edilizia n. 4837 del 30/09/1994 (pratica edilizia n. 323/93) rilasciata ai sigg.ri [redacted], ----------, ---------- e ---------- per la costruzione di un fabbricato rurale. Tale concessione edilizia viene poi respinta con provvedimento del 10/10/2000;*
   - *Viene successivamente richiesta e rilasciata nuova concessione edilizia n. 7269 del 09/04/2001 (pratica edilizia n. 359/00) rilasciata ai sigg.ri [redacted], ----------, ---------- e ---------- per la costruzione di un fabbricato rurale. Viene data Comunicazione di Inizio Lavori in data 11/02/2002;*
   - *In data 14/05/2003 viene determinata la voltura di rep. n. 8339 della concessione edilizia n. 7269 (pratica edilizia 140/03) a favore [redacted].;*
   - *D.I.A. n. 643/2007 del 13/08/2007 presentata dal sig. [redacted] per opere interne relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e spostamento di infissi esterni;*
   - *In data 17/01/2012 viene rilasciato Permesso di Costruire n. P009/12 (pratica edilizia n. 370/10) [redacted] per l'ampliamento del fabbricato inserito all'interno del P.U.A.;*
   - *In data 10/05/2016 viene rilasciato rinnovo del permesso di costruire n. P009/12 (pratica edilizia n. 24/2016 già pratica edilizia 370/10) con la specifica che tale rinnovo dovesse essere inteso come nuovo permesso di costruire in quanto le opere precedentemente autorizzate non erano state iniziate entro la data del 17/01/2013.*

   Alla data del sopralluogo, le opere autorizzate e la costruzione non risultano ultimate, nello specifico la struttura portante, le tamponature esterne, il tetto e la tramezzatura divisoria interna sono ultimati, mentre non è stata realizzata l'impiantistica e tutte le finiture interne ed esterne. Per la definizione ed il completamento dell'opera, vista la decadenza del titolo abilitativo per superati termini di ultimazione previsti per legge, è necessario richiedere nuova autorizzazione per il completamento e le modifiche interne eventualmente apportate. Per la definizione di tale iter si stima un costo di

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oneri ubanistico/catastali ($O_{urbanistici/catastali}$) di € 25500,^{00}, Oneri per l'eliminazione dell'abuso riscontrato in fase di sopralluogo ($O_{eliminazione\ abuso}$) di € 15000,^{00} e Oneri per il completamento della costruzione per la fruizione ($O_{completamento}$) di € 534510,^{00}.

3. *fabbricato in corso di costruzione non censito che insiste sul foglio 211 p.lle 88, 281 e 671:*
   sulle particelle subastate insiste un manufatto realizzato in cls armato e muratura non ultimato e non fruibile. La realizzazione di tale manufatto, così come rilevato alla data del sopralluogo, non trova riscontro in titoli autorizzativi attualmente in corso di validità. Visto lo stato e le caratteristiche della costruzione e la mancanza di titolo attualmente validante, devono essere previste opere di demolizione per un costo totale stimato, comprendente le pratiche autorizzative e i costi di demolizione, di € 25000,^{00}.

Quesito n. 15)

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 16)

Come da certificato, del 19/01/2021 prot. 0004819, rilasciato dal responsabile del servizio preposto del Comune di Viterbo (VT) per gli usi civici, vista la relazione istruttoria del perito demaniale geom. Rodrigo Allegrozzi incaricato dalla Regione Lazio con D.P.G.R. n. 2407 del 21/10/1994, da quanto rilevato presso l'archivio di stato e l'Archivio del Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici, le aree di cui al foglio 211 particelle 86, 88, 279, 281, 671, 710, 711, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 778, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888 e 889; al foglio 240 particelle 22, 23, 24, 47, 53 e 91; al foglio 241 particella 3, non risultano gravate da censo, livello o uso civico, pertanto il diritto sui beni dei debitori è di:

- ***piena proprietà*** *per quanto riguarda i beni al foglio 211 particelle 86, 88, 279, 281, 671, 710, 737, 778, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889; al foglio 240 particelle 22, 23, 24, 47, 53, 91; al foglio 241 particella 3;*
- ***diritto del concedente*** *per quanto riguarda i beni al foglio 211 particelle 711, 735, 736, 738, 739, 740.*

Si precisa che per tutte le particelle del compendio pignorato identificate al foglio 211, in data 28_12_1970 con atto Notaio Simoni la proprietà dell'epoca costituiva enfiteusi di tipo privatistico che veniva a cessare con la morte della stessa prorpietaria in data 27_06_2004. Mentre per le particelle staggite al foglio 211 nn. 711, 735, 736, 738, 739, 740 con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio D'Ambrosio, in data 23_08_2016, è stato costituito il diritto di enfiteusi, per la durata di anni cinquanta a tutt'oggi gravante.

Quesito n. 17)

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 18)

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff1297726980dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurati come entità economiche a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. La natura degli immobili e la loro ubicazione obbligatoriamente porta, in questo caso, alla ***definizione di n. 4 lotti****, determinati in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alla propria specifica peculiarità ed appetibilità.*

☑ **LOTTO UNO:**

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Riferimento	Fg.	P.lla	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	240	22		AA	Seminativo	3^	12 are 86 c.a.	€ 8,63	€ 2,99
				AB	Uliveto	3^	04 are 54 c.a.	€ 1,06	€ 0,47
Terreno	240	23			Seminativo	4^	41 are 70 c.a.	€ 11,84	€ 8,61
Terreno	240	24			Ente Urbano		15 are 45 c.a.		
Terreno	240	47			Seminativo	4^	40 are 50 c.a.	€ 11,50	€ 8,37
Terreno	240	53			Seminativo	4^	55 are 80 c.a.	€ 15,85	€ 11,53
Terreno	240	91			Pascolo arborato	1^	05 are 20 c.a.	€ 0,48	€ 0,13

Riferimento	Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricato	240	24		1	C/2	4^	25 m²	28 m²	€ 78,76
STRADA PRIMOMO S.N.C. piano: T									

INTESTAZIONE CATASTALE

DENOMINAZIONE	*CODICE FISCALE*	*QUOTA DI PROPRIETA'*
[redacted]	[redacted]	*1/2 piena proprietà*
[redacted]	[redacted]	*1/2 piena proprietà*

☑ **LOTTO DUE:**

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a760606be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Riferimento	Fg.	P.lla	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	24 1	3		AA	Seminativo	3^	80 are 20 c.a.	€ 53,85	€ 18,64
				AB	Uliveto	3^	77 are 20 c.a.	€ 17,94	€ 7,97

INTESTAZIONE CATASTALE

DENOMINAZIONE	CODICE FISCALE	QUOTA DI PROPRIETA'
[redacted]	[redacted]	1/2 piena proprietà
[redacted]	[redacted]	1/2 piena proprietà

☑ LOTTO TRE:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Riferimento	Fg.	P.lla	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	21 1	86		AA	Seminativo	3^	05 are 00 c.a.	€ 3,36	€ 1,16
				AB	Querceto	U	12 are 30 c.a.	€ 1,91	€ 0,38
Terreno	21 1	88			Seminativo arborato	2^	39 are 90 c.a.	€ 32,97	€ 15,45
Terreno	21 1	279			Seminativo irriguo arborato	2^	09 are 90 c.a.	€ 15,85	€ 6,65
Terreno	21 1	281			Seminativo irriguo	2^	24 are 90 c.a.	€ 39,87	€ 16,07
Terreno	21 1	671			Seminativo irriguo arborato	2^	24 are 26 c.a.	€ 38,84	€ 16,29
Terreno	21 1	710			Uliveto	1^	49 are 30 c.a.	€ 21,64	€ 8,91
Terreno	21 1	778			Seminativo irriguo	3^	56 are 97 c.a.	€ 55,90	€ 27,95
Terreno	21 1	882		AA	Seminativo	3^	07 are 90 c.a.	€ 5,30	€ 1,84
				AB	Uliveto	3^	09 are 89 c.a.	€ 2,30	€ 1,02
Terreno	21 1	883			Uliveto	3^	00 are 21 c.a.	€ 0,05	€ 0,02
Terreno	21 1	884		AA	Seminativo	3^	19 are 71 c.a.	€ 13,23	€ 4,58
				AB	Uliveto	3^	11 are 38 c.a.	€ 2,64	€ 1,18

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreno	21 1	885		AA	Seminativo	3^	00 are 25 c.a.	€ 0,17	€ 0,06
				AB	Uliveto	3^	00 are 23 c.a.	€ 0,05	€ 0,02
Terreno	21 1	886			Seminativo arborato	3^	24 are 80 c.a.	€ 16,65	€ 7,04
Terreno	21 1	887			Seminativo arborato	3^	02 are 73 c.a.	€ 1,83	€ 0,78
Terreno	21 1	888			Seminativo arborato	3^	00 are 28 c.a.	€ 0,19	€ 0,08
Terreno	21 1	889			Seminativo arborato	3^	00 are 09 c.a.	€ 0,06	€ 0,03

INTESTAZIONE CATASTALE

DENOMINAZIONE	CODICE FISCALE	QUOTA DI PROPRIETA'
[redacted]	[redacted]	*1/2 enfiteusi*
[redacted]	[redacted]	*1/2 enfiteusi*
[redacted]	[redacted]	*1/1 concedente*

☑ **LOTTO QUATTRO:**

Quota di 1/1 del diritto del concedente dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Riferimento	Fg.	P.lla	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	21 1	711			Uliveto	1^	28 are 10 c.a.	€ 12,34	€ 5,08
Terreno	21 1	735		AA	Seminativo	3^	65 are 00 c.a.	€ 43,64	€ 15,11
				AB	Seminativo arborato	3^	06 are 10 c.a.	€ 4,10	€ 1,73
Terreno	21 1	736		AA	Seminativo arborato	3^	11 are 19 c.a.	€ 7,51	€ 3,18
				AB	Uliveto	2^	00 are 31 c.a.	€ 0,10	€ 0,05
Terreno	21 1	738			Seminativo arborato	3^	12 are 53 c.a.	€ 8,41	€ 3,56
Terreno	21 1	739		AA	Seminativo	3^	17 are 65 c.a.	€ 11,85	€ 4,10
				AB	Uliveto	2^	33 are 15 c.a.	€ 10,27	€ 5,14
Terreno	21 1	740			Uliveto	2^	15 are 10 c.a.	€ 4,68	€ 2,34
Terreno	21 1	778			Seminativo irriguo	3^	56 are 97 c.a.	€ 55,90	€ 27,95

INTESTAZIONE CATASTALE

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DENOMINAZIONE	CODICE FISCALE	QUOTA DI PROPRIETA'
[redacted]	[redacted]	1/2 enfiteusi
[redacted]	[redacted]	1/2 enfiteusi
[redacted]	[redacted]	1/1 concedente

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Riferimento	Fg.	P.lla	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	21 1	737			Ente Urbano		10 are 87 c.a.		
Fabbricato	21 1	737		In corso di costruzione		STRADA OLMO S.N.C. piano: S1-T			

INTESTAZIONE CATASTALE

DENOMINAZIONE	CODICE FISCALE	QUOTA DI PROPRIETA'
[redacted]	[redacted]	1/2 enfiteusi
[redacted]	[redacted]O	1/2 enfiteusi
[redacted]	[redacted]	1/1 concedente

Quesito n. 19)

Il pignoramento riguarda la quota di:

- *1/1 del diritto di piena proprietà*
  - *(1/1 del diritto del concedente + 1/2 del diritto di enfiteusi + 1/2 del diritto di enfiteusi) per i beni al foglio 211 p.lle 86, 88, 279, 281, 671, 710, 737, 778, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889 del Catasto Terreni e foglio 211 p.lla 737 del Catasto Fabbricati;*
  - *(1/2 del diritto di piena proprietà + 1/2 del diritto di piena proprietà in comunione legale dei beni) per i beni al foglio 240 p.lle 22, 23, 24, 47, 53, 91 e foglio 241 p.lla 3 del Catasto Terreni, foglio 240 p.lla 24 del Catasto Fabbricati.*
- *1/1 del diritto del concedente*
  - *per i beni al foglio 211 p.lle 711, 735, 736, 738, 739, 740 del Catasto Terreni;*

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista la natura dei beni, la loro ubicazione, le caratteristiche e il diritto pignorato, si rietiene opportuno effettuare la divisione nei Lotti così di seguito costituiti:

LOTTO N. 1:

- *Catasto Terreni beni al foglio 240 p.lla 22, 23, 24, 47, 53 e 91;*
- *Catasto Fabbricati bene al foglio 240 p.lla 24.*

LOTTO N. 2:

- *Catasto Terreni bene al foglio 241 p.lla 3.*

LOTTO N. 3:

- *Catasto Terreni beni al foglio 211 p.lle 86, 88, 279, 281, 671, 710, 778, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888 e 889.*

LOTTO N. 4:

- *Catasto Terreni beni al foglio 211 p.lle 711, 735, 736, 737, 738, 739 e 740;*
- *Catasto Fabbricati bene al foglio 211 p.lla 737.*

Quesito n. 20)

Alle date dei sopralluoghi del 11/01/2021 per gli immobili in località Primomo e del 17/02/2021 per gli immobili in località Olmo, gli immobili risultavano occupati dai debitori esecutati e nello specifico:

- *immobili in località Primomo, i terreni sono condotti dal sig. ---------- e il fabbricato è utilizzato come magazzino dallo stesso per la conduzione dei fondi;*
- *immobili in località Olmo, i fabbricati risultano non fruibili all'uso mentre i terreni non risultano condotti con colture specifiche in atto.*

Quesito n. 21)

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 22)

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 23)

Come da certificato, del 19/01/2021 prot. 0004819, rilasciato dal responsabile del servizio preposto del Comune di Viterbo (VT) per gli usi civici, vista la relazione istruttoria del perito demaniale geom. Rodrigo Allegrozzi incaricato dalla Regione Lazio con D.P.G.R. n. 2407 del 21/10/1994, da quanto rilevato presso l'archivio di stato e l'Archivio del Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici, le aree di cui al foglio 211 particelle 86, 88, 279, 281, 671, 710, 711, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 778, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888 e 889; al foglio 240 particelle 22, 23, 24, 47, 53 e 91; al foglio 241 particella 3, non risultano gravate da da alcun

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tipo di uso civico, vincoli di natura artistica, storica, alberghiera, di inalienabilità. Non risultano altresì gravate da oneri e/o vincoli di natura condominiale.

I beni al foglio 211 p.lle 737, 711, 735, 736, 738, 739, 740 sono interessati da:

- *atto d'obbligo edilizio del 23/12/2011 a rogito Notaio Furio GIARDINO rep. 103406 racc. 20134, riporta, tra altri obblighi, quello di "…omissis…a non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva esse si riferiscono, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 8/2003…omissis";*
- *atto d'obbligo edilizio del 09/06/1994 a rogito Notaio Mario SIMONI rep. 40567 racc. 22074.*

I beni al foglio 211 p.lle 86, 88, 279, 281, 671, 710, 778, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889 sono interessate da :

- *atto d'obbligo edilizio del 10/03/2006 a rogito Notaio Luigi ORZI rep. 79059 racc. 29620.*
- *atto d'obbligo edilizio del 17/04/1992 a rogito Notaio Mario SIMONI rep. 38489 racc. 21244 (solo p.lle 884 e 885 poiché corrispondono ad una parte della ex p.lla 448 oggetto dell'atto di vincolo).*

Il bene al foglio 241 p.lla 3 è interessato da:

- *atto d'obbligo edilizio del 25/03/2008 a rogito Notaio Furio GIARDINO rep. 99162 racc. 16965*

Si precisa che per tutte le particelle del compendio pignorato identificate al foglio 211, in data 28_12_1970 con atto Notaio Simoni la proprietà dell'epoca costituiva enfiteusi di tipo privatistico che veniva a cessare con la morte della stessa prorpietaria in data 27_06_2004.

Mentre per le particelle staggite al foglio 211 nn. 711, 735, 736, 738, 739, 740 con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio D'Ambrosio, in data 23_08_2016, è stato costituito il diritto di enfiteusi, per la durata di anni cinquanta a tutt'oggi gravante.

Quesito n. 24)

Prendendo come riferimento i valori dei Terreni compravenduti nella zona per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per l'ubicazione, l'estensione e la qualità, si può stabilire un valore unitario all'attualità di mercato(Vdm) di € 2,10 al metro quadrato per i Terreni sopra descritti per le qualità di coltura diverse dall'uliveto e (Vdm) € 2,50 al metro quadrato per i Terreni sopra descritti di qualità uliveto.

Lotto 1

Superficie catastale dei Terreni (Sc) = $S_1 + S_2 + S_3 + S_4 + S_5 + S_6$

S_c = mq. 17605 x €/mq 2,10 = € 36970,50

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff123772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per il fabbricato al foglio 240 p.lla 24 del Comune di Viterbo, sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, e nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dell'ordinario stato di conservazione del realizzato la valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:

Superficie a magazzino agricolo mq. 25
Valore commerciale unitario P €/Mq = € 200,^{00}

Valore immobile (V_{imm}) = P €/Mq x S_c = 300,^{00} x 25 = € 7500,^{00}

V_{Imm} € 44470,^{50}

TOTALE VALORE CESPITI TERRENI E MAGAZZINO AD USO AGRICOLO PER IL LOTTO 1
€ 44470,^{50} arrotondabile in cifra tonda € 44500,^{00}

Valore lotto 1 per la quota di piena proprietà di 1/1 dei debitori esecutati
Euro ***44500,^{00} (euro quarantaquattromilacinquecento virgola zero)***

Lotto 2

Superficie catastale dei Terreni diversi dall'uliveto (Sc) = S_1
S_c = mq. 8020 x** (Vdm) **€/mq 2,10 = € 16842,^{00}
Superficie catatsale dei Terreni uliveto (Sc_u) = S_2
Sc_u = mq. 7720 x** (Vdm) **€/mq 2,50 = € 19300,^{00}

TOTALE VALORE CESPITI TERRENI PER IL LOTTO 2
€ 36142,^{00} arrotondabile in cifra tonda € 36000,^{00}

Valore lotto 2 per la quota di piena proprietà di 1/1 dei debitori esecutati
Euro ***36000,^{00} (euro trentaseimila virgola zero)***

Lotto 3

Superficie catatsale dei Terreni diversi dall'uliveto (Sc) = S_1 + S_2 + …..+ S_{12} + S_{13}
S_c = mq. 22899 x** (Vdm) **€/mq 2,10 = € 48087,^{90}
Superficie catatsale dei Terreni uliveto (Sc_u) = S_6 + S_8 + S_9 + S_{10} + S_{11}
Sc_u = mq. 7101 x** (Vdm) **€/mq 2,50 = € 17775,^{00}

Oneri demolizione = $O_{demolizione}$ = € 25000,^{00}

TOTALE VALORE CESPITI TERRENI PER IL LOTTO 3

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$Vdm = S_c + Sc_u - O_{dem}$

€ 65862,^{90} - € 25000,^{00} = € 40862,^{90} arrotondabile in cifra tonda € 40900,^{00}

Valore lotto 3 per la quota di piena proprietà di 1/1 dei debitori esecutati
Euro 40900,^{00} (euro quarantamilanovecento virgola zero)

Lotto 4

Superficie catatsale dei Terreni diversi dall'uliveto (Sc) = $S_2 + S_3 + S_4 + S_6 + S_7$
S_c = mq. 16944 x** (Vdm) **€/mq 2,10 = € 35582,^{40}
Superficie catatsale dei Terreni uliveto (Sc_u) = $S_1 + S_3 + S_5 + S_6$
Sc_u = mq. 7666 x** (Vdm) **€/mq 2,50 = € 19165,^{00}

Per il fabbricato al foglio 211 p.lla 737 del Comune di Viterbo, sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, e nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, ai costi di realizzazione ancora mancanti all'immobile per renderlo fruibile, visto il particolare momento economico, ovvero la situazione di crisi del mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dell'ordinario stato di conservazione del realizzato la valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:

***per l'immobile distinto al foglio 211 particella 737 con il relativo ente urbano**:*

Superficie abitativa mq. 695,00 (S_1)
Superficie di corte pertinenziale mq. 739,50 (S_2)

Superficie commerciale (S_c) = S_1 x (RM u – RM c) + S_2 x (RM u – RM c) = [695,00 x (1,00 – 0,00) + 739,50 x (1,00 – 0,95)] = 731,97 mq.
Valore commerciale unitario P €/Mq = € 1100,^{00}

Valore immobile (V_{imm}) = P €/Mq x S_c = 1100,^{00} x 731,97 = € 805167,^{00}

V_{imm} € 805167,^{00}

Oneri per completamento ($O_{completamento}$)
Costi necessari alla realizzazione di quanto necessita per portare il bene all'ordinarietà e alla fruibilità completa

Unità abitativa €/mq 695,^{00} x mq. 695 = 483025,^{00}
Area Esterna €/mq 70,^{00} x mq. 739,50 = 51485,^{00}

Sommano = € 534510,^{00}

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$O_{completamento}$ € 534510,^{00}

Oneri Eliminazione abuso ($O_{eliminazione\ abuso}$)
Oneri dovuti al ripristino dei luoghi a quanto urbanisticamente autorizzato per le aree rilevate in abuso

$O_{eliminazione\ abuso}$ € 15000,^{00}

Onorari e spese urbanistico catastali ($O_{urbanistici/catastali}$)
Onorari e spese per la definizione della pratica Urbanistico/Catastale in essere, comprensive di oneri e spese redazione pratiche

$O_{urbanistici/catastali}$ € 25500,^{00}

VALORE DELL'IMMOBILE
Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio

$V_{imm} - O_{completamento} - O_{eliminazione\ abuso} - O_{urbanistici/catastali} =$
$= 805167,^{00} - 534510,^{00} - 15000,^{00} - 25500,^{00} =$ € 230157,^{00}

TOTALE VALORE CESPITI TERRENI E FABBRICATO PER IL LOTTO 4
€ 284904,^{40} arrotondabile in cifra tonda € 285000,^{00}

Valore lotto 4 per la quota di piena proprietà di 1/1 dei debitori esecutati
Euro 285000,^{00} (euro duecentottantacinquemila virgola zero)

Quesito n. 25)

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

L'evoluzione economica di un Terreno generalmente passa attraverso alcune fasi, distinte da altrettanti particolari tipi di produttività esplicate dal capitale-Terreno e da quello in esso investito.

a) nella prima fase la vita economica del Terreno coincide con quella agricola nella quale, nella maggior parte dei casi, la produttività è rappresentata dal reddito che il Terreno "agricolo" è in grado di generare. In questa prima fase il più probabile valore di mercato che il fondo agricolo possiede è rappresentato dalla capitalizzazione del beneficio fondiario ovvero dal valore venale scaturente dalla "azienda agricola".

b) Una seconda fase della vita economica di un Terreno agricolo è rappresentata dalla vita economica di tutti quei Terreni e fondi rustici che sono situati ai margini degli agglomerati urbani ovvero esterni agli stessi insediamenti.

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In questa fase nel naturale processo di espansione urbana, si verifica che le predette aree, pur rimanendo sempre di natura agricola, possiedono una suscettività diversa ad una produttività che va al di laà di quella puramente agricola.

E' opportuno soffermarsi sulla situazione che ha caratterizzato il mercato immobiliare, facendo una disamina del quadro macro-economico.

L'incertezza sugli investimenti, la confusione normativa e la pressione fiscale sugli immobili, che ha coinvolto il mercato degli investimenti in questi ultimi anni, ha portato ad una preoccupazione immobiliare. In queste circostanze di mercato si assiste ad un dualismo che va ad accentuarsi in relazione al particolare investimento effettuato, nei casi in cui la scelta riguarda il bene economico "fabbricato" o, viceversa, il bene economico "Terreno". Nel caso di investimenti effettuati sui beni rustici ovvero di natura agricola mettono, dall'altra, in evidenza la stabilità ovvero un leggero aumento dei livelli di transazione. Anche i prezzi attribuiti a questi ultimi investimenti sono quotati, nella generalità dei casi in aumento a seguito di una domanda selettiva orientata soprattutto verso Terreni di particolare destinazione ovvero di peculiare coltura specializzata.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare residenziale ha subito un calo che si attesta intorno al 30-40% e la situazione immobiliare del periodo rende economicamente svantaggiata la commerciabilità delle abitazioni, anche se nell'ultimo periodo immobiliare s'intravedono segnali di una leggera ripresa delle contrattazioni. Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una domanda a livelli minimi.

L'incontro di domanda e offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

CRITERIO DI STIMA

La metodologia 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 ed in trattativa sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

Per i fabbricati La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 – norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – e dalle norme UNI 10750.

Su tale base si è acquisito il parametro di stima sulla base del metro quadrato P (Su) €/MqSu, al quale si è successivamente moltiplicato la superficie commerciale (Sc) data dal prodotto delle superfici e i rapporti mercantili (RM) per le varie destinazioni sia principali che secondarie (S1).

Vimm = P (Su) €/MqSu X Sc = P (Su) €/MqSu x [S1 x (RM u – RM c)].

Le fonti specifiche utilizzate sono state:

- indagine di mercato su transazioni immobiliari avvenute nella zona agraria di riferimento di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia.

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate primo semestre 2020 – Comune di Viterbo – Zona R2 microzona catastale 7, Osservatorio Mercato Immobiliare Camera di Commercio della Provincia di Viterbo primo semestre 2020 – Comune di Viterbo.

Quesito n. 26)

Si ritiene che, in virtù del tipo di diritto pignorato, dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni che compongono i lotti, ci siano:

- *per il Lotto 1 discrete prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato immobiliare;*
- *per il Lotto 2 discrete prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato immobiliare;*
- *per il Lotto 3 sufficienti prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato immobiliare;*
- *per il Lotto 4 scarse prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato immobiliare.*

Quesito n. 27)

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 05/12/2022

Il C.T.U.
Dott. Geom. Maurizio Taucci
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale

Allegati alla relazione:

a. Documentazione fotografica;
b. Visure catastali storiche;
c. Planimetria catastale;
d. Certificazioni stato civile.
e. Verbali di accesso sui luoghi;
f. Copia atti di provenienza e ultraventennali;
g. Copia atti d'obbligo edilizio;
h. Cerificazione Usi Civici;
i. C.D.U;
j. Visura Camerale.

piazza gen. C. A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
t 39 0761 1762790
maurizio@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 138/2020

GUBER BANCA S.P.A.

Contro

[redacted]

RELAZIONE INTEGRATIVA

piazza gen. C.A. Dalla Chiesa nc. 7
01100 Viterbo - Italia
+39 0761 1762790
info@studiotaucci.it

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come definito in sede di udienza del 02_03_2023, per la procedura di esecuzione immobiliare iscritta al R.G.E. n. 138/2020, il G.E. dott.ssa Roberta CRESCENTINI ha onerato il sottoscritto Esperto alla redazione di una relazione integrativa alla Consulenza Tecnica d'Ufficio volta ad acquisire prova del regime patrimoniale all'epoca del diritto pignorato, così come riportato al quesito n. 6 dell'incarico:

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

Consultati i registri anagrafici e acquisite le certificazioni presso i Comuni di Viterbo, Roma VII Municipio e Orte si relazione che:

la signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] mai coniugata, risultava essere stata all'epoca dell'acquisizione del diritto di enfiteusi sul compendio pignorato, 23-08-2016, libera e di essere attualmente in stato libero;

la signora [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] risultava essere stata all'epoca dell'acquisizione del diritto di enfiteusi sul compendio pignorato, 23-08-2016 era in stato di separazione (provvedimento del Tribunale ordinario di Roma in data 30-04-2013 n. 403/2013) dal matrimonio contratto in [redacted] ([redacted]) [redacted] con il signor [redacted] in regime di separazione dei beni (Anno 2002 parte 1 n. 2 Uff. 1). successivamente i signori [redacted] e [redacted] presentano ricorso al Tribunale di Roma per ottenere lo scioglimento del matrimonio. Con sentenza n. 302/2019 del 08-01-2019 del Tribunale di Roma è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

L'Esperto ritiene, con la presente relazione integrativa, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U.
Dott. Geom. Maurizio Taucci
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale

Firmato Da: TAUCCI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ff129772698dca3a76060be198b6529

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009