TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Viterbo
n.70/2024 R.G.E.
_(CREDITORE)

contro
(DEBITORE) – _(DEBITORE)_ - _(DEBITORE)_

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Viterbo
n.70/2024 R.G.E.

_(CREDITORE)
contro
(DEBITORE) – _(DEBITORE)_ - _(DEBITORE)_

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

In considerazione dell'incarico ricevuto, in qualità di C.T.U., dell'esecuzione in oggetto, nonché in considerazione dei *compiti dell'esperto* (ex art. 569 del c.p.c.) , il sottoscritto ha provveduto ha redigere la seguente **Relazione Peritale**, in particolare, ottemperando a quanto previsto al punto 28 dei quesiti posti dal giudice ai sensi dell'ex art. 569 del c.p.c. , e più precisamente. :

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 del c.p.c. nel fascicolo d'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 terreni)*

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

di cui all'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001. 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 c/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese. nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

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

8- *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

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

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

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

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

15*- Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

16- *Verifichi se i beni pignorati, sia 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 ed alla redazione del frazionamento allegando alla*

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute ;

***25-** Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:*

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 astegiudiziarie.it;

25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi. per collocazione c/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;*

***28-** fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte, redigendo apposita relazione articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (ale 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 AR o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*

***30-** depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della c.d.*

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

"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 dl ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;*

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

***33-** 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);*

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

***35-** alleghi alla relazione:*

a. la planimetria del bene;

b. la visura catastale attuale;

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria.

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

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

f. copia atto di provenienza

g. quadro sinottico triplice copia

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

Verifica della completezza della documentazione depositata in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.:

Nella documentazione presentata in atti, risultano depositati i certificati delle trascrizioni relative agli immobili pignorati, nonché, esaminati i documenti e consultati i registri immobiliari del Catasto e della Conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo si attesta che:

a) Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX nato a VITERBO (VT) il XX/XX/19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, risulta proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, di Quanto segue:

- Immobile ad uso abitazione sito in Comune di Viterbo , Strada Riello n. 34 scala Piano Primo, distinto al n.c.e.u. al Foglio n° 156 Mappale n° 121 subalterno n. 17 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 102, Euro 499,67 *(derivante da un'unica consistenza di un immobile distinto al n.c.e.u. al Foglio n° 156 Mappale n° 121 subalterno n. 15)* ;

in quanto è pervenuto allo stesso con Atto di COMPRAVENDITA del 23/11/2018 a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXX (VT) Repertorio n. 8970/6962, trascritto in data 27/11/2018 al n. 16443 del Registro Generale e n. 12229 Registro Particolare, per averlo acquistato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXX nata a VITERBO (VT) il XX/XX/19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, quale proprietaria, in forza di successione testamentaria presentata a Viterbo in data XX-XX-20XX n. XXX Vol, 9990, registrata in data XX/XX/20XX al n. XXXXX del Registro Generale n. XXXXX del Registro Particolare giusto testamento olografo pubblicato con atto del 18-05-2012 rep. 48535 registrato a Viterbo il 23/05/2012 al n. 4818/1T in morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXX nata a Viterbo (VT) il XX-XX-19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX e deceduta in data XX/XX/20XX, la quale risultava proprietaria per la quota di 1/1 dell'intero immobile, in quanto per la quota di 1/2, in forza di successione testamentaria presentata a Viterbo in data XX-XX-20XX n. XX Vol, 1191, registrata in data 27/11/2018 al n. 14999 del Registro Generale n. 11113 del Registro Particolare giusto testamento olografo pubblicato con atto del 16-10-2002 rep. 52841 registrato a Viterbo il 04/11/2002 al n. 4844 in morte del Sig. XXXXXXXXXXXXXX nato a Viterbo il _(Omissis)_ codice fiscale n. _(Omissis)_ e deceduto in data XX/XX/20XX, il quale lo aveva costruito insieme alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXX in quanto coniugi, sul terreno distinto al n.c.t. al foglio n. 156 Mappali n. 41-42-43-75-76-85 della superficie di mq 21.290, da loro acquistato in data 19/06/1980 a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXX rep. XXXXX trascritto in data XX/XX/19XX al XXXX del Registro Generale e n. XXXX Registro Particolare dai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXX

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

nata a Viterbo (VT) il XX/XX/19XX codice fiscale n. XXXXXXXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXX nato a Viterbo (VT) il XX/XX/19XX codice fiscale n. XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nata a Viterbo (VT) il XX/XX/19XX codice fiscale n. XXXXXXXXXXXXXXX.

per la quota di 1/2 per averlo costruito insieme Sig. XXXXXXXXXXXXXXX in quanto coniugi sul terreno distinto al n.c.t. al foglio n. 156 Mappali n. 41-42-43-75-76-85 della superficie di mq 21.290 , da loro acquistato in data XX/XX/19XX a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXX rep. XXXXX trascritto in data XX/XX/19XX al XXXX del Registro Generale e n. XXXX Registro Particolare , dai dai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX nata a Viterbo (VT) il XX/XX/19XX codice fiscale n. XXXXXXXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXX nato a Viterbo (VT) il XX/XX/19XX codice fiscale n. XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nata a Viterbo (VT) il XX/XX/19XX codice fiscale n. XXXXXXXXXXXXXXX.

-Il Sig. XXXXXXXXXXXXXX nato a VITERBO (VT) il XX/XX/19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, risulta nudo proprietario per la quota di 1/1 ;

-Il Sig. XXXXXXXXXXXXXX nato a VITERBO (VT) il XX/XX/19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, risulta Usufruttuario per la quota di 1/2 ;

-La Sig.ra XXXXXXXXXXXXXX nata a Viterbo (VT) XX/XX/19XX, codice fiscale n. XXXXXXXXXXXXXX, risulta Usufruttuaria per la quota di 1/2 ;

di Quanto segue:

- Immobile ad uso abitazione sito in Comune di Viterbo , Strada Riello n. 34 scala Piano Primo, distinto al n.c.e.u. al Foglio n° 156 Mappale n° 121 subalterno n. 16 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 116, rendita Euro 610,71 (derivante da un'unica consistenza di un immobile distinto al n.c.e.u. al Foglio n° 156 Mappale n° 121 subalterno n. 15) ;

per averlo acquisito in forza di successione testamentaria presentata a Viterbo in data 10-07-2018 n. 1447 Vol, 9990, registrata in data 27/11/2018 al n. 16439 del Registro Generale n. 12226 del Registro Particolare giusto testamento olografo pubblicato con atto del 18-05-2012 rep. 48535 registrato a Viterbo il 23/05/2012 al n. 4818/1T in morte della Sig.ra *[OMISSIS]* nata a Viterbo (VT) il *[OMISSIS]* codice fiscale *[OMISSIS]* e deceduta in data *[OMISSIS]*, la quale risultava proprietaria per la quota di 1/1 dell'intero immobile, in quanto per la quota di 1/2, in forza di successione testamentaria presentata a Viterbo in data 19-12-2002 n. 92 Vol, 1191, registrata in data 27/11/2018 al n. 14999 del Registro Generale n. 11113 del Registro Particolare giusto testamento olografo pubblicato con atto del 16-10-2002 rep. 52841 registrato a Viterbo il 04/11/2002 al n. 4844 in morte del Sig. *[OMISSIS]* nato a Viterbo il *[OMISSIS]* codice fiscale n. *[OMISSIS]* e deceduto in data*[OMISSIS]*, il quale lo aveva costruito insieme alla Sig.ra *_[OMISSIS]_* in quanto coniugi, sul terreno distinto al n.c.t. al foglio n. 156 Mappali n. 41-42-43-75-76-85 della

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

superficie di mq 21.290 , da loro acquistato in data 19/06/1980 a rogito del Notaio Mario de Facendis rep. 147297 trascritto in data 02/07/1980 al 6543 del Registro Generale e n. 5369 Registro Particolare, dai Sig.ri *_[OMISSIS]_*nata a Viterbo (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale n. *_[OMISSIS]_*, *_[OMISSIS]_*nato a Viterbo (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale n. *_[OMISSIS]_*, *_[OMISSIS]_*nata a Viterbo (VT) *_[OMISSIS]_*il codice fiscale n. *_[OMISSIS]_*.

per la quota di 1/2 per averlo costruito insieme Sig. *_[OMISSIS]_* in quanto coniugi sul terreno distinto al n.c.t. al foglio n. 156 Mappali n. 41-42-43-75-76-85 della superficie di mq 21.290 , da loro acquistato in data 19/06/1980 a rogito del Notaio Mario de Facendis rep. 147297 trascritto in data 02/07/1980 al 6543 del Registro Generale e n. 5369 Registro Particolare , dai Sig.ri *_[OMISSIS]_*nata a Viterbo (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale n. *_[OMISSIS]_*, *_[OMISSIS]_*nato a Viterbo (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale n. *_[OMISSIS]_*, *_[OMISSIS]_*nata a Viterbo (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale n. *_[OMISSIS]_*

Si attesta altresì che le unità Immobiliari staggite, sono state oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Atto esecutivo cautelare Ipoteca giudiziale derivante pignoramento immobiliare 06/06/2017, Repertorio 973, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VITERBO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22/06/2017 al n. 8547 Registro Generale n. 6299 Registro Particolare in **favore** di Banca di Viterbo Soc.tà Coop.va Per Azioni con sede in Viterbo codice fiscale 0005768053 (domicilio ipotecario eletto in Viterbo Largo Garbini, 9 e nello studio dell'Avv.to Umberto Piccoli), **contro** *_[OMISSIS]_*nata a VITERBO (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale*_[OMISSIS]_*, (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà), *_[OMISSIS]_*nato a VITERBO (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale *_[OMISSIS]_* (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà).
- Ipoteca Volontaria derivante a concessione di garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di VITERBO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27/11/2018 al n. 16444 Registro Generale n. 2293 Registro Particolare per la somma complessiva di € 200.000,00, giusto atto notarile pubblico notaio Pensato Massimiliano in data 23/11/2018 n. 8971/6963 di repertorio, in **favore** di Banca di Viterbo Soc.tà Coop.va Per Azioni con sede in Viterbo codice fiscale 0005768053 (domicilio Ipotecario Eletto in Viterbo Via Polidori 72), **contro** *_[OMISSIS]_*nato a VITERBO (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale*_[OMISSIS]_*, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 e per la quota di 1/1 di nuda proprietà sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16;

*_[OMISSIS]_*nato a VITERBO (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale*_[OMISSIS]_*, risulta

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

Usufruttuario per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 ;

_*[OMISSIS]*_nata a Viterbo (VT) _*[OMISSIS]*_, codice fiscale n. _*[OMISSIS]*_, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 .

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e addebito esecutivo per la somma totale di € 118.010,98, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di VITERBO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/11/2019 al n. 16363 Registro Generale n. 2229 Registro Particolare, **in favore** di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma (RM) codice fiscale 1378756881002 per la quota di 1/1 di proprietà sull'immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 e la quota di 1/1 di proprietà sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 **contro** _*[OMISSIS]*_nato a VITERBO (VT) il _*[OMISSIS]*_codice fiscale_*[OMISSIS]*_, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 e per la quota di 1/1 di nuda proprietà sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16;
- Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Viterbo il 10-04-2024, Repertorio 1169, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VITERBO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24/04/2024 al n. 6331 Registro Generale n. 5218 Registro Particolare, in **favore** di Banca Lazio Nord Cred. Coop.vo S.C.p.A. con sede in Viterbo (VT) codice fiscale 00057680563 con domicilio eletto in Viterbo Largo Francesco Nagni 15, per la quota di 1/1 di proprietà sull'immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 e la quota di 1/1 di proprietà sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17, **contro** _*[OMISSIS]*_nato a VITERBO (VT) il _(Omissis)_ codice fiscale_*[OMISSIS]*_, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 e per la quota di 1/1 di nuda proprietà sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16.

_*[OMISSIS]*_nato a VITERBO (VT) il _*[OMISSIS]*_codice fiscale_*[OMISSIS]*_, risulta Usufruttuario per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

Subalterno 16 ;

*_[OMISSIS]_*nata a Viterbo (VT), *_[OMISSIS]_* codice fiscale n. *_[OMISSIS]_*, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 .

- Atto esecutivo cautelare Ipoteca giudiziale derivante pignoramento immobiliare 10/04/2024, Repertorio 1169, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VITERBO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/05/2024 al n. 7594 Registro Generale n. 6293 Registro Particolare in **favore** di Banca Lazio Nord Cred. Coop.vo S.C.p.A. con sede in Viterbo (VT) codice fiscale 00057680563 con domicilio eletto in Viterbo Largo Francesco Nagni 15, per la quota di 1/1 di proprietà sull'immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 e la quota di 1/1 di proprietà sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17, **contro** *_[OMISSIS]_*nato a VITERBO (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale*_[OMISSIS]_*, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 e per la quota di 1/1 di nuda proprietà sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16.

*_[OMISSIS]_*nato a VITERBO (VT) il*_[OMISSIS]_* codice fiscale*_[OMISSIS]_*, risulta Usufruttuario per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 ;

*_[OMISSIS]_*nata a Viterbo (VT) *_[OMISSIS]_*, codice fiscale n. *_[OMISSIS]_*, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 .

QUESITO N° 2

Dalle Visure effettuate aggiornate al 15/10/2024, i dati identificativi degli immobili pignorati risultano:

CATASTO FABBRICATI

1) Immobile ad uso abitazione, sito in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 categoria A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani sup. Catastale mq 102 rendita euro 499,66, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni del Sig. *_[OMISSIS]_*nato a VITERBO (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale *_[OMISSIS]_* ;
2) Immobile ad uso abitazione, sito in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 categoria A/2 classe 2 consistenza 5,5 vani sup. Catastale mq 116 rendita euro 610,71 per la quota di 1/1 di

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

nuda proprietà del Sig. _*[OMISSIS]*_nato a VITERBO (VT) il _*[OMISSIS]*_ codice fiscale_*[OMISSIS]*_ , per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto del _*[OMISSIS]*_nato a VITERBO (VT) il _*[OMISSIS]*_codice fiscale_*[OMISSIS]*_, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto della Sig.ra _*[OMISSIS]*_nata a Viterbo (VT) _(Omissis)_, codice fiscale n. _*[OMISSIS]*_ ;

Così come risulta nell'atto di pignoramento dell'Immobile, per cui lo stesso identifica esattamente i beni posti in esecuzione.

QUESITO N° 3

Dalle Visure effettuate, risultano iscritti o trascritti, in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, i seguenti atti per passaggi di proprietà dei beni posti in esecuzione:

-Atto di compravendita a rogito del Notaio Mario de Facendis rep. 147297 trascritto in data 02/07/1980 al 6543 del Registro Generale e n. 5369 Registro Particolare ;

-Atto di COMPRAVENDITA del 23/11/2018 a rogito del notaio PENSATO MASSIMILIANO Sede VETRALLA (VT) Repertorio n. 8970/6962, trascritto in data 27/11/2018 al n. 16443 del Registro Generale e n. 12229 Registro Particolare;

-Testamento Olografo pubblicato con atto del Notaio Luigi Annibaldi di Viterbo del 16/10/2002. Rep. n. 52841 registrato a Viterbo il 04/11/2002 al n. 4844;

-Testamento Olografo pubblicato con atto del Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo del 18/05/2012. Rep. n. 48535 registrato a Viterbo il 23/05/2012 al n. 4818/1T

come in seguito identificati catastalmente dal 09/10/1985:

- Immobile ad uso abitazione, sito in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 categoria A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani sup. Catastale mq 102 rendita euro 499,66, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni del Sig. _*[OMISSIS]*_nato a VITERBO (VT) il _*[OMISSIS]*_codice fiscale_*[OMISSIS]*_;
- Immobile ad uso abitazione, sito in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 categoria A/2 classe 2 consistenza 5,5 vani sup. Catastale mq 116 rendita euro 610,71 per la quota di 1/1 di nuda proprietà del Sig. _*[OMISSIS]*_nato a VITERBO (VT) il _*[OMISSIS]*_codice fiscale _*[OMISSIS]*_, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto del _*[OMISSIS]*_nato a VITERBO (VT) il _(Omissis)_ codice fiscale _*[OMISSIS]*_, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto della Sig.ra _*[OMISSIS]*_nata a Viterbo (VT) _*[OMISSIS]*_, codice fiscale n. _*[OMISSIS]*_ ;

QUESITO N° 4

Sulla base delle certificazioni depositate in atti risultano a carico dei beni posti in esecuzione, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

1) **Ipoteca giudiziale** derivante pignoramento immobiliare 06/06/2017, Repertorio 973, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VITERBO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22/06/2017 al n. 8547 Registro Generale n. 6299 Registro Particolare in **favore** di Banca di Viterbo Soc.tà Coop.va Per Azioni con sede in Viterbo codice fiscale 0005768053 (domicilio ipotecario eletto in Viterbo Largo Garbini, 9 e nello studio dell'Avv.to Umberto Piccoli), **contro** *_[OMISSIS]_*nata a VITERBO (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale *_[OMISSIS]_*, (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà), *_[OMISSIS]_*nato a VITERBO (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale *_[OMISSIS]_* (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà).

- 2) **Ipoteca Volontaria** derivante a concessione di garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di VITERBO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27/11/2018 al n. 16444 Registro Generale n. 2293 Registro Particolare per la somma complessiva di € 200.000,00, giusto atto notarile pubblico notaio Pensato Massimiliano in data 23/11/2018 n. 8971/6963 di repertorio, in **favore** di Banca di Viterbo Soc.tà Coop.va Per Azioni con sede in Viterbo codice fiscale 0005768053 (domicilio Ipotecario Eletto in Viterbo Via Polidori 72), **contro** *_[OMISSIS]_*nato a VITERBO (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale *_[OMISSIS]_*, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 e per la quota di 1/1 di nuda proprietà sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16;

  *_[OMISSIS]_*nato a VITERBO (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale *_[OMISSIS]_*, risulta Usufruttuario per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 ;

  *_[OMISSIS]_*nata a Viterbo (VT) *_[OMISSIS]_*, codice fiscale n. *_[OMISSIS]_*, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16.

3) **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da ruolo e addebito esecutivo per la somma totale di € 118.010,98, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di VITERBO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/11/2019 al n. 16363 Registro Generale n. 2229 Registro Particolare, in favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma (RM) codice fiscale 1378756881002 per la quota di 1/1 di proprietà sull'immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 e la quota di 1/1 di proprietà sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 contro *_[OMISSIS]_*nato a VITERBO (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale *_[OMISSIS]_*, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

separazione dei beni sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 e per la quota di 1/1 di nuda proprietà sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16;

- **Ipoteca giudiziale** derivante pignoramento immobiliare 10/04/2024, Repertorio 1169, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VITERBO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/05/2024 al n. 7594 Registro Generale n. 6293 Registro Particolare in favore di Banca Lazio Nord Cred. Coop.vo S.C.p.A. con sede in Viterbo (VT) codice fiscale 00057680563 con domicilio eletto in Viterbo Largo Francesco Nagni 15, per la quota di 1/1 di proprietà sull'immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 e la quota di 1/1 di proprietà sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17, contro *_[OMISSIS]_*nato a VITERBO (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale*_[OMISSIS]_*, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 e per la quota di 1/1 di nuda proprietà sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16;

  *_[OMISSIS]_*nato a VITERBO (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale*_[OMISSIS]_*, risulta Usufruttuario per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 ;

  *_[OMISSIS]_*nata a Viterbo (VT) *_[OMISSIS]_*, codice fiscale n. *_[OMISSIS]_*, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16.

4) **Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP Tribunale di Viterbo il 10-04-2024, Repertorio 1169, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VITERBO Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24/04/2024 al n. 6331 Registro Generale n. 5218 Registro Particolare, in favore di Banca Lazio Nord Cred. Coop.vo S.C.p.A. con sede in Viterbo (VT) codice fiscale 00057680563 con domicilio eletto in Viterbo Largo Francesco Nagni 15, per la quota di 1/1 di proprietà sull'immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 e la quota di 1/1 di proprietà sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17, contro *_[OMISSIS]_*nato a VITERBO (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale*_[OMISSIS]_*, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 e per la quota di 1/1 di nuda proprietà sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16;

5) *_[OMISSIS]_*nato a VITERBO (VT) il *_[OMISSIS]_*codice fiscale*_[OMISSIS]_*, risulta Usufruttuario per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 ;
6) *_[OMISSIS]_*nata a Viterbo (VT) *_[OMISSIS]_*, codice fiscale n. *_[OMISSIS]_*, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto sull'Immobile ad uso abitazione sito in Viterbo Strada Riello n. 34 distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16.

QUESITO N° 5

Sono state acquisite dal sottoscritto, presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Viterbo le planimetrie depositate in atti degli immobili posti in esecuzione.

QUESITO N° 6

E' stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e lo stato di famiglias degli esecutati ;

QUESITO N° 7

I beni posti in esecuzione, alla data dell'accesso del sottoscritto, risultano così composti:

Immobile n. 1 Immobile ad uso abitazione, sito in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 categoria A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani sup. Catastale mq 102 rendita euro 499,66

Immobile adibito ad abitazione, posto al piano primo, con ingresso da terrazzo comunicante con vano scale, quest'ultimo comune all'immobile n. 2 e ad altri immobili posti al piano 2°. Costituito da abitazione, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 73,00 e risulta suddiviso in diverse stanze adibite a n.2 Camere da letto, n. 1 Tinello-Cucina, un ripostiglio, disimpegno e n. 1 Servizio Igienico.

Lo stesso risulta adiacente ad altro immobile oggetto della medesima esecuzione (sub. 17), nonché risulta sovrastante e sottostante a immobili destinati ad abitazione alieni all'esecuzione.

Immobile n. 2 Immobile ad uso abitazione, sito in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 categoria A/2 classe 2 consistenza 5,5 vani sup. Catastale mq 116 rendita euro 610,71

Immobile adibito ad abitazione, posto al piano primo, con ingresso dal vano scale, comune all'immobile n. 1 e ad altri immobili posti al piano 2°. Costituito da abitazione, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 91,00 e risulta suddiviso in diverse stanze adibite a n.2 Camere da letto, n.- 1 Ingresso-Soggiorno n. 1 Tinello-Cucina, un disimpegno e n. 1 Servizio Igienico.

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

Lo stesso risulta adiacente ad altro immobile oggetto della medesima esecuzione (sub. 17), nonché risulta sovrastante e sottostante a immobili destinati ad abitazione alieni all'esecuzione.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione privo di vizi o alterazioni dal punto di vista dell'utilizzazione e/o fruizione, lo stesso è dotato di rifiniture (pavimenti, rivestimenti, porte interne) medio-alte, con infissi esterni in alluminio anodizzato e doppi vetri e serramenti con tapparelle.

QUESITO N° 8

I beni posti in esecuzione, nel pignoramento notificato sono così identificati:

Catasto Fabbricati

- **Immobile 1** ad uso abitazione, sito in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 categoria A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani sup. Catastale mq 102 rendita euro 499,66
- **Immobile 2** ad uso abitazione, sito in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 categoria A/2 classe 2 consistenza 5,5 vani sup. Catastale mq 116 rendita euro 610,71

Come si può desumere da quanto sopra riportato, i dati riferiti nell'atto di pignoramento individuano esattamente Il compendio immobiliare pignorato e consentono la sua univoca identificazione.

QUESITO N° 9

La descrizione dei beni posti in esecuzione, **nei titoli di provenienza** è così rappresentata:

- **Immobile 1** abitazione, sita in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinta n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17:
  (Atto di Compravendita in data 23/10/2018 Rep. n. 8970 Racc. 6962 stipulato da notaio Massimiliano PENSATO) *diritto di piena proprietà facente parte del fabbricato nel Comune di Viterbo (VT), Strada Riello n. 34, e precisamente: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, Composto di 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali.*
- **Immobile 2** abitazione, sita in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinta n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16:
  (Testamento Olografo pubblicato con atto del Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo del 18/05/2012. Rep. n. 48535 registrato a Viterbo il 23/05/2012 al n. 4818/1T) *parte spettante del mio appartamento al primo piano dove è il salone con il caminetto compresa la stanzetta dove prima dormiva mia figlia Nadia.*

  Nelle **planimetrie catastali depositate agli atti** (Catasto Fabbricati), riportano gli immobili come:

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

Immobile n. 1 abitazione, sita in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinta n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17**:** *abitazione posta su un livello al piano primo, composta da tre vani (Camera, Camera, Cucina-Tinello) più accessori (Ripostiglio, Disimpegno, Servizio Igienico) nonché da due terrazzi esterni posti rispettivamente a Nord e a Sud della stessa .*

Immobile n. 2 abitazione, sita in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinta n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16: *abitazione posta su un livello al piano primo, composta da quattro vani (Camera, Camera, Cucina-Tinello, soggiorno) più accessori (, Disimpegno, Servizio Igienico) nonché da un terrazzo esterno posto a Sud della stessa .*

Allo **stato attuale dei luoghi** gli immobili si presentano come:

- **Immobile n. 1** abitazione, sita in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinta n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17

  abitazione posta su un livello al piano primo, composta da tre vani (Camera, Camera, Cucina-Tinello) più accessori (Ripostiglio, Disimpegno, Servizio Igienico) nonché da due terrazzi esterni posti rispettivamente a Nord e a Sud della stessa.
- **Immobile n. 2** abitazione, sita in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinta n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16:

  abitazione posta su un livello al piano primo, composta da quattro vani (Camera, Camera, Cucina-Tinello, soggiorno) più accessori (, Disimpegno, Servizio Igienico) nonché da un terrazzo esterno posto a Sud della stessa

Per quanto sopra, in risposta al quesito n. 9 posto dal G.E., la corrispondenza tra la descrizione degli immobili riportata sui Titoli di Provenienza, con la descrizione degli immobili dalle Planimetrie Catastali e la descrizione degli immobili allo Stato Attuale dei Luoghi, risulta verificata.

QUESITO N° 10°

Gli identificativi catastali dei beni posti in esecuzione e riportati nell'atto di pignoramento rappresentano per intero gli immobili esecutati, e non includono altre porzioni aliene comuni o comunque non interessate dalla procedura esecutiva.

QUESITO N° 11

Gli immobili posti in esecuzione:

Comune di Viterbo (VT)

Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 categoria A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani sup. Catastale mq 102 rendita euro 499,66 Strada Riello n. 34 Piano Primo;
- Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 categoria A/2 classe 2 consistenza 5,5 vani sup. Catastale mq 116 rendita euro 610,71 Strada Riello n. 34 Piano Primo;

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

derivano da un'unica consistenza originaria (ex sub. 15), con identi5icativi catastali come appresso descritta, nei titoli di provenienza degli esecutati:

- *diritto di piena proprietà facente parte del fabbricato nel Com156156 une di Viterbo (VT), Strada Riello n. 34, e precisamente: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, Composto di 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali.*
- *parte spettante del mio appartamento al primo piano dove è il salone con il caminetto compresa la stanzetta dove prima dormiva mia figlia _Omissis)_.*

Come si può ben evidenziare da quanto sopra, negli atti di provenienza degli immobili si comprende l'intero cespite esecutato (Immobile 1 e Immobile 2) e comprendono altresì altri immobili non ricompresi nel cespite esecutato.

QUESITO N° 12

I beni posti in esecuzione, dalle planimetrie catastali confrontate con lo stato attuale dei luoghi, non presentano delle differenze e/o difformità, come già descritto in risposta al quesito n. 9, per cui non si è proceduto alla variazione catastale delle planimetrie.

QUESITO N° 13

Gli immobili posti in esecuzione, secondo lo strumento Urbanistico Comunale, nonché secondo i permessi edilizi rilasciati per la costruzione del fabbricato, prevedono la destinazione ad uso abitativo.

QUESITO N° 14

Gli immobili posti in esecuzione sono stati costruiti in forza dei seguenti permessi edilizi:

-Concessione edilizia n. 18928/360 rilasciata dal Comune di Viterbo in data 26 giugno 1982 (pratica n. 266/81);

- D. I. A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 246 in data 6 giugno 2012;

Dalle verifiche effettuate, presso l'ufficio tecnico il Comune Viterbo, per gli immobili posti in esecuzione si è riscontrata la presenza del certificato di agibilità rilasciato in data 27-05-1985, nonché del certificato di collaudo statico dell'intero fabbricato in data 31-12-1984, e altresì atto di vincolo del terreno a servizio del fabbricato, che non vincola il fabbricato o ogli immobili a poter essere alienati separatamente.

QUESITO N° 15

Per gli immobili posti in esecuzione, agli atti del Comune di Viterbo, non risultano presentate pratiche di condono e/o accertamenti di conformità, in quanto agli stessi, non sono state apportate modifiche tali da richiedere il rilascio di successivi o ulteriori permessi di costruire, autorizzazioni, licenze, concessioni e/o altri provvedimenti;

QUESITO N° 16

Sugli Immobili posti in esecuzione, non risultano gravami di censo, livello o uso civico.

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

QUESITO N° 17

Gli Immobili posti in esecuzione, non fanno parte di un complesso immobiliare, per cui non si sono rilevate spese di gestione e/o manutenzione.

Va comunque evidenziato, che:

Gli immobili posti in esecuzione sono privi dell'utenze di acqua potabile, in quanto gli stessi si approvvigionano insieme agli altri immobili costituenti il fabbricato, tramite pozzo, sono privi dell'Utenza di approvvigionamento gas metano, sono allacciati alla rete elettrica, tramite un'unica utenza insieme agli altri immobili costituenti il fabbricato

QUESITO N° 18 - 19

In Considerazione che gli immobili posti in esecuzione:

Immobile 1 abitazione, sita in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinta a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 categoria A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani sup. Catastale mq 102 rendita euro 499,66;

Immobile 2 abitazione, sita in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinta a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 categoria A/2 classe 2 consistenza 5,5 vani sup. Catastale mq 116 rendita euro 610,71

Sono pignorati per intero, in quanto gli esecutati possiedono l'intera quota di proprietà, nonché di usufrutto e che gli stessi immobili staggiti, risultano fruibili e utilizzabili autonomamente, tramite l'uso delle parti comuni (atrio e area di pertinenza esterna (mapp. 121 sub. 1 – vano scala interno mapp. 121 sub. 2). Nonché per rendere più appetibile dal punto di vista dell'acquisizione il compendio pignorato e quindi di favorire maggiori offerte di partecipazione in sede di aggiudicazione, si è proceduto alla formazione di due lotti.

LOTTO N. 1

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione, sito in Comune di Viterbo, Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinta a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 categoria A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani sup. Catastale mq 102 rendita euro 499,66 della superficie Lorda coperta Totale pari a Mq 91,00, di cui una superficie netta pari a Mq 73,00 terrazzo esterno lato sud pari a mq 26,00 e terrazzo esterno lato nord pari a mq 35,00. Confinante con il lato Ovest con l'immobile ad uso abitazione di cui al lotto n. 2 e per gli altri tre lati risulta su area libera esterna.

Valore del lotto pari a € 90.000,00 (Euro Novantamila/00)

LOTTO N. 2

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione, sito in Comune di Viterbo, Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinta a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 categoria A/2 classe 2 consistenza 5,5 vani sup. Catastale mq 116 rendita euro 610,70 della superficie Lorda coperta Totale pari a Mq 109,00, di cui una

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

superficie netta interna pari a Mq 91,00, terrazzo esterno lato sud pari a mq 31,00. Confinante con il lato Est con l'immobile ad uso abitazione di cui al lotto n. 1 e per gli altri tre lati risulta su area libera esterna.

Valore del lotto pari a € 105.000,00 (Euro Centocinquemila/00)

QUESITO N° 20

Non risultano atti di locazione, godimento o altro sugli immobili esecutati, considerato anche che, gli stessi risultano occupati dagli esecutati:

- Sig. _(Omissis)_ nato a VITERBO (VT) il _(Omissis)_ codice fiscale_(Omissis)_, sui quali lo stesso risulta residente con il proprio nucleo familiare;
- Sig. _(Omissis)_ nato a VITERBO (VT) il_(Omissis)_ codice fiscale_(Omissis)_;
- Sig.ra _(Omissis)_ nata a Viterbo (VT) _(Omissis)_, codice fiscale n., _(Omissis)_

QUESITO N° 21

Sugli immobili posti in esecuzione, come già sopra citato in risposta al quesito n. 20, risultano residenti gli esecutati, per cui non si è proceduto alla valutazione del *valore locativo dei beni posti in esecuzione*.

QUESITO N° 22

Gli immobili posti in esecuzione, alla data del sopralluogo, risultano occupati dagli esecutati:

- Sig. _(Omissis)_ nato a VITERBO (VT) il _(Omissis)_ codice fiscale_(Omissis)_, sui quali lo stesso risulta residente con il proprio nucleo familiare;
- Sig. _(Omissis)_ nato a VITERBO (VT) il_(Omissis)_ codice fiscale_(Omissis)_;
- Sig.ra _(Omissis)_ nata a Viterbo (VT) _(Omissis)_, codice fiscale n. _(Omissis)_,

Sig.ra _(Omissis)_ nata a Roma (RM) il _(Omissis)_ codice fiscale_(Omissis)_.

QUESITO N° 23

Sugli immobili posti in esecuzione, non si sono rinvenuti vincoli o servitù di nessuna specie, o inalienabilità, in particolare, riguardo agli usi civici, gli immobili posti in esecuzione, non risultano gravati da *uso civico*,

QUESITO N° 24 e 25

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite esecutato, riferito all'attualità, lo scrivente ritiene opportuno applicare il metodo di stima, derivante dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili similari. Tale metodo di stima, per la valutazione del bene consiste nell'applicare al parametro METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti con i prezzi di mercato locali di immobili simili, che

il sottoscritto ha ricavato da *fonti ufficiali specifiche* quali:

-Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

-Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo;

che sono gli organi preposti per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita, ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore

- Operatori del Settore Immobiliare (Agenzie Immobiliari);

Le *fonti* sopra citate, forniscono dei dati riferiti al *prezzo unitario medio di mercato* del territorio da applicare alla *superficie commerciale*, dell'immobile.

Il criterio per la determinazione della *superficie commerciale*, fa riferimento a quanto riportato nel D.P.R. 138/98 all. c) ed alla norma UNI 10750/2005, che individua la *superficie commerciale* nella somma di:

- 100 % della superficie coperta calpestabile;
- 50 % della superficie dei garage e magazzini;
- 40 % per portici, terrazzi e balconi comunicanti con l'unità principale (entro i 25 mq);
- 10 % per portici, terrazzi e balconi comunicanti con l'unità principale (per la parte eccedente i 25 mq);
- 50 % per cantine, soffitte ed annessi comunicanti con l'unità principale;
- 25 % cantine, soffitte ed annessi non comunicanti con l'unità principale;
- 10 % dell'area scoperta o assimilata ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino alla superficie dei vani principali e accessori;
- 2% dell'area scoperta o assimilata ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, per la parte eccedente la superficie dei vani principali.

Il valore ottenuto tra il prodotto del parametro riferito al MQ desunto da *fonti ufficiali specifiche* per la somma della *superficie commerciale* calcolata secondo i criteri sopra enunciati, ci darà un valore del compendio esecutato.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del compendio edilizio,

come sopra citato, si è fatto riferimento alle *fonti ufficiali specializzate* (Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare della camera di commercio per la Provincia di Viterbo, Operatori del Settore Immobiliare (Agenzie Immobiliari). Da queste informazioni, per il comune in questione, considerata la destinazione ad abitazione, per unità immobiliari *nuove*, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

Fonte e Tipologia

- Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Comune di Viterbo (VT), zona Extraurbana/AGRICOLA CON RERSIDENZE, Codice di zona R4 Micozona catastale 0 Destinazione Residenziale, stato conservativo normale

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

Min 750 €/mq Max 1.100 €/mq per metro quadrato; € 925

- Osservatorio Immobiliare per la Provincia di Viterbo semiperiferica, Abitazioni in buono strato abitabili

Min 1.100 €/mq Max 1.500 €/mq per metro quadrato; € 1.300

Operatori del Settore Immobiliare

Min 660 €/mq Max 1.780 €/mq per metro quadrato; 1.220

Pertanto, per gli immobili in esame, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, nonché allo stato di conservazione, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione all'interno di una zona semiperiferica, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore medio rispetto ai valori enunciati dalle fomti sopra citate pari a **euro 1.150,00/mq** per *superficie commerciale* da applicare alla superficie ragguagliata calcolata così come di seguito riportato :

LOTTO N. 1

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'Immobile ad uso abitazione, sito in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 17 categoria A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani sup. Catastale mq 102 rendita euro 499,66 con ingresso da terrazzo comunicante con vano scale, quest'ultimo comune all'immobile n. 2 e ad altri immobili posti al piano 2°. Costituito da abitazione, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 73,00 e risulta suddiviso in diverse stanze adibite a n.2 Camere da letto, n. 1 Tinello-Cucina, un ripostiglio, disimpegno e n. 1 Servizio Igienico, con proprietà esclusiva di terrazzo esterno lato sud pari a mq 26,00 e terrazzo esterno lato nord pari a mq 35,00.

a) Superficie utile calpestabile ad uso Abitativo

Mq 73,00 x 1,00 = Mq 73,00

a) Superficie netta coperta calpestabile di terrazzi ad uso esclusivo

Mq 25,00 x 0,40 = Mq 10,00

Mq 36,00 x 0,10 = Mq 3,60

Per quanto sopra avremo:

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.1 Mq **86,60**

Da quanto sopra, avremo un valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità secondo la destinazione d'uso pari a:

superficie commerciale Mq 86,60

valore unitario al Mq di superficie commerciale €/Mq 1.150,00

da cui : Mq 86,50 x €/Mq 1.150,00 = **€ 99.590,00**

Il seguente valore, dovrà essere ridotto, in considerazione di:

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

-Assenza di garanzia per vizi occulti e vetustà detrazione applicata pari al 10 % del valore per cui: …….. € 99.590,00 x 0,10 = € 9.959,00

Per quanto sopra avremo un valore dell'immobile esecutato pari a :

Valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità secondo la destinazione d'uso …….. € 99.590,00

A detrarre Oneri, Assenza di garanzia per vizi occulti e vetustà ……..- € 9.959.00

Valore del Bene Posto in Esecuzione **€ 89.631,00**

Arrotondato **€ 90.000,00** (Euro Novantamila/00)

LOTTO N. 2

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'Immobile sito in Comune di Viterbo Strada Riello n. 34 Piano Primo, distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 156 Mappale n. 121 Subalterno 16 categoria A/2 classe 2 consistenza 5,5 vani sup. Catastale mq 116 rendita euro 610,71

Immobile adibito ad abitazione, posto al piano primo, con ingresso dal vano scale, comune all'immobile n. 1 e ad altri immobili posti al piano 2°. Costituito da abitazione, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 91,00 e risulta suddiviso in diverse stanze adibite a n.2 Camere da letto, n.- 1 Ingresso-Soggiorno n. 1 Tinello-Cucina, un disimpegno e n. 1 Servizio Igienico, con proprietà esclusiva di terrazzo esterno lato sud pari a mq 31,00.

a) Superficie utile calpestabile ad uso Abitativo

Mq 91,00 x 1,00 = Mq 91,00

a) Superficie netta coperta calpestabile di terrazzi ad uso esclusivo

Mq 25,00 x 0,40 = Mq 10,00

Mq 6,00 x 0,10 = Mq 0,60

Per quanto sopra avremo:

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.2 Mq **101,60**

Da quanto sopra, avremo un valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità secondo la destinazione d'uso pari a:

superficie commerciale Mq 101,60

valore unitario al Mq di superficie commerciale €/Mq 1.150,00

da cui : Mq 101,60 x €/Mq 1.150,00 = **€ 116.840,00**

Il seguente valore dovrà essere ridotto, in considerazione di:

-Assenza di garanzia per vizi occulti e vetustà detrazione applicata pari al 10 % del valore per cui: ……..€ 116.840,00 x 0,10 = € 11.684,00

Per quanto sopra avremo un valore dell'immobile esecutato pari a:

Valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità secondo la destinazione d'uso …….. € 116.840,00

A detrarre Oneri, Assenza di garanzia per vizi occulti e vetustà ……..- € 11.684.00

Valore del Bene Posto in Esecuzione **€ 105.156,00**

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

Arrotondato € 105.000,00 (Euro Centocinquemila/00)

QUESITO N° 26

Gli immobili posti in esecuzione, in considerazione di:

-Ubicazione in una zona semiperiferica rispetto al centro abitato, ma caratterizzata da costruzioni aventi le stesse caratteristiche (ville o villini);

-Caratteristiche costruttive e di finitura degli immobili (medio-alte);

-Consistenza degli immobili, che presentano un'idonea superficie destinata ad abitazione, corredata da una superficie esclusiva aperta (terrazzi).

Ubicati in zona semiperiferica, dispensata dal traffico cittadino della città pur essendo situati ad una ragionevole vicinanza dal centro della città (Km 1,00).

Secondo l'avviso del sottoscritto, possono trovare un concreto interesse da parte del mercato immobiliare destinato anche alla prima abitazione.

QUESITO N° 27

Nelle indagini svolte, non si sono rilevati contratti di locazione.

QUESITO N° 28

Quanto risultante dalle indagini relativi ai quesiti posti dall'Illustrissimo G.E. il sottoscritto C.T.U. ha redatto la presente relazione peritale, secondo lo schema dei quesiti posti.

QUESITO N° 29

Copia della presente Relazione Peritale, con quanto risultante dalle indagini svolte, verrà

inviata al creditore procedente, agli esecutati, nonché al custode.

QUESITO N° 30

Copia della presente Relazione Peritale, con quanto risultante dalle indagini svolte, nonché gli allegati, redatta sia in forma cartacea che in modalità telematica, verrà depositata almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo.

QUESITO N° 31

Il sottoscritto C.T.U. interverrà in ogni caso alle udienze fissate, in osservanza dell'ex art. 569 c.p.c., al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio compito.

QUESITO N° 32

Un estratto della presente relazione peritale, nonché degli allegati, verrà predisposta sia in forma cartacea che in forma telematica, e redatta in maniera segretata, omettendo nomi e cognomi e generalità dei debitori e ogni qualsivoglia dato che possa far rilevare l'identità di quest'ultimi, in conformità della direttiva del Garante della privacy del 07/02/2008 (G.U. n° 47 del 25/02/2008).

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

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

QUESITO N° 33

Il sottoscritto, al fine di facilitare il più possibile gli interessati alla vendita del compendio pignorato, ha predisposto una documentazione fotografica sia degli interni che degli esterni dell'intero complesso, la quale si trova in allegato alla presente relazione peritale.

QUESITO N° 34

Su separato documento, in triplice copia, il sottoscritto C.T.U. ha redatto un "Quadro sinottico", sul quale vengono descritti i beni posti in esecuzione, con gli attuali identificativi catastali risultanti all'Agenzia del Territorio.

QUESITO N° 35

Alla presente Relazione Peritale, vengono allegati i seguenti Documenti:

-Planimetrie Catastali dei Beni posti in esecuzione

-Visure Catastali dei beni posti in esecuzione

-Copia della Documentazione Edilizia (Copia Certificato di Agibilità - Copia Collaudo Statico – Copia atto di Vincolo del terreno a servizio del fabbricato)

-Visure ipotecarie aggiornate

-Copia degli atti di provenienza dei beni posti in esecuzione

-Quadro sinottico in triplice copia

-Documentazione Fotografica

-Copia estratto di matrimonio e stato di famiglia degli esecutati

-Copia dei valori O.M.I. Agenzia delle Entrate / Camera di Commercio

Per quanto mi era stato Affidato Tanto Dovevo

Il Tecnico

geom. Mezzetti Antonio

Firmato Da: MEZZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 378193f45ee7b229a8466c40c9d394ba

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