



ALLEGATO 15 - ESTRATTO PERITALE





ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E.I. 83/2022
G.E.: DR. ANTONINO GERACI

PROMOSSA
CONTRO

RELAZIONE C.T.U.

Montefiascone, Giugno 2023

IL C.T.U.

GEOM. MARCO CARELLI

*Geometra Marco Carelli Via Cipollone, 27 - 01027 Montefiascone (VT)
tel.0761 820121 cell.371 6904301 e-mail: carellimarco3@gmail.com*

1. PREMESSA

Con ordinanza del 03/12/2021, l' Illustrissimo Giudice Dott. Antonio Geraci nominava me sottoscritto Geometra Marco Carelli esperto nella procedura di cui al titolo della presente, (iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1256 codice fiscale CRL MRC 64D23 F499X, con studio in Via Cipollone, 27 C.A.P. 01027 Montefiascone (VT), tel. e fax 0761/820121, Cell. 371/6904301, email: carellimarco3@gmail.com) invitandomi a comparire in cancelleria in data 23/12/2021 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato.

2. ELENCO QUESITI

1) Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio;**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in

violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

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

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

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

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

19) Dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' U.T.E. indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 , n.1078;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

29) Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

30) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita. Il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea,** nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dell'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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

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

35) Alleghi alla relazione:

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

tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

3.1 PRIMO ACCESSO

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

3.2 ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI

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

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

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

QUESITO: Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio.

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

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

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

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

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

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

LOTTO 1 - IMMOBILE IN MONTEFIASCONI (VT) VIA VERENTANA

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022

Dati identificativi: Comune di MONTEFIASCONI (F499) (VT)

Foglio 33 Particella 550 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTEFIASCONI (F499) (VT)

Foglio 33 Particella 550

Classamento:

Rendita: Euro 298,25

Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Foglio 33 Particella 550 Subalterno 1

Indirizzo: VIA VERENTANA Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: 149 m2 Totale escluse aree scoperte b): 139 m2

LOTTO 2 - IMMOBILI IN VITERBO STRADA DOGANA

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022

Dati identificativi: Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 104 Particella 497

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 104 Particella 497

Classamento:

Rendita: Euro 510,26

Zona censuaria 1,

Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 190 m2

Foglio 104 Particella 497

Indirizzo: STRADA DOGANA Piano T

Dati di superficie: Totale: 199 m2

C.T. FG.104 PART.496

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022

Dati identificativi: Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 104 Particella 496

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 286,21

agrario Euro 141,44

Superficie: 24.590 m2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

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

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

5.2 DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORMENTO

Pignoramento immobiliare del 13/04/2022:

A FAVORE:

CONTRO:

- nato a Montefiascone (VT) il 06/05/1947 CF
residente in Montefiascone (VT) via Tartarola, 124;
- nata a Castel Viscardo (TR) il 05/07/1948 CF
in Montefiascone (VT) via Tartarola, 124;
- nato a Orvieto (TR) il 05/11/1972 CF
in Viterbo Strada Pian del Cerro, 11M;
- nato a Orvieto (TR) il 18/12/1974 CF
Montefiascone (VT) via Cipollone, 43.

A) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEI SIGG. MAGNANI ROBERTO E MONETA LIDIA, CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE PRO INDIVISO, E COSI' PER L'INTERA PIENA PROPRIETA':

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

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

cat. A/4;

**B) DESCRIZIONE DEI IMMOBILI DI PROPRIETA' MAGNANI MICHELE E MAGNANI MIRKO
PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO DI PROPRIETA' SITI IN COMUNE DI VITERBO E
PRECISAMENTE:**

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

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

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

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

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

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

6.1 PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

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

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

pag.10

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

LOTTO 2 - IMMOBILI IN VITERBO STRADA DOGANE

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

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

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

6.2 VARIAZIONI CATASTALI

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

FABBRICATI

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022

Dati identificativi: Comune di MONTEFIASCONI (F499) (VT)

Foglio 33 Particella 550 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTEFIASCONI (F499) (VT)

Foglio 33 Particella 550

Classamento:

Rendita: Euro 298,25

Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Foglio 33 Particella 550 Subalterno 1

Indirizzo: VIA VERENTANA Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: 149 m2 Totale escluse aree scoperte b): 139 m2

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

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

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

LOTTO 2 - IMMOBILI IN VITERBO - STRADA DOGANE

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

FABBRICATI

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022

Dati identificativi: Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **104** Particella **497**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **104** Particella **497**

Classamento:

Rendita: **Euro 510,26**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/2a**, Classe **3**, Consistenza **190 m2**

Foglio **104** Particella **497**

Indirizzo: STRADA DOGANA Piano T

Dati di superficie: Totale: **199 m2**

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

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

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

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

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

TERRENI

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022

Dati identificativi: Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **104** Particella **496**

Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 286,21**

agrario **Euro 141,44**

Superficie: **24.590 m2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

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

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

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



dal 13/01/1989 al 01/02/2001
Immobile predecessore
 Comune di **VITERBO (M082) (VT)**
 Foglio **104** Particella **299**
 Redditi: dominicale **Euro 70,42 Lire 136.345**
 agrario **Euro 51,21 Lire 99.160**
 Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe
04
 Superficie: **24.790 m2**
 Partita: **9724**

FRAZIONAMENTO in atti dal 13/01/1989 (n.
 3351.
 F01/1983)
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:
 Comune: **VITERBO (M082) (VT)**
 Foglio **104** Particella **174**

dal 01/02/2001 al 12/02/2008
Immobile predecessore
 Comune di **VITERBO (M082) (VT)**
 Foglio **104** Particella **299**
 Particella divisa in **2** porzioni
 Totali particella:
 Redditi: dominicale **Euro 228,96 Lire**
443.320
 agrario **Euro 119,48 Lire 231.345**
 Superficie: **24.790 m2**
Il reddito dominicale è stato calcolato
tenendo
conto delle eventuali deduzioni indicate in
tabella

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

TABELLA DI VARIAZIONE del 16/07/1994
 Pratica n.
 21099 in atti dal 01/02/2001 VARIAZIONE DI
 COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n.
 4284.1/1994)

dal 12/02/2008 al 26/02/2008
Immobile predecessore
 Comune di **VITERBO (M082) (VT)**
 Foglio **104** Particella **299**
 Redditi: dominicale **Euro 416,10**
 agrario **Euro 192,04**
 Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **U**
 Superficie: **24.790 m2**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/02/2008 Pratica
 n.
 VT0026838 in atti dal 12/02/2008 RICHIESTA N?
 22887/2008 (n. 447.1/2008)
 Annotazioni: variata nella qualità, ricostituita la
 situazione ante modello di variazione n.4284/94 a
 seguito della richiesta riguardante la
 presentazione di
 pregeo. qualità attribuita in base alla circolare n.
 7/02

dal 26/02/2008 al 14/03/2008

Immobile attuale

Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **104** Particella **496**

Redditi: dominicale **Euro 412,74**

agrario **Euro 190,50**

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **U**

Superficie: **24.590 m**

Tipo Mappale del 26/02/2008 Pratica n.

VT0035186 in

atti dal 26/02/2008 (n. 35186.1/2008)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **104** Particella **299**

Foglio **104** Particella **497**

dal 14/03/2008

Immobile attuale

Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **104** Particella **496**

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 286,21**

agrario **Euro 141,44**

Superficie: **24.590 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato

tenendo

conto delle eventuali deduzioni indicate in

tabella

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

TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2008

Pratica n.

VT0042363 in atti dal 14/03/2008 VARIAZIONE

DI

COLTURA (n. 736.1/2008)

Annotazioni: variazione di coltura su dichiarazione

di

parte

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022

Dati identificativi: Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **104** Particella **497**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **104** Particella **497**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **200 m²**

Annotazione di immobile: **SR**

dall'impianto al 13/01/1989

Immobile predecessore

Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **104** Particella **174**

Redditi: dominicale **Euro 123,70 Lire**

239.525

agrario **Euro 89,97 Lire 174.200**

Impianto meccanografico del 01/10/1971