



# TRIBUNALE DI VITERBO

## **VERSIONE PRIVACY**



*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 83 e 84/2024*



*Contro*



## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

GEOMETRA TATJANA COSTANTINI



**UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 25 SETTEMBRE 2025**



### **PREMESSA:**

All'udienza del 14/11/2024, la sottoscritta geometra Tatjana Costantini, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1561, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.



I quesiti posti al C.T.U. sono i seguenti:

**Quesito nr. 1**

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

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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);

**Quesito nr. 5**

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

**Quesito nr. 6**

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

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 9**

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

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 13**

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

**Quesito nr. 14**

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

**Quesito nr. 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 già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma**

sesto, della legge 28 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;

**Quesito nr. 16**

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

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 18**

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

**Quesito nr. 19**

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

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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);

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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 quadrato 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 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;****Quesito nr. 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](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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 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);**

**Quesito nr. 29**

invi, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori

precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

**Quesito nr. 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 cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

**Quesito nr. 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.**

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 33**

**allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione -

integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 35**

**allegghi** alla relazione:

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

-----

**OPERAZIONI SVOLTE**

Per dare risposta ai quesiti affidati, la sottoscritta C.T.U. ha condotto vari accessi presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Viterbo al fine di reperire la documentazione di rito e verificare se la situazione presente all'interno del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, fosse corrispondente alla planimetria depositata; si è altresì proceduto a verificare l'esatta identificazione tra il bene pignorato e quello censito presso l'ufficio suddetto.

Sono stati effettuati altri accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capodimonte (VT) per il reperimento dei titoli abilitativi depositati (Concessioni Edilizie, Denunce di Inizio Attività, Certificato di Agibilità, etc..).

A seguito della comunicazione del Custode Giudiziario, nella persona del \_\_\_\_\_, nominata dal G.E., è stato eseguito un primo accesso presso l'immobile pignorato.

All'appuntamento fissato per il giorno 16 dicembre 2024 alle ore 10:00, oltre alla sottoscritta C.T.U., era presente solamente il Custode Giudiziario, pertanto non è stato possibile effettuare l'accesso.

Era stato fissato un appuntamento con accesso forzoso, il giorno 30 gennaio 2025 alle ore 10:30, ma la Custode non è potuta essere presente per motivi di salute.

La sottoscritta ed una sostituta della Custode, si sono comunque recate sul posto, per verificare l'eventuale presenza dei debitori, ma gli stessi non erano presenti, pertanto non è stato possibile effettuare il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento.

A seguito della comunicazione del Custode Giudiziario, è stato eseguito un terzo accesso forzoso, presso l'immobile pignorato.

All'appuntamento fissato per il giorno 3 marzo 2025 alle ore 10:00, oltre alla sottoscritta C.T.U., era presente il Custode Giudiziario, il fabbro ed i carabinieri. Dopo qualche ora, dall'inizio del sopralluogo, si è presentato anche uno dei debitori.

Durante l'accesso la sottoscritta ha effettuato riprese fotografiche e rilievo degli immobili, al fine del calcolo della superficie utile e verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi, i progetti depositati presso l'Ufficio Comunale e la planimetria catastale in atti.

### **Risposte ai quesiti**

**Quesito n. 1** *(Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.):*

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa in quanto agli atti è presente il certificato notarile a firma Dott. Giulia Messina Vitrano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari,

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi, eccetto per il primo atto di provenienza.

La Dott.ssa ha dichiarato che gli immobili erano pervenuti tramite n.3 atti diversi, a rogito Notaio Lipari, rispettivamente del 26/10/1985, 08/11/1985 e 22/11/1985.

Dalle ricerche svolte, l'unico atto in cui sono tenuti in considerazione gli immobili oggetto di pignoramento è il primo, quello del 26/10/1985. Gli altri due si riferiscono alla stessa zona, ma sono particelle differenti da quelle pignorate.

**Quesito n. 2** (Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile);

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale, più precisamente, visura storica per immobile e planimetria, degli immobili di seguito elencati:

- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 204 sub. 34 graffata alla p.lla 980;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 982;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 206 sub. 50 graffata alla p.lla 757;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 206 sub. 51;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 719;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 722;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 206 sub. 49;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 204 sub. 32 graffata alle p.lle 965 e 1028;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 966;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 204 sub. 30 graffata alla p.lla 968;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 969;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 204 sub. 40 graffata alla p.lla 971;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 972;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 204 sub. 28 graffata alla p.lla 975;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 974;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 204 sub. 38 graffata alla p.lla 976;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 973;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 204 sub. 26 graffata alla p.lla 977;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 1008;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 204 sub. 36 graffata alla p.lla 1009;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 204 sub. 34 graffata alla p.lla 980;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 978;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 204 sub. 35 graffata alla p.lla 1014;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 1012;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 204 sub. 37 graffata alla p.lla

1019;

- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 1016;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 206 sub. 57 graffata alla p.lla 744;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 742;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 206 sub. 59 graffata alla p.lla 749;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 748;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 206 sub. 61 graffata alla p.lla 754;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 753.

Dalla documentazione acquisita, risulta che i dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto sono tutti corretti e idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni, eccetto gli ultimi due immobili presenti nell'elenco sopra. Gli immobili citati nell'elenco sono corretti, ma nell'atto di pignoramento sono stati citati la prima volta nel modo corretto, come si può leggere sopra, la seconda volta hanno erroneamente riportato "fg. 15 p.lla 206 sub. 61 graffata alla p.lla 974 e fg. 15 p.lla 953". Lo stesso errore è poi stato riportato al momento della trascrizione del pignoramento. Pertanto gli ultimi due immobili citati, non sono stati oggetto di sopralluogo e non verranno riportati all'interno della presente relazione.

**(All. 1 – Documentazione catastale)**

**Quesito n. 3** (Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti);

Dopo la sottoscrizione del verbale di conferimento di consulenza tecnica di stima, la sottoscritta C.T.U., verificava che agli atti era presente, unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile a firma Dott. Giulia Messina Vitrano riferita al ventennio, per l'immobile oggetto di pignoramento.

**IMMOBILI**

- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** – N.C.E.U. del Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 204 sub. 34 graffata alla p.lla 980 – cat. A/2 – classe 2 – 3 vani – Rendita Euro 255,65;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 982 – cat. C/6 – classe 1 – 18 mq – Rendita Euro 37,18;

- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana 131** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 206 sub. 50 graffata alla p.lla 757 – cat. A/2 – classe 2 – 2,5 vani – Rendita Euro 213,04;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana 131** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 206 sub. 51 – cat. C/2 – classe 2 – 40 mq – Rendita Euro 61,97;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana 131** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 719 – cat. C/6 – classe 1 – 15 mq – Rendita Euro 30,99;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana 131** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 722 – bene comune non censibile;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana 131** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 206 sub. 49 – Bene comune non censibile.

**ATTUALE PROPRIETÀ'**

- 1/1. – proprietà

**STORIA ULTRAVENTENNALE**

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Luigi Orzi, del 07/07/1983 rep. 10184, trascritto a Viterbo il 21/07/1983 al n. 6576 reg. par. di formalità,

il terreno censito al N.C.T. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 73, di 15.100 mq.

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Lipari, del 26/10/1985 rep. 20111, trascritto a Viterbo il 28/10/1985 al n. 8537 reg. par. di formalità, la

il terreno censito al N.C.T. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 73.

- In data 10/06/1992, a seguito di variazione catastale n. 5.1/1992, dalla p.lla 73, vennero formate le p.lle 204 e 206.

- In data 17/06/1992, a seguito di costituzione n. 7373/1992, venivano costituiti gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte, al fg. 15 p.lla 206 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21.

• In data 16/09/1999, a seguito di costituzione n. B03308.1/1999, venivano costituiti gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte, al fg. 15 p.lla 204 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21.

• Con atto giudiziario per decreto di trasferimento immobili, del 08/04/2002 rep. 650, trascritto a Viterbo il 23/04/2002 al n. 4858 reg. par. di formalità,

, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 2,3,4,7,8,9,10,11,12,13,14,17,18,19,20 e 21 e la p.lla 206 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21.

• Con atto giudiziario per sentenza di acquisto per usucapione, del 14/06/2004 rep. 570, trascritto a Viterbo il 09/11/2004 al n. 13349 reg. par. di formalità,

per diritto di usucapione, acquisirono gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 8 ed al N.C.T. fg. 15 p.lle 592 e 593.

• Con atto giudiziario per decreto di trasferimento immobili, del 15/02/2005 rep. 365, trascritto a Viterbo il 07/03/2005 al n. 2819 reg. par. di formalità, la

, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 5, 6, 15 e 16.

• Con atto di compravendita, a rogito Notaio Paola Lanzillo, del 28/04/2005 rep. 18260, trascritto a Viterbo il 21/05/2005 al n. 6127 reg. par. di formalità, i

gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 8 ed al N.C.T. fg. 15 p.lle 592 e 593.

• Con atto di compravendita, a rogito Notaio Luigi Orzi, del 30/11/2011 rep. 89038, trascritto a Viterbo il 02/12/2011 al n. 13644 reg. par. di formalità, la

gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 2,3,4,5,6,7,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 e 21 e la p.lla 206 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21.

• Con atto di permuta, a rogito Notaio Luigi Orzi, del 13/07/2012 rep. 90128, trascritto a Viterbo (VT) il 17/07/2012 al n. 7784 reg. par. di formalità, i sig.ri

come sopra generalizzata, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.la 204 sub. 8 ed al N.C.T. fg. 15 p.lle 592 e 593.

• Con atto di compravendita, a rogito Notaio Adriano Pischetola, del 03/10/2012 rep. 31360, trascritto a Viterbo (VT) il 08/10/2012 al n. 10673 reg. par. di formalità,

, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.la 204 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21 e la p.la 206 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21.

• Con atto di convenzione edilizia, a rogito Notaio Luigi Orzi, del 04/06/2013 rep. 91327, trascritto a Viterbo (VT) il 28/06/2013 al n. 6707 reg. par. di formalità, come sopra generalizzata, effettuava lavoro di demolizione e ricostruzione degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.la 204 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21 e la p.la 206 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21.

• In data 07/10/2013 a seguito di variazione per ultimazione fabbricato n. 17358.1/2013, sono stati soppressi gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.la 206 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, e sono stati costituiti gli attuali immobili oggetto del presente pignoramento, più precisamente, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.la 206 sub. 49, p.la 206 sub. 50 graffato con la p.la 757, p.la 206 sub. 51, p.la 206 sub. 57 graffato con la p.la 744, p.la 206 sub. 59 graffato con la p.la 749, p.la 206 sub. 61 graffato con la p.la 754, p.lle 719,722,742,748 e 753.

• In data 16/06/2014 a seguito di variazione per ultimazione fabbricato n. 27232.1/2014, sono stati soppressi gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.la 204 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, e sono stati costituiti gli attuali immobili oggetto del presente pignoramento, più precisamente, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.la 204 sub. 34

graffato con la p.lla 980, p.lla 204 sub. 30 graffato con la p.lla 968, p.lla 204 sub. 26 graffato con la p.lla 977, p.lla 204 sub. 28 graffato con la p.lla 975, p.lla 204 sub. 32 graffato con le p.lle 965 e 1028, p.lla 204 sub. 35 graffato con la p.lla 1014, p.lla 204 sub. 36 graffato con la p.lla 1009, p.lla 204 sub. 37 graffato con la p.lla 1019, p.lla 204 sub. 38 graffato con la p.lla 976, p.lla 204 sub. 40 graffato con la p.lla 971, p.lle 982,966,969,972,973,974,978,1008,1012 e 1016.

N.B. - si fa presente che è presente il preliminare di compravendita, a rogito Notaio Adriano Pischetola del 30/06/2016 rep. 34342, trascritto a Viterbo (VT) il 20/07/2016 al n. 7783 reg. par. di formalità, con cui

, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 206 sub. 49, p.lla 206 sub. 50 graffato con la p.lla 757, p.lla 206 sub. 51, e p.lle 719 e 722.

Di tale preliminare, non è stato effettuato un atto di compravendita, pertanto la proprietà dei suddetti immobili, risulta essere ancora della società anche se il è residente e occupante degli immobili sopracitati.

#### **IMMOBILI**

- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana 67** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 204 sub. 32 graffata alle p.lle 965 e 1028 - cat. A/2 - classe 2 - 2,5 vani - Rendita Euro 213,04;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana 67** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 966 - cat. C/6 - classe 1 - 17 mq - Rendita Euro 35,12;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana 63** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 204 sub. 30 graffata alla p.lla 968 - cat. A/2 - classe 2 - 2,5 vani - Rendita Euro 213,04;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana 63** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 969 - cat. C/6 - classe 1 - 17 mq - Rendita Euro 35,12;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 204 sub. 40 graffata alla p.lla 971 - cat. A/2 - classe 2 - 3 vani - Rendita Euro 255,65;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 972 - cat. C/6 - classe 1 - 20 mq - Rendita Euro 41,32;

- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 204 sub. 28 graffata alla p.lla 975 - cat. A/2 - classe 2 - 2,5 vani - Rendita Euro 213,04;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 974 - cat. C/6 - classe 1 - 21 mq - Rendita Euro 43,38;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 204 sub. 38 graffata alla p.lla 976 - cat. A/2 - classe 2 - 3 vani - Rendita Euro 255,65;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 973 - cat. C/6 - classe 1 - 20 mq - Rendita Euro 41,32;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 204 sub. 26 graffata alla p.lla 977 - cat. A/2 - classe 2 - 2,5 vani - Rendita Euro 213,04;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 1008 - cat. C/6 - classe 1 - 17 mq - Rendita Euro 35,12;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 204 sub. 36 graffata alla p.lla 1009 - cat. A/2 - classe 2 - 3 vani - Rendita Euro 255,65;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 978 - cat. C/6 - classe 1 - 17 mq - Rendita Euro 35,12;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 204 sub. 35 graffata alla p.lla 1014 - cat. A/2 - classe 2 - 3 vani - Rendita Euro 255,65;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 1012 - cat. C/6 - classe 1 - 17 mq - Rendita Euro 35,12;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 204 sub. 37 graffata alla p.lla 1019 - cat. A/2 - classe 2 - 3 vani - Rendita Euro 255,65;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 1016 - cat. C/6 - classe 1 - 20 mq - Rendita Euro 41,32;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte - fg. 15 p.lla 206 sub. 57 graffata alla p.lla 744 - cat. A/2 - classe 2 -

3 vani – Rendita Euro 255,65;

- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 742 – cat. C/6 – classe 1 – 13 mq – Rendita Euro 26,86;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 206 sub. 59 graffata alla p.lla 749 - cat. A/2 – classe 2 – 3 vani – Rendita Euro 255,65;
- **Comune di Capodimonte (VT) Via Isola Martana snc** - N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 748 - cat. C/6 – classe 1 – 15 mq – Rendita Euro 30,99.

#### ATTUALE PROPRIETÀ'

•

– proprietà 1/1.

#### STORIA ULTRAVENTENNALE

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Luigi Orzi, del 07/07/1983 rep. 10184, trascritto a Viterbo il 21/07/1983 al n. 6576 reg. par. di formalità,

il terreno censito al N.C.T. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 73, di 15.100 mq.

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Lipari, del 26/10/1985 rep. 20111, trascritto a Viterbo il 28/10/1985 al n. 8537 reg. par. di formalità, la  
, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 73.

- In data 10/06/1992, a seguito di variazione catastale n. 5.1/1992, dalla p.lla 73, vennero formate le p.lle 204 e 206.

- In data 17/06/1992, a seguito di costituzione n. 7373/1992, venivano costituiti gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte, al fg. 15 p.lla 206 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21.

- In data 16/09/1999, a seguito di costituzione n. B03308.1/1999, venivano costituiti gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte, al fg. 15 p.lla 204 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21.

- Con atto giudiziario per decreto di trasferimento immobili, del 08/04/2002 rep. 650, trascritto a Viterbo il 23/04/2002 al n. 4858 reg. par. di formalità, la

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 2,3,4,7,8,9,10,11,12,13,14,17,18,19,20 e 21 e la p.lla 206 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21.

• Con atto giudiziario per sentenza di acquisto per usucapione, del 14/06/2004 rep. 570, trascritto a Viterbo il 09/11/2004 al n. 13349 reg. par. di formalità,

, per diritto di usucapione, acquisirono gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 8 ed al N.C.T. fg. 15 p.lle 592 e 593.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

• Con atto giudiziario per decreto di trasferimento immobili, del 15/02/2005 rep. 365, trascritto a Viterbo il 07/03/2005 al n. 2819 reg. par. di formalità, la

, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 5, 6, 15 e 16.

• Con atto di compravendita, a rogito Notaio Paola Lanzillo, del 28/04/2005 rep. 18260, trascritto a Viterbo il 21/05/2005 al n. 6127 reg. par. di formalità, i

, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 8 ed al N.C.T. fg. 15 p.lle 592 e 593.

• Con atto di compravendita, a rogito Notaio Luigi Orzi, del 30/11/2011 rep. 89038, trascritto a Viterbo il 02/12/2011 al n. 13644 reg. par. di formalità, la

gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 2,3,4,5,6,7,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 e 21 e la p.lla 206 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21.

• Con atto di permuta, a rogito Notaio Luigi Orzi, del 13/07/2012 reo. 90128, trascritto a Viterbo (VT) il 17/07/2012 al n. 7784 reg. par. di formalità, i sig,ri

gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 8 ed al N.C.T. fg.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



15 p.lle 592 e 593.

• Con atto di compravendita, a rogito Notaio Adriano Pischetola, del 03/10/2012 rep. 31360, trascritto a Viterbo (VT) il 08/10/2012 al n. 10673 reg. par. di formalità,

, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21 e la p.lla 206 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21.

• Con atto di convenzione edilizia, a rogito Notaio Luigi Orzi, del 04/06/2013 rep. 91327, trascritto a Viterbo (VT) il 28/06/2013 al n. 6707 reg. par. di formalità,

, effettuava lavoro di demolizione e ricostruzione degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21 e la p.lla 206 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21.

• In data 07/10/2013 a seguito di variazione per ultimazione fabbricato n. 17358.1/2013, sono stati soppressi gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 206 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, e sono stati costituiti gli attuali immobili oggetto del presente pignoramento, più precisamente, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 206 sub. 49, p.lla 206 sub. 50 graffato con la p.lla 757, p.lla 206 sub. 51, p.lla 206 sub. 57 graffato con la p.lla 744, p.lla 206 sub. 59 graffato con la p.lla 749, p.lla 206 sub. 61 graffato con la p.lla 754, p.lle 719,722,742,748 e 753.

• In data 16/06/2014 a seguito di variazione per ultimazione fabbricato n. 27232.1/2014, sono stati soppressi gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, e sono stati costituiti gli attuali immobili oggetto del presente pignoramento, più precisamente, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 34 graffato con la p.lla 980, p.lla 204 sub. 30 graffato con la p.lla 968, p.lla 204 sub. 26 graffato con la p.lla 977, p.lla 204 sub. 28 graffato con la p.lla 975, p.lla 204 sub. 32 graffato con le p.lle 965 e 1028, p.lla 204 sub. 35 graffato con la p.lla 1014, p.lla 204 sub. 36 graffato con la p.lla 1009, p.lla 204 sub. 37 graffato con la p.lla 1019, p.lla 204 sub. 38 graffato con la p.lla 976, p.lla 204 sub. 40 graffato

con la p.lla 971, p.lle 982,966,969,972,973,974,978,1008,1012 e 1016.

• Con atto di compravendita, a rogito Notaio Adriano Pischetola del 15/11/2018 rep. 35446, trascritto a Viterbo (VT) il 27/11/2018 al n.12223 reg. par. di formalità,

, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 32 graffato con le p.lle 965 e 1028, e la p.lla 966.

• Con atto di compravendita, a rogito Notaio Adriano Pischetola del 28/12/2018 rep. 35528, trascritto a Viterbo (VT) il 23/01/2019 al n.680 reg. par. di formalità,

, come sopra generalizzata, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 30 graffato con la p.lla 968, p.lla 204 sub. 26 graffato con la p.lla 977, p.lla 204 sub. 28 graffato con la p.lla 975, p.lla 204 sub. 35 graffato con la p.lla 1014, p.lla 204 sub. 36 graffato con la p.lla 1009, p.lla 204 sub. 37 graffato con la p.lla 1019, p.lla 204 sub. 38 graffato con la p.lla 976, p.lla 204 sub. 40 graffato con la p.lla 971, p.lla 206 sub. 57 graffato con la p.lla 744, p.lla 206 sub. 59 graffato con la p.lla 749, p.lla 206 sub. 61 graffato con la p.lla 754, e p.lle 742,748,753, 969,972,973,974,978,1008,1012 e 1016.

• Con atto di compravendita, a rogito Notaio Adriano Pischetola del 16/11/2022 rep. 37204, trascritto a Viterbo (VT) il 02/12/2022 al n.15961 reg. par. di formalità,

gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte (VT) al fg. 15 p.lla 204 sub. 32 graffato con le p.lle 965 e 1028, p.lla 204 sub. 30 graffato con la p.lla 968, p.lla 204 sub. 26 graffato con la p.lla 977, p.lla 204 sub. 28 graffato con la p.lla 975, p.lla 204 sub. 35 graffato con la p.lla 1014, p.lla 204 sub. 36 graffato con la p.lla 1009, p.lla 204 sub. 37 graffato con la p.lla 1019, p.lla 204 sub. 38 graffato con la p.lla 976, p.lla 204 sub. 40 graffato con la p.lla 971, p.lla 206 sub. 57 graffato con la p.lla 744, p.lla 206 sub. 59 graffato con la p.lla 749, p.lla 206 sub. 61 graffato con la p.lla 754, e p.lle 742,748,753, 966,969,972,973,974,978,1008,1012 e 1016.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Viterbo:

- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 29/11/2024 per tutti gli immobili sopra citati. Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

**(All. 2 - Atti di provenienza e documentazione ipocatastale)**

**Quesito n. 4** (Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli);

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - FG. 15 P.LLA 204**

**SUB. 34**

- 1) **ANNOTAZIONE** del 06/02/2015 - Registro Particolare 104 Registro Generale 1278  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60893/26712 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1670 del 2013
- 2) **ANNOTAZIONE** del 10/02/2015 - Registro Particolare 128 Registro Generale 1392  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008
- 3) **ANNOTAZIONE** del 09/08/2016 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 11636  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1046 del 2012
- 4) **TRASCRIZIONE** del 05/01/2017 - Registro Particolare 168 Registro Generale 208  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 34577/10352 del 21/12/2016  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
- 5) **ANNOTAZIONE** del 28/06/2018 - Registro Particolare 997 Registro Generale 8843  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' ALDO Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008
- 6) **ISCRIZIONE** del 12/09/2019 - Registro Particolare 1667 Registro Generale 12721  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2565/12519 del 11/09/2019  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- 7) **ISCRIZIONE** del 16/06/2021 - Registro Particolare 1034 Registro Generale 9638  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 509 del 01/06/2021  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 8) **ISCRIZIONE** del 20/01/2022 - Registro Particolare 74 Registro Generale 688  
 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2930/12522 del 19/01/2022  
 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- 9) **ISCRIZIONE** del 08/05/2023 - Registro Particolare 598 Registro Generale 7336  
 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3260/12523 del 05/05/2023  
 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- 10) **TRASCRIZIONE** del 29/05/2024 - Registro Particolare 7071 Registro Generale 8539  
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1285 del 26/04/2024  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - FG. 15 P.LLA 206  
 SUB. 49**

- 1) **ISCRIZIONE** del 31/12/2013 - Registro Particolare 1670 Registro Generale 16787  
 Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 59090/25652 del 27/12/2013  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 274 del 26/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 311 del 07/03/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
  3. Annotazione n. 424 del 07/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 557 del 08/05/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
  5. Annotazione n. 770 del 02/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  6. Annotazione n. 815 del 10/07/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
  7. Annotazione n. 1075 del 01/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  8. Annotazione n. 1281 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  9. Annotazione n. 103 del 06/02/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  10. Annotazione n. 104 del 06/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  11. Annotazione n. 105 del 06/02/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  12. Annotazione n. 151 del 02/02/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
  13. Annotazione n. 1060 del 11/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  14. Annotazione n. 1962 del 07/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  15. Comunicazione n. 417 del 19/03/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2015.  
 Cancellazione parziale eseguita in data 07/04/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
  16. Comunicazione n. 789 del 27/05/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2015.

Cancellazione parziale eseguita in data 01/06/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

17. Comunicazione n. 1720 del 30/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 23/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2) **ANNOTAZIONE** del 06/02/2015 - Registro Particolare 104 Registro Generale 1278

Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60893/26712 del 12/12/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

3) **ANNOTAZIONE** del 10/02/2015 - Registro Particolare 128 Registro Generale 1392

Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008

4) **TRASCRIZIONE** del 20/07/2016 - Registro Particolare 7783 Registro Generale 10341

Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 34342/10188 del 30/06/2016

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

5) **ANNOTAZIONE** del 28/06/2018 - Registro Particolare 997 Registro Generale 8843

Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' ALDO Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008

6) **TRASCRIZIONE** del 29/05/2024 - Registro Particolare 7071 Registro Generale 8539

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1285 del 26/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

## ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - FG. 15 P.LLA 206

### SUB. 50 e 51 e P.LLA 719

1) **ISCRIZIONE** del 31/12/2013 - Registro Particolare 1670 Registro Generale 16787

Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 59090/25652 del 27/12/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 274 del 26/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 311 del 07/03/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 424 del 07/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 557 del 08/05/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
5. Annotazione n. 770 del 02/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 815 del 10/07/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
7. Annotazione n. 1075 del 01/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1281 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 103 del 06/02/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
10. Annotazione n. 104 del 06/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 105 del 06/02/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
12. Annotazione n. 151 del 02/02/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 1060 del 11/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1962 del 07/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Comunicazione n. 417 del 19/03/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2015.  
Cancellazione parziale eseguita in data 07/04/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
16. Comunicazione n. 789 del 27/05/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2015.  
Cancellazione parziale eseguita in data 01/06/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
17. Comunicazione n. 1720 del 30/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2016.  
Cancellazione parziale eseguita in data 23/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 2) **ANNOTAZIONE** del 06/02/2015 - Registro Particolare 104 Registro Generale 1278  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60893/26712 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1670 del 2013
- 3) **ANNOTAZIONE** del 10/02/2015 - Registro Particolare 128 Registro Generale 1392  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008
- 4) **TRASCRIZIONE** del 20/07/2016 - Registro Particolare 7783 Registro Generale 10341  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 34342/10188 del 30/06/2016  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
- 5) **TRASCRIZIONE** del 05/01/2017 - Registro Particolare 168 Registro Generale 208  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 34577/10352 del 21/12/2016  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
- 6) **ANNOTAZIONE** del 28/06/2018 - Registro Particolare 997 Registro Generale 8843  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' ALDO Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008

- 7) **ISCRIZIONE** del 16/06/2021 - Registro Particolare 1034 Registro Generale 9638  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 509 del 01/06/2021  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 8) **ISCRIZIONE** del 20/01/2022 - Registro Particolare 74 Registro Generale 688  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2930/12522 del 19/01/2022  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- 9) **ISCRIZIONE** del 08/05/2023 - Registro Particolare 598 Registro Generale 7336  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3260/12523 del 05/05/2023  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- 10) **TRASCRIZIONE** del 29/05/2024 - Registro Particolare 7071 Registro Generale 8539  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1285 del 26/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – FG. 15 P.LLA 722

- 1) **ISCRIZIONE** del 31/12/2013 - Registro Particolare 1670 Registro Generale 16787  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 59090/25652 del 27/12/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 274 del 26/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 311 del 07/03/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
  3. Annotazione n. 424 del 07/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 557 del 08/05/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
  5. Annotazione n. 770 del 02/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  6. Annotazione n. 815 del 10/07/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
  7. Annotazione n. 1075 del 01/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  8. Annotazione n. 1281 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  9. Annotazione n. 103 del 06/02/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  10. Annotazione n. 104 del 06/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  11. Annotazione n. 105 del 06/02/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  12. Annotazione n. 151 del 02/02/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
  13. Annotazione n. 1060 del 11/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  14. Annotazione n. 1962 del 07/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  15. Comunicazione n. 417 del 19/03/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2015.  
Cancellazione parziale eseguita in data 07/04/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

16. Comunicazione n. 789 del 27/05/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2015.  
Cancellazione parziale eseguita in data 01/06/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
17. Comunicazione n. 1720 del 30/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2016.  
Cancellazione parziale eseguita in data 23/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 2) **ANNOTAZIONE** del 06/02/2015 - Registro Particolare 104 Registro Generale 1278  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60893/26712 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1670 del 2013
- 3) **TRASCRIZIONE** del 20/07/2016 - Registro Particolare 7783 Registro Generale 10341  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 34342/10188 del 30/06/2016  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
- 4) **TRASCRIZIONE** del 29/05/2024 - Registro Particolare 7071 Registro Generale 8539  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1285 del 26/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - FG. 15 P.LLA 982

- 1) **ANNOTAZIONE** del 06/02/2015 - Registro Particolare 104 Registro Generale 1278  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60893/26712 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1670 del 2013
- 2) **ANNOTAZIONE** del 10/02/2015 - Registro Particolare 128 Registro Generale 1392  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008
- 3) **ANNOTAZIONE** del 09/08/2016 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 11636  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1046 del 2012
- 4) **TRASCRIZIONE** del 05/01/2017 - Registro Particolare 168 Registro Generale 208  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 34577/10352 del 21/12/2016  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
- 5) **ANNOTAZIONE** del 28/06/2018 - Registro Particolare 997 Registro Generale 8843

Pubblco ufficiale CARBONELL JOSE' ALDO Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008

- 6) **ISCRIZIONE** del 16/06/2021 - Registro Particolare 1034 Registro Generale 9638

Pubblco ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 509 del 01/06/2021  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 7) **ISCRIZIONE** del 20/01/2022 - Registro Particolare 74 Registro Generale 688  
 Pubblco ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2930/12522 del 19/01/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E  
 AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- 8) **ISCRIZIONE** del 08/05/2023 - Registro Particolare 598 Registro Generale 7336  
 Pubblco ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3260/12523 del 05/05/2023

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E  
 AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- 9) **TRASCRIZIONE** del 29/05/2024 - Registro Particolare 7071 Registro Generale 8539

Pubblco ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1285 del 26/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – FG. 15 P.LLA 204 sub. 26, 28, 30, 32, 35, 37 e 40 e P.LLE 966, 969, 972, 974, 1008, 1012 e 1016**

- 1) **ANNOTAZIONE** del 06/02/2015 - Registro Particolare 104 Registro Generale 1278

Pubblco ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60893/26712 del 12/12/2014  
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1670 del 2013

- 2) **ANNOTAZIONE** del 10/02/2015 - Registro Particolare 128 Registro Generale 1392

Pubblco ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014  
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008

- 3) **ANNOTAZIONE** del 09/08/2016 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 11636

Pubblco ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014  
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1046 del 2012

- 4) **TRASCRIZIONE** del 05/01/2017 - Registro Particolare 168 Registro Generale 208

Pubblco ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 34577/10352 del 21/12/2016

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

- 5) **TRASCRIZIONE** del 07/07/2017 - Registro Particolare 7080 Registro Generale 9553

Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 34834/10515 del  
05/07/2017

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 12100 del 22/11/2018

- 6) **ANNOTAZIONE** del 28/06/2018 - Registro Particolare 997 Registro Generale 8843

Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' ALDO Repertorio 60892/26711 del  
12/12/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008

- 7) **TRASCRIZIONE** del 22/11/2018 - Registro Particolare 12100 Registro Generale 16249

Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 35445/10922 del  
15/11/2018

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7080 del 2017

- 8) **TRASCRIZIONE** del 23/01/2019 - Registro Particolare 680 Registro Generale 855

Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 35528/10970 del  
28/12/2018

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- 9) **TRASCRIZIONE** del 02/12/2022 - Registro Particolare 15961 Registro Generale 19899

Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 37204/11970 del  
16/11/2022

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- 10) **TRASCRIZIONE** del 24/05/2024 - Registro Particolare 6855 Registro Generale 8279

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio  
1286 del 26/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - FG. 15 P.LLA 204 sub.

#### 36 e 38 e P.LLE 973 e 978

- 1) **ANNOTAZIONE** del 06/02/2015 - Registro Particolare 104 Registro Generale 1278

Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60893/26712 del 12/12/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1670 del 2013

- 2) **ANNOTAZIONE** del 10/02/2015 - Registro Particolare 128 Registro Generale 1392

Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008

- 3) **ANNOTAZIONE** del 09/08/2016 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 11636

Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1046 del 2012

- 4) **TRASCRIZIONE** del 05/01/2017 - Registro Particolare 168 Registro Generale 208  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 34577/10352 del 21/12/2016  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
- 5) **ANNOTAZIONE** del 28/06/2018 - Registro Particolare 997 Registro Generale 8843  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' ALDO Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008
- 6) **TRASCRIZIONE** del 23/01/2019 - Registro Particolare 680 Registro Generale 855  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 35528/10970 del 28/12/2018  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 7) **TRASCRIZIONE** del 02/12/2022 - Registro Particolare 15961 Registro Generale 19899  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 37204/11970 del 16/11/2022  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 8) **TRASCRIZIONE** del 24/05/2024 - Registro Particolare 6855 Registro Generale 8279  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1286 del 26/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - FG. 15 P.LLA 206 sub.**

**57, 59 e 61 e P.LLE 742 e 748**

- 1) **ISCRIZIONE** del 31/12/2013 - Registro Particolare 1670 Registro Generale 16787  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 59090/25652 del 27/12/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 274 del 26/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 311 del 07/03/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
  3. Annotazione n. 424 del 07/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 557 del 08/05/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
  5. Annotazione n. 770 del 02/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  6. Annotazione n. 815 del 10/07/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
  7. Annotazione n. 1075 del 01/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  8. Annotazione n. 1281 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  9. Annotazione n. 103 del 06/02/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  10. Annotazione n. 104 del 06/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. Annotazione n. 105 del 06/02/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
12. Annotazione n. 151 del 02/02/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 1060 del 11/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1962 del 07/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Comunicazione n. 417 del 19/03/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2015.  
Cancellazione parziale eseguita in data 07/04/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
16. Comunicazione n. 789 del 27/05/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2015.  
Cancellazione parziale eseguita in data 01/06/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
17. Comunicazione n. 1720 del 30/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2016.  
Cancellazione parziale eseguita in data 23/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 2) **ANNOTAZIONE** del 06/02/2015 - Registro Particolare 104 Registro Generale 1278  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60893/26712 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1670 del 2013
- 3) **ANNOTAZIONE** del 10/02/2015 - Registro Particolare 128 Registro Generale 1392  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008
- 4) **TRASCRIZIONE** del 05/01/2017 - Registro Particolare 168 Registro Generale 208  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 34577/10352 del 21/12/2016  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
- 5) **TRASCRIZIONE** del 07/07/2017 - Registro Particolare 7080 Registro Generale 9553  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 34834/10515 del 05/07/2017  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 12100 del 22/11/2018
- 6) **ANNOTAZIONE** del 28/06/2018 - Registro Particolare 997 Registro Generale 8843  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' ALDO Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008
- 7) **TRASCRIZIONE** del 22/11/2018 - Registro Particolare 12100 Registro Generale 16249  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 35445/10922 del 15/11/2018

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7080 del 2017

- 8) **TRASCRIZIONE** del 23/01/2019 - Registro Particolare 680 Registro Generale 855

Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 35528/10970 del 28/12/2018

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- 9) **TRASCRIZIONE** del 02/12/2022 - Registro Particolare 15961 Registro Generale 19899

Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 37204/11970 del 16/11/2022

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- 10) **TRASCRIZIONE** del 24/05/2024 - Registro Particolare 6855 Registro Generale 8279

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1286 del 26/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - FG. 15 P.LLA 753

- 1) **ISCRIZIONE** del 31/12/2013 - Registro Particolare 1670 Registro Generale 16787

Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 59090/25652 del 27/12/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 274 del 26/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 311 del 07/03/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 424 del 07/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 557 del 08/05/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
5. Annotazione n. 770 del 02/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 815 del 10/07/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
7. Annotazione n. 1075 del 01/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1281 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 103 del 06/02/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
10. Annotazione n. 104 del 06/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 105 del 06/02/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
12. Annotazione n. 151 del 02/02/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 1060 del 11/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1962 del 07/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Comunicazione n. 417 del 19/03/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2015.

Cancellazione parziale eseguita in data 07/04/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

16. Comunicazione n. 789 del 27/05/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2015.

Cancellazione parziale eseguita in data 01/06/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

17. Comunicazione n. 1720 del 30/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2016.  
Cancellazione parziale eseguita in data 23/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 2) **ANNOTAZIONE** del 06/02/2015 - Registro Particolare 104 Registro Generale 1278  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60893/26712 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1670 del 2013
- 3) **ANNOTAZIONE** del 10/02/2015 - Registro Particolare 128 Registro Generale 1392  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008
- 4) **TRASCRIZIONE** del 05/01/2017 - Registro Particolare 168 Registro Generale 208  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 34577/10352 del 21/12/2016  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
- 5) **TRASCRIZIONE** del 07/07/2017 - Registro Particolare 7080 Registro Generale 9553  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 34834/10515 del 05/07/2017  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA  
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 12100 del 22/11/2018
- 6) **ANNOTAZIONE** del 28/06/2018 - Registro Particolare 997 Registro Generale 8843  
Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' ALDO Repertorio 60892/26711 del 12/12/2014  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3532 del 2008
- 7) **TRASCRIZIONE** del 22/11/2018 - Registro Particolare 12100 Registro Generale 16249  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 35445/10922 del 15/11/2018  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7080 del 2017
- 8) **TRASCRIZIONE** del 23/01/2019 - Registro Particolare 680 Registro Generale 855  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 35528/10970 del 28/12/2018  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 9) **TRASCRIZIONE** del 02/12/2022 - Registro Particolare 15961 Registro Generale 19899  
Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 37204/11970 del 16/11/2022  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**Quesito n. 5** (Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene);

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, relativo alle particelle 204, 206, 966, 969, 972, 974, 973, 1008, 978, 982, 1012, 1016, 742, 748, 722 e 719 del foglio 15, del Comune di Capodimonte (VT).

**(All. 3 – Estratto di mappa catastale)**

**Quesito n. 6** (Consulti i registri dello stato civile);

Le due società esegutate, risultano essere di stato attivo, ma in fase di scioglimento e liquidazione.

**(All. 4 – Visura Camerale)**

**Quesito n. 7** (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato);

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, fanno parte di un complesso immobiliare sito nel Comune di Capodimonte (VT), più precisamente in Via Isola Martana.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e copertura a falde, e si sviluppa con una serie di appartamenti, alcuni al piano terra ed altri al primo piano. Al secondo piano sono presenti le soffitte e le terrazze, di pertinenza degli appartamenti posti al piano primo. Tutti gli appartamenti del piano terra hanno un proprio giardino di pertinenza. La copertura è predisposta per l'installazione di pannelli fotovoltaici, già presenti per alcuni appartamenti. Ogni appartamento ha il proprio posto auto scoperto. Gli appartamenti possono essere pensati anche come case vacanza, in quanto a pochissimi metri dal lago.

Per una semplice interpretazione, la sottoscritta eseguirà la descrizione dei vari immobili nello stesso ordine in cui sono stati creati i lotti.

### **LOTTO 1**

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 204 sub. 34 graffata con la p.lla 980, sito in Via Isola Martana snc, è posto al piano primo dell'edificio. Dalla pubblica via, si accede ad un cancello che conduce al vialetto di proprietà esclusiva dell'appartamento. Tale vialetto dovrebbe condurre alla scala a chiocciola in metallo autoportante, come da progetto e come da abitazioni adiacenti, che conduce poi al primo piano, dove si sviluppa l'appartamento, ed al piano secondo, dove sono presenti la terrazza e la soffitta. La scala non è stata montata, pertanto al sopralluogo è stato possibile

accedere solamente al piano primo con una scala a pioli. Non è stato possibile effettuare il sopralluogo nella terrazza e soffitta poste al secondo piano. Prendendo in considerazione i progetti depositati in catasto ed in comune, si può rilevare che, la terrazza si estende per una superficie di circa 21,00 mq, mentre la soffitta per una superficie di 30,00 mq con un'altezza minima di 30 cm e massima di 1,45 m.

Salendo la scala ci si trova in un terrazzo con portico per un totale di circa 30,00 mq, da cui si può accedere all'entrata dell'appartamento, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno.

L'appartamento è completamente allo stato grezzo, mancante di pavimentazione, infissi interni ed esterni, intonaco interno e parte dei tramezzi interni.

Sono presenti in tutti gli infissi esterni, delle persiane in legno blindate.

Ci sono le predisposizioni per gli impianti, che vanno completati.

L'appartamento sviluppa una superficie interna totale di circa 36,00 mq ed un'altezza interna di circa 2,70 m, e confina per un lato con l'esterno e per gli altri tre con i sub. 33, 35 e 36.

All'appartamento è associato un posto auto scoperto, più precisamente, censito al N.C.E.U. del comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 982.

Il posto auto di circa 18,00 mq, è asfaltato ed è delineato da linee in vernice bianca. Confina per un lato con la pubblica via e per gli altri tre lati con le p.lle 981 e 983.

## **LOTTO 2**

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 206 sub. 50 graffata con la p.lla 757, sito in Via Isola Martana n. 131, è posto al piano terra dell'edificio.

Dalla pubblica via, si accede ad un cancello che conduce al giardino di proprietà esclusiva dell'appartamento, censito alla p.lla 722.

Dal giardino, di circa 70,00 mq, si arriva al portico di circa 10,00 mq, censito alla p.lla 206 sub. 49, che conduce all'appartamento ed alla cantina al piano seminterrato, censita al sub. 51.

Dal portico si può accedere all'entrata dell'appartamento, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera con balcone di 7,00 mq.

L'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione, è dotato di impianto fotovoltaico e pompa di calore, persiane in legno blindate ed infissi esterni in legno doppio vetro.

L'appartamento sviluppa una superficie interna totale di circa 29,00 mq ed un'altezza

interna di circa 2,70 m, e confina per un lato con l'esterno e per gli altri tre con i sub. 52, 53 e 47.

Sempre dal portico, è possibile scendere una scala che porta al piano seminterrato, dove è presente la cantina.

La cantina si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con infissi esterni in pvc doppio vetro, e sviluppa una superficie di circa 41,00 mq e l'altezza interna di circa 2,45 m. Confina con i sub. 54 e 48.

All'appartamento è associato un posto auto scoperto, più precisamente, censito al N.C.E.U. del comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 719.

Il posto auto di circa 15,00 mq, è asfaltato ed è delineato da linee in vernice bianca. Confina per un lato con la pubblica via e per gli altri tre lati con le p.lle 717 e 720.

### **LOTTO 3**

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 204 sub. 32 graffata con le p.lle 965 e 1028, sito in Via Isola Martana n. 67, è posto al piano terra dell'edificio.

Dalla pubblica via, si accede al giardino di proprietà esclusiva dell'appartamento, di circa 190,00 mq e si arriva al portico di 7,00 mq, che conduce all'appartamento.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera con balcone di 4,00 mq, antibagno e bagno.

L'appartamento è completamente allo stato grezzo, mancante di pavimentazione, infissi interni ed esterni, e parte dei tramezzi interni.

Sono presenti in tutti gli infissi esterni, delle persiane in legno blindate.

Ci sono le predisposizioni per gli impianti, che vanno completati.

L'appartamento sviluppa una superficie interna totale di circa 35,00 mq ed un'altezza interna di circa 2,70 m, e confina per due lati con la pubblica via e per gli altri due con i sub. 30, 31 e 42.

All'appartamento è associato un posto auto scoperto, più precisamente, censito al N.C.E.U. del comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 966.

Attualmente manca il tramezzo che divide questo appartamento da quello vicino, più precisamente, dal bagno si accede direttamente alla camera dell'appartamento adiacente.

Il posto auto di circa 17,00 mq, è asfaltato ed è delineato da linee in vernice bianca. Confina per un lato con la pubblica via e per gli altri tre lati con il giardino di pertinenza dell'abitazione.

**LOTTO 4**

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 204 sub. 30 graffata con la p.lla 968, sito in Via Isola Martana n. 63, è posto al piano terra dell'edificio.

Dalla pubblica via, si accede al giardino di proprietà esclusiva dell'appartamento, di circa 130,00 mq e si arriva al portico di circa 7,00 mq, che conduce all'appartamento.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno.

L'appartamento è completamente allo stato grezzo, mancante di pavimentazione, infissi interni ed esterni, intonaco interno e parte dei tramezzi interni.

Sono presenti in tutti gli infissi esterni, delle persiane in legno blindate.

Ci sono le predisposizioni per gli impianti, che vanno completati.

L'appartamento sviluppa una superficie interna totale di circa 36,00 mq ed un'altezza interna di circa 2,70 m, e confina per due lati con la pubblica via e per gli altri due con i sub. 32, 31 e 28.

All'appartamento è associato un posto auto scoperto, più precisamente, censito al N.C.E.U. del comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 969.

Attualmente manca il tramezzo che divide questo appartamento da quello vicino, più precisamente, dalla camera si accede direttamente al bagno dell'appartamento adiacente.

Il posto auto di circa 17,00 mq, è asfaltato ed è delineato da linee in vernice bianca. Confina per un lato con la pubblica via e per gli altri tre lati con il giardino di pertinenza dell'abitazione.

**LOTTO 5**

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 204 sub. 40 graffata con la p.lla 971, sito in Via Isola Martana snc, è posto al piano primo dell'edificio.

Dalla pubblica via, si accede ad un cancello che conduce al vialetto di proprietà esclusiva dell'appartamento. Tale vialetto dovrebbe condurre alla scala a chiocciola in metallo autoportante, come da progetto e come da abitazioni adiacenti, che conduce poi al primo piano, dove si sviluppa l'appartamento, ed al piano secondo, dove sono presenti la terrazza e la soffitta. La scala non è stata montata, pertanto al sopralluogo è stato possibile accedere solamente al piano primo con una scala a pioli. Non è stato possibile effettuare il sopralluogo nella terrazza e soffitta poste al secondo piano. Prendendo in considerazione i progetti depositati in catasto ed in comune, si può rilevare che, la terrazza si estende per una superficie di circa 20,00 mq, mentre la soffitta per una superficie di 30,00 mq con un'altezza minima di 30 cm e massima di 1,45 m.

Salendo la scala ci si trova in un terrazzo con portico per un totale di circa 30,00 mq, da

cui si può accedere all'entrata dell'appartamento, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno.

L'appartamento è completamente allo stato grezzo, mancante di pavimentazione, infissi interni ed esterni, intonaco interno e parte dei tramezzi interni.

Sono presenti in tutti gli infissi esterni, delle persiane in legno blindate.

Ci sono le predisposizioni per gli impianti, che vanno completati.

L'appartamento sviluppa una superficie interna totale di circa 36,00 mq ed un'altezza interna di circa 2,70 m, e confina per un lato con l'esterno e per gli altri tre con i sub. 38, 41 e 42.

All'appartamento è associato un posto auto scoperto, più precisamente, censito al N.C.E.U. del comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 972.

Il posto auto di circa 20,00 mq, è asfaltato ed è delineato da linee in vernice bianca. Confina per un lato con la pubblica via e per gli altri tre lati con le p.lle 973, 971 e 975.

### **LOTTO 6**

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 204 sub. 28 graffata con la p.lla 975, sito in Via Isola Martana snc, è posto al piano terra dell'edificio.

Dalla pubblica via, si accede al giardino di proprietà esclusiva dell'appartamento, di circa 112,00 mq e si arriva al portico di circa 8,00 mq, che conduce all'appartamento.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno.

L'appartamento è completamente allo stato grezzo, mancante di pavimentazione, infissi interni ed esterni, intonaco interno e parte dei tramezzi interni.

Sono presenti in tutti gli infissi esterni, delle persiane in legno blindate.

Ci sono le predisposizioni per gli impianti, che vanno completati.

L'appartamento sviluppa una superficie interna totale di circa 36,00 mq ed un'altezza interna di circa 2,70 m, e confina per due lati con la pubblica via e per gli altri due con i sub. 27, 29 e 31.

All'appartamento è associato un posto auto scoperto, più precisamente, censito al N.C.E.U. del comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 974.

Il posto auto di circa 21,00 mq, è asfaltato ed è delineato da linee in vernice bianca. Confina per un lato con la pubblica via, per un lato con la p.lla 973 e per gli altri due lati con il giardino di pertinenza dell'abitazione.

**LOTTO 7**

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 204 sub. 38 graffata con la p.lla 976, sito in Via Isola Martana snc, è posto al piano primo dell'edificio.

Dalla pubblica via, si accede ad un cancello che conduce al vialetto di proprietà esclusiva dell'appartamento. Tale vialetto dovrebbe condurre alla scala a chiocciola in metallo autoportante, come da progetto e come da abitazioni adiacenti, che conduce poi al primo piano, dove si sviluppa l'appartamento, ed al piano secondo, dove sono presenti la terrazza e la soffitta. La scala non è stata montata, pertanto al sopralluogo è stato possibile accedere solamente al piano primo con una scala a pioli. Non è stato possibile effettuare il sopralluogo nella terrazza e soffitta poste al secondo piano. Prendendo in considerazione i progetti depositati in catasto ed in comune, si può rilevare che, la terrazza si estende per una superficie di circa 25,00 mq, mentre la soffitta per una superficie di 30,00 mq con un'altezza minima di 30 cm e massima di 1,45 m.

Salendo la scala ci si trova in un terrazzo con portico per un totale di circa 32,00 mq, da cui si può accedere all'entrata dell'appartamento, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno.

L'appartamento è completamente allo stato grezzo, mancante di pavimentazione, infissi interni ed esterni, intonaco interno e parte dei tramezzi interni.

Sono presenti in tutti gli infissi esterni, delle persiane in legno blindate.

Ci sono le predisposizioni per gli impianti, che vanno completati.

L'appartamento sviluppa una superficie interna totale di circa 36,00 mq ed un'altezza interna di circa 2,70 m, e confina per un lato con l'esterno e per gli altri tre con i sub. 37, 39 e 40.

All'appartamento è associato un posto auto scoperto, più precisamente, censito al N.C.E.U. del comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 973.

Il posto auto di circa 20,00 mq, è asfaltato ed è delineato da linee in vernice bianca. Confina per un lato con la pubblica via e per gli altri tre lati con le p.lle 974, 975 e 972.

**LOTTO 8**

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 204 sub. 26 graffata con la p.lla 977, sito in Via Isola Martana snc, è posto al piano terra dell'edificio.

Dalla pubblica via, si accede al giardino di proprietà esclusiva dell'appartamento, di circa 112,00 mq e si arriva al portico di circa 7,00 mq, che conduce all'appartamento.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno.

L'appartamento è completamente allo stato grezzo, mancante di pavimentazione, infissi

interni ed esterni, intonaco interno e parte dei tramezzi interni.

Sono presenti in tutti gli infissi esterni, delle persiane in legno blindate.

Ci sono le predisposizioni per gli impianti, che vanno completati.

L'appartamento sviluppa una superficie interna totale di circa 36,00 mq ed un'altezza interna di circa 2,70 m, e confina per due lati con la pubblica via e per gli altri due con i sub. 27, 28 e 43.

All'appartamento è associato un posto auto scoperto, più precisamente, censito al N.C.E.U. del comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 1008.

Il posto auto di circa 17,00 mq, è asfaltato ed è delineato da linee in vernice bianca. Confina per un lato con la pubblica via e per gli altri tre lati con il giardino di pertinenza dell'abitazione.

### LOTTO 9

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.la 204 sub. 36 graffata con la p.la 1009, sito in Via Isola Martana snc, è posto al piano primo dell'edificio.

Dalla pubblica via, si accede ad un cancello che conduce al vialetto di proprietà esclusiva dell'appartamento. Tale vialetto dovrebbe condurre alla scala a chiocciola in metallo autoportante, come da progetto e come da abitazioni adiacenti, che conduce poi al primo piano, dove si sviluppa l'appartamento, ed al piano secondo, dove sono presenti la terrazza e la soffitta. La scala non è stata montata, pertanto al sopralluogo è stato possibile accedere solamente al piano primo con una scala a pioli. Non è stato possibile effettuare il sopralluogo nella terrazza e soffitta poste al secondo piano. Prendendo in considerazione i progetti depositati in catasto ed in comune, si può rilevare che, la terrazza si estende per una superficie di circa 20,00 mq, mentre la soffitta per una superficie di 30,00 mq con un'altezza minima di 30 cm e massima di 1,45 m.

Salendo la scala ci si trova in un terrazzo con portico per un totale di circa 30,00 mq, da cui si può accedere all'entrata dell'appartamento, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno.

L'appartamento è completamente allo stato grezzo, mancante di pavimentazione, infissi interni ed esterni, intonaco interno e parte dei tramezzi interni.

Sono presenti in tutti gli infissi esterni, delle persiane in legno blindate.

Ci sono le predisposizioni per gli impianti, che vanno completati.

L'appartamento sviluppa una superficie interna totale di circa 36,00 mq ed un'altezza interna di circa 2,70 m, e confina per un lato con l'esterno e per gli altri tre con i sub. 34,

35 e 37.

All'appartamento è associato un posto auto scoperto, più precisamente, censito al N.C.E.U. del comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 978.

Il posto auto di circa 17,00 mq, è asfaltato ed è delineato da linee in vernice bianca. Confina per un lato con la pubblica via e per gli altri tre lati con le p.lle 979 e 1009.

### **LOTTO 10**

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 204 sub. 35 graffata con la p.lla 1014, sito in Via Isola Martana snc, è posto al piano primo dell'edificio.

Dalla pubblica via, si accede ad un cancello che conduce al vialetto di proprietà esclusiva dell'appartamento. Tale vialetto dovrebbe condurre alla scala a chiocciola in metallo autoportante, come da progetto e come da abitazioni adiacenti, che conduce poi al primo piano, dove si sviluppa l'appartamento, ed al piano secondo, dove sono presenti la terrazza e la soffitta. La scala non è stata montata, pertanto al sopralluogo è stato possibile accedere solamente al piano primo con una scala a pioli. Non è stato possibile effettuare il sopralluogo nella terrazza e soffitta poste al secondo piano. Prendendo in considerazione i progetti depositati in catasto ed in comune, si può rilevare che, la terrazza si estende per una superficie di circa 20,00 mq, mentre la soffitta per una superficie di 30,00 mq con un'altezza minima di 30 cm e massima di 1,45 m.

Salendo la scala ci si trova in un terrazzo con portico per un totale di circa 29,00 mq, da cui si può accedere all'entrata dell'appartamento, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno.

L'appartamento è ancora in fase di completamento, più precisamente è privo di infissi interni ed esterni, e va intonacato internamente.

Sono presenti in tutti gli infissi esterni, delle persiane in legno blindate.

Ci sono le predisposizioni per gli impianti, che vanno completati.

L'appartamento sviluppa una superficie interna totale di circa 36,00 mq ed un'altezza interna di circa 2,70 m, e confina per un lato con l'esterno e per gli altri tre con i sub. 33, 34, 36 e 37.

All'appartamento è associato un posto auto scoperto, più precisamente, censito al N.C.E.U. del comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 1012.

Il posto auto di circa 17,00 mq, è asfaltato ed è delineato da linee in vernice bianca. Confina per un lato con la pubblica via e per gli altri tre lati con le p.lle 1011, 1013 e 1031.

**LOTTO 11**

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 204 sub. 37 graffata con la p.lla 1019, sito in Via Isola Martana snc, è posto al piano primo dell'edificio.

Dalla pubblica via, si accede ad un cancello che conduce al vialetto di proprietà esclusiva dell'appartamento. Tale vialetto dovrebbe condurre alla scala a chiocciola in metallo autoportante, come da progetto e come da abitazioni adiacenti, che conduce poi al primo piano, dove si sviluppa l'appartamento, ed al piano secondo, dove sono presenti la terrazza e la soffitta. La scala non è stata montata, pertanto al sopralluogo è stato possibile accedere solamente al piano primo con una scala a pioli. Non è stato possibile effettuare il sopralluogo nella terrazza e soffitta poste al secondo piano. Prendendo in considerazione i progetti depositati in catasto ed in comune, si può rilevare che, la terrazza si estende per una superficie di circa 25,00 mq, mentre la soffitta per una superficie di 31,00 mq con un'altezza minima di 30 cm e massima di 1,45 m.

Salendo la scala ci si trova in un terrazzo con portico per un totale di circa 30,00 mq, da cui si può accedere all'entrata dell'appartamento, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno.

L'appartamento è completamente allo stato grezzo, mancante di pavimentazione, infissi interni ed esterni, intonaco interno e parte dei tramezzi interni.

Sono presenti in tutti gli infissi esterni, delle persiane in legno blindate.

Ci sono le predisposizioni per gli impianti, che vanno completati.

L'appartamento sviluppa una superficie interna totale di circa 36,00 mq ed un'altezza interna di circa 2,70 m, e confina per un lato con l'esterno e per gli altri tre con i sub. 35, 36 e 38.

All'appartamento è associato un posto auto scoperto, più precisamente, censito al N.C.E.U. del comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 1016.

Il posto auto di circa 20,00 mq, è asfaltato ed è delineato da linee in vernice bianca. Confina per un lato con la pubblica via e per gli altri tre lati con le p.lle 1014, 1015 e 1017.

**LOTTO 12**

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 206 sub. 57 graffata con la p.lla 744, sito in Via Isola Martana snc, è posto al piano primo dell'edificio.

Dalla pubblica via, si accede ad un cancello che conduce al vialetto di proprietà esclusiva dell'appartamento. Tale vialetto conduce alla scala a chiocciola in metallo autoportante,

che conduce al primo piano, dove si sviluppa l'appartamento, ed al piano secondo, dove sono presenti la terrazza e la soffitta.

Salendo la scala al primo piano, ci si trova in un terrazzo con portico per un totale di circa 30,00 mq, da cui si può accedere all'entrata dell'appartamento, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera con balcone di circa 5,00 mq.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione, è dotato di impianto fotovoltaico e pompa di calore, persiane in legno blindate ed infissi esterni in legno doppio vetro.

L'appartamento sviluppa una superficie interna totale di circa 28,00 mq ed un'altezza interna di circa 2,70 m, e confina per due lati con l'esterno e per gli altri due con i sub. 56 e 58.

Dalla scala esterna, salendo al secondo piano, ci accoglie una terrazza di circa 17,00 mq e la soffitta di circa 32,00 mq, con un'altezza minima di 10 cm ed una massima di 1,50 m.

All'appartamento è associato un posto auto scoperto, più precisamente, censito al N.C.E.U. del comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 742.

Il posto auto di circa 13,00 mq, è asfaltato ed è delineato da linee in vernice bianca. Confina per un lato con la pubblica via, per un lato con il vialetto di pertinenza dell'appartamento e per gli altri due lati con la p.lla 741.

### **LOTTO 13**

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 206 sub. 59 graffata con la p.lla 749, sito in Via Isola Martana snc, è posto al piano primo dell'edificio.

Dalla pubblica via, si accede ad un cancello che conduce al vialetto di proprietà esclusiva dell'appartamento. Tale vialetto conduce alla scala a chiocciola in metallo autoportante, che conduce al primo piano, dove si sviluppa l'appartamento, ed al piano secondo, dove sono presenti la terrazza e la soffitta.

Salendo la scala al primo piano, ci si trova in un terrazzo con portico per un totale di circa 36,00 mq, da cui si può accedere all'entrata dell'appartamento, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera con balcone di circa 7,00 mq.

L'appartamento è in discreto stato di manutenzione, è dotato di impianto fotovoltaico e pompa di calore, persiane in legno blindate ed infissi esterni in legno doppio vetro.

Sono presenti delle infiltrazioni su tutti i soffitti dell'appartamento, dovute ad un sollevamento della guaina impermeabile, presente nella terrazza sovrastante.

L'appartamento sviluppa una superficie interna totale di circa 35,00 mq ed un'altezza interna di circa 2,70 m, e confina per due lati con l'esterno e per gli altri due con i sub. 58 e 60.

Dalla scala esterna, salendo al secondo piano, ci accoglie una terrazza di circa 30,00 mq e la soffitta di circa 33,00 mq, con un'altezza minima di 10 cm ed una massima di 1,50 m.

All'appartamento è associato un posto auto scoperto, più precisamente, censito al N.C.E.U. del comune di Capodimonte al fg. 15 p.lla 748.

Il posto auto di circa 15,00 mq, è asfaltato ed è delineato da linee in vernice bianca. Confina per un lato con la pubblica via, per un lato con il vialetto di pertinenza dell'appartamento e per gli altri due lati con la p.lla 746.

**(All. 5 – Documentazione fotografica)**

**Quesito n. 8** (Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene “indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini” e quella contenuta nel pignoramento);

Dall'esame dei documenti e dalle indagini eseguite in fase di sopralluogo è emerso che i dati contenuti nel pignoramento, non sono corretti per quanto riguarda l'indirizzo, mentre i dati catastali risultano essere corretti, eccetto per due immobili, più precisamente:

- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 206 sub. 61 graffata alla p.lla 754;
- N.C.E.U. Comune di Capodimonte – fg. 15 p.lla 753.

Nell'atto di pignoramento sono stati citati la prima volta nel modo corretto, come si può leggere sopra, la seconda volta hanno erroneamente riportato “fg. 15 p.lla 206 sub. 61 graffata alla p.lla 974 e fg. 15 p.lla 953. Lo stesso errore è poi stato riportato al momento della trascrizione del pignoramento. Pertanto gli ultimi due immobili citati, non sono stati oggetto di sopralluogo e non verranno riportati all'interno della presente relazione.

Gli identificativi catastali corretti, hanno consentito l'univoca identificazione dei beni.

Sul pignoramento è segnalato come indirizzo Viale Regina Margherita snc, mentre gli immobili oggetto di pignoramento sono siti tutti in Via Isola Martana.

**Quesito n. 9** (Verifichi se vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale);

La sottoscritta C.T.U., effettuati gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Settore Territorio, ha constatato che vi è corrispondenza tra la planimetria depositata in catasto e l'attuale stato dei luoghi, per quanto riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al:

- fg. 15 p.la 204 sub. 35 graffata con la p.la 1014;
- fg. 15 p.la 206 sub. 57 graffata con la p.la 744;
- fg. 15 p.la 206 sub. 59 graffata con la p.la 749;
- fg. 15 p.la 206 sub. 50 graffata con la p.la 757;
- fg. 15 p.la 206 sub. 51;
- fg. 15 p.la 206 sub. 49;
- fg. 15 p.lle 719, 722, 982, 966, 969, 972, 974, 1008, 1012, 1016, 973, 978, 742 e 748

Per quanto riguarda invece gli immobili sotto riportati, non vi è attualmente corrispondenza, in quanto gli immobili sono allo stato grezzo, ancora da ultimare. Gli stessi saranno conformi alla planimetria catastale, una volta ultimati. Gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al:

- fg. 15 p.la 204 sub. 28 graffata con la p.la 975;
- fg. 15 p.la 204 sub. 30 graffata con la p.la 968;
- fg. 15 p.la 204 sub. 32 graffata con le p.lle 965 e 1028;
- fg. 15 p.la 204 sub. 40 graffata con la p.la 971;
- fg. 15 p.la 204 sub. 38 graffata con la p.la 976;
- fg. 15 p.la 204 sub. 26 graffata con la p.la 977;
- fg. 15 p.la 204 sub. 36 graffata con la p.la 1009;
- fg. 15 p.la 204 sub. 34 graffata con la p.la 980;
- fg. 15 p.la 204 sub. 37 graffata con la p.la 1019.

**Quesito n. 10** (Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate);

Sulla base della documentazione acquisita si rileva che gli immobili pignorati, non comprendono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

**Quesito n. 11** (Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria);

Si rileva che il bene staggito con il presente pignoramento è pervenuto al debitore da un'unica consistenza originaria.

**Quesito n. 12** (Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali);

L'unità immobiliari oggetto di pignoramento come meglio precisato al quesito n. 9, alcune corrispondono, altre no, in quanto ancora da ultimare.

**Quesito n. 13** (Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale);

Gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte, risultano essere riportati nel P.R.G. alla zona C, sottozona CT – espansione turistica.

**Quesito n. 14** (Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità);

L'immobile oggetto del presente pignoramento, risulta essere stato realizzato per demolizione e ricostruzione, con Permesso di Costruire n. 16/2008 e successive varianti n. 4/2012 e 9/2014. Per gli immobili dei lotti n. 2, 12 e 13, è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Capodimonte, risulta che non ci sono difformità per gli immobili ai lotti n. 2 e 12.

Per quanto riguarda l'appartamento del lotto n. 13, manca un piccolo tramezzo presente nel vano camera, presente anche nell'accatastamento.

Per tale difformità è necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria presso il comune, così da poter rendere l'immobile vendibile, per una spesa totale di € 2.500,00.

Tale cifra andrà decurtata dal valore dell'immobile.

Per quanto riguarda i lotti n. 1, 5, 7, 9, 10 e 11, essendo tutti ancora in fase di completamento e mancanti di scala d'accesso, per poterli rendere vendibili, è necessario presentare una S.C.I.A. per completamento delle opere e successiva S.C.A., più va installata la scala di accesso, il tutto per un totale di circa € 7.500,00, ciascuno.

Tale cifra andrà decurtata dal valore degli immobili che presentano difformità.

Per quanto riguarda infine, i lotti n. 3, 4, 6 e 8, essendo tutti ancora in fase di completamento, per poterli rendere vendibili, è necessario presentare una S.C.I.A. per completamento delle opere e successiva S.C.A., il tutto per un totale di circa € 5.000,00, ciascuno. Tale cifra andrà decurtata dal valore degli immobili che presentano difformità.

Si precisa inoltre che, nel progetto presentato in Comune, per i lotti n. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11, non è stato disegnato una parte del tramezzo che divide il soggiorno dalla camera, presente invece nei vari accatastamenti e presenti sul posto.

Pertanto, dovendo già presentare la pratica per il completamento, nei lotti su indicati, andrà inserita anche la parte di tramezzo in questione.

Per quanto riguarda gli accatastamenti, non è necessario ripresentarli, in quanto a completamento dei lavori, gli appartamenti risulteranno esattamente come da attuale accatastamento.

**(All. 6 – Progetti forniti dal Comune)**

**Quesito n. 15** (verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono);

Non sono presenti istanze di condono per i beni oggetto del presente pignoramento.

**Quesito n. 16** (verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico);

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati usi civici.

**(All. 7 – Certificato usi civici)**

**Quesito n. 17** (indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione);

Gli immobili oggetti del presente pignoramento, non fanno parte di un condominio.

**Quesito n. 18** (Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti);

Si precisa che, il compendio pignorato è formato da 29 immobili.

Per la loro posizione e conformazione, la sottoscritta ha ritenuto necessario creare n. 13 lotti.

**Quesito n. 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);

I beni oggetto di pignoramento risultano pignorati ciascuno per la piena proprietà, pertanto, come già descritto in precedenza al quesito n.18, la sottoscritta ritiene opportuno formare n. 13 lotti, più precisamente:

**LOTTO 1:**

- fg. 15 p.lla 204 sub. 34 graffata con la p.lla 980;
- fg. 15 p.lla 982.

**LOTTO 2:**

- fg. 15 p.lla 206 sub. 50 graffata con la p.lla 757;
- fg. 15 p.lla 206 sub. 51;
- fg. 15 p.lla 206 sub. 49;
- fg. 15 p.lla 719;
- fg. 15 p.lla 722.

**LOTTO 3:**

- fg. 15 p.lla 204 sub. 32 graffata con le p.lle 965 e 1028;
- fg. 15 p.lla 966.

**LOTTO 4:**

- fg. 15 p.lla 204 sub. 30 graffata con la p.lla 968;
- fg. 15 p.lla 969.

**LOTTO 5:**

- fg. 15 p.lla 204 sub. 40 graffata con la p.lla 971;
- fg. 15 p.lla 972.

**LOTTO 6:**

- fg. 15 p.lla 204 sub. 28 graffata con la p.lla 975;
- fg. 15 p.lla 974.

**LOTTO 7:**

- fg. 15 p.lla 204 sub. 38 graffata con la p.lla 976;
- fg. 15 p.lla 973.

**LOTTO 8:**

- fg. 15 p.lla 204 sub. 26 graffata con la p.lla 977;
- fg. 15 p.lla 1008.

**LOTTO 9:**

- fg. 15 p.lla 204 sub. 36 graffata con la p.lla 1009;
- fg. 15 p.lla 978.

**LOTTO 10:**

- fg. 15 p.lla 204 sub. 35 graffata con la p.lla 1014;
- fg. 15 p.lla 1012.

**LOTTO 11:**

- fg. 15 p.lla 204 sub. 37 graffata con la p.lla 1019;
- fg. 15 p.lla 1016.

**LOTTO 12:**

- fg. 15 p.lla 206 sub. 57 graffata con la p.lla 744;
- fg. 15 p.lla 742.

**LOTTO 13:**

- fg. 15 p.lla 206 sub. 59 graffata con la p.lla 749;
- fg. 15 p.lla 748.

**Quesito n. 20** (Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene);

Da quanto appreso sul posto durante il sopralluogo, gli immobili risultano essere liberi, ad esclusione del lotto n. 2, che è occupato dal Sig. \_\_\_\_\_, residente presso gli immobili del lotto in questione, in funzione del preliminare di compravendita del 2016, come meglio descritto nel quesito n. 3.

**Quesito n. 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);

Come già descritto nel quesito precedente, gli immobili risultano essere liberi, ad esclusione del lotto n. 2.

Essendo i lotti creati dalla sottoscritta tutti simili tra loro, con le stesse caratteristiche, sia gli appartamenti già finiti, che quelli che verranno poi ultimati, una volta pronti ad essere abitati, possono essere locati al valore mensile di **€ 400,00 (Euro quattrocento/00) l'uno.**

Date poi le caratteristiche degli immobili e la vicinanza al lago, si potrebbe optare anche per un affitto come casa vacanze, con valori che cambierebbero in base alla stagione ed in base al numero di giorni richiesti.

**Quesito n. 22** (Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale);

Come già descritto nei quesiti precedenti, gli immobili risultano essere liberi, ad esclusione del lotto n. 2, che è occupato dal Sig.

**Quesito n. 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);

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, non risultano essere gravati da vincoli.

**Quesito n. 24** (Determini il valore dell'immobile);

L'elaborazione della stima del bene oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato.

Infatti, data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire il bene da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq. di immobili in vendita nelle vicinanze. Tale prezzo al mq è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Nello specifico la stima del bene oggetto di perizia, preso atto dello stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno e della qualità degli impianti tecnologici, effettuati gli opportuni adeguamenti, può essere valutata in:

- € 1.700,00 /mq, per gli appartamenti già ristrutturati e pronti ad essere abitati,
- €1.400,00/mq, per gli appartamenti già ristrutturati ma con alcune cose da rivedere;
- € 900,00/mq, per gli appartamenti da completare, ma con già molte rifiniture;
- € 700,00/mq, per gli appartamenti completamente allo stato grezzo.

I suddetti valori saranno utilizzati come più probabile valore di mercato, calcolato in funzione dei criteri stabiliti nel DPR 138/98 e della norma UNI EN 15733:2011.

**LOTTO 1: Fg. 15 p.lla. 204 sub. 34 graffata con la p.lla 980 e fg. 15 p.lla 982.**

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. %	Sup. Comm.le
Appartamento	36,00	100%	36,00
Soffitta	30,00	15%	4,50
Terrazza/Portico	30,00	35%	10,50
Terrazza superiore	21,00	35%	7,35
Posto auto	18,00	20%	3,60
<i>Superficie totale commerciale</i>		<b>61,95 mq arrotondato a 62,00 mq</b>	

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$62,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 43.400,00$$

Da tale valore, vanno detratte le spese per la presentazione della S.C.I.A. per completamento e la scala di accesso, che sono circa € 7.500,00, per cui:

$$\text{€ } 43.400,00 - \text{€ } 7.500,00 = \text{€ } 35.900,00 \text{ arrotondato a € } 36.000,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

*in cifra tonda* **€ 36.000,00 (Euro trentaseimila/00)**

**LOTTO 2: Fg. 15 p.lla 206 sub. 50 graffata con la p.lla 757; fg. 15 p.lla 206 sub. 51; fg. 15 p.lla 206 sub. 49; fg. 15 p.lla 719 e fg. 15 p.lla 722.**

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. %	Sup. Comm.le
Appartamento	29,00	100%	29,00
Cantina	41,00	25%	10,25
Portico	10,00	35%	3,50
Giardino	70,00	15%	10,50
Posto auto	15,00	20%	3,00
Balcone	7,00	25%	1,75
<i>Superficie totale commerciale</i>		<b>58,00 mq</b>	

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$58,00 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 98.600,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

in cifra tonda € 98.600,00 (Euro novantottomilaseicento/00)

**LOTTO 3: Fg. 15 p.lla 204 sub. 32 graffata con le p.lle 965 e 1028 e fg. 15 p.lla 966.**

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. %	Sup. Comm.le
Appartamento	35,00	100%	35,00
Balcone	4,00	25%	1,00
Portico	7,00	35%	2,45
Giardino	190,00	15%	28,50
Posto auto	17,00	20%	3,40

Superficie totale commerciale 70,35 mq arrotondato a 70,00 mq

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$70,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 49.000,00$$

Da tale valore, vanno detratte le spese per la presentazione della S.C.I.A. per completamento, che sono circa € 5.000,00, per cui:

$$\text{€ } 49.000,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 44.000,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

in cifra tonda € 44.000,00 (Euro quarantaquattromila/00)

**LOTTO 4: Fg. 15 p.lla 204 sub. 30 graffata con la p.lla 968 e fg. 15 p.lla 969.**

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. %	Sup. Comm.le
Appartamento	36,00	100%	36,00
Portico	7,00	35%	2,45
Giardino	130,00	15%	19,50
Posto auto	17,00	20%	3,40

Superficie totale commerciale 61,35 mq arrotondato a 61,00 mq

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$61,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 42.700,00$$

Da tale valore, vanno detratte le spese per la presentazione della S.C.I.A. per completamento, che sono circa € 5.000,00, per cui:

$$€ 42.700,00 - € 5.000,00 = € 37.700,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

in cifra tonda **€ 37.700,00 (Euro trentasettemilasettecento/00)**

**LOTTO 5: Fg. 15 p.lla 204 sub. 40 graffata con la p.lla 971 e fg. 15 p.lla 972.**

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. %	Sup. Comm.le
Appartamento	36,00	100%	36,00
Soffitta	30,00	15%	4,50
Terrazza/Portico	30,00	35%	10,50
Terrazza superiore	20,00	35%	7,00
Posto auto	20,00	20%	4,00
<i>Superficie totale commerciale</i>		<b>62,00 mq</b>	

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$62,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ € /mq} = € 43.400,00$$

Da tale valore, vanno detratte le spese per la presentazione della S.C.I.A. per completamento e la scala di accesso, che sono circa € 7.500,00, per cui:

$$€ 43.400,00 - € 7.500,00 = € 35.900,00 \text{ arrotondato a } € 36.000,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

in cifra tonda **€ 36.000,00 (Euro trentaseimila/00)**

**LOTTO 6: Fg. 15 p.lla 204 sub. 28 graffata con la p.lla 975 e fg. 15 p.lla 974.**

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. %	Sup. Comm.le
Appartamento	36,00	100%	36,00
Portico	8,00	35%	2,80
Giardino	112,00	15%	16,80
Posto auto	21,00	20%	4,20
<i>Superficie totale commerciale</i>		<b>59,80 mq arrotondato a 60,00 mq</b>	

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$60,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 42.000,00$$

Da tale valore, vanno detratte le spese per la presentazione della S.C.I.A. per completamento, che sono circa € 5.000,00, per cui:

$$\text{€ } 42.000,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 37.000,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

*in cifra tonda* **€ 37.000,00 (Euro trentasettemila/00)**

**LOTTO 7: Fg. 15 p.lla 204 sub. 38 graffata con la p.lla 976 e fg. 15 p.lla 973.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. %</i>	<i>Sup. Comm.le</i>
Appartamento	36,00	100%	36,00
Soffitta	30,00	15%	4,50
Terrazza/Portico	32,00	35%	11,20
Terrazza superiore	25,00	35%	8,75
Posto auto	20,00	20%	4,00
<i>Superficie totale commerciale</i>		<b>64,45 mq arrotondato a 64,00 mq</b>	

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$64,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 44.800,00$$

Da tale valore, vanno detratte le spese per la presentazione della S.C.I.A. per completamento e la scala di accesso, che sono circa € 7.500,00, per cui:

$$\text{€ } 44.800,00 - \text{€ } 7.500,00 = \text{€ } 37.300,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

*in cifra tonda* **€ 37.300,00 (Euro trentasettemilatrecento/00)**

**LOTTO 8: Fg. 15 p.lla 204 sub. 26 graffata con la p.lla 977 e fg. 15 p.lla 1008.**

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. %	Sup. Comm.le
Appartamento	36,00	100%	36,00
Portico	7,00	35%	2,45
Giardino	112,00	15%	16,80
Posto auto	17,00	20%	3,40
<i>Superficie totale commerciale</i>			<b>58,65 mq arrotondato a 59,00 mq</b>

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$59,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 41.300,00$$

Da tale valore, vanno detratte le spese per la presentazione della S.C.I.A. per completamento, che sono circa € 5.000,00, per cui:

$$\text{€ } 41.300,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 36.300,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 36.300,00 (Euro trentaseimilatrecento/00)**

**LOTTO 9: Fg. 15 p.lla 204 sub. 36 graffata con la p.lla 1009 e fg. 15 p.lla 978.**

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. %	Sup. Comm.le
Appartamento	36,00	100%	36,00
Soffitta	30,00	15%	4,50
Terrazza/Portico	30,00	35%	10,50
Terrazza superiore	20,00	35%	7,00
Posto auto	17,00	20%	3,40
<i>Superficie totale commerciale</i>			<b>61,40 mq arrotondato a 61,00 mq</b>

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$61,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 42.700,00$$

Da tale valore, vanno detratte le spese per la presentazione della S.C.I.A. per completamento e la scala di accesso, che sono circa € 7.500,00, per cui:

€ 42.700,00 - € 7.500,00 = € 35.200,00 arrotondato a € 35.000,00

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

in cifra tonda **€ 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00)**

**LOTTO 10: Fg. 15 p.lla 204 sub. 35 graffata con la p.lla 1014 e fg. 15 p.lla 1012.**

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. %	Sup. Comm.le
Appartamento	36,00	100%	36,00
Soffitta	30,00	15%	4,50
Terrazza/Portico	29,00	35%	10,15
Terrazza superiore	20,00	35%	7,00
Posto auto	17,00	20%	3,40
<i>Superficie totale commerciale</i>		<b>61,05 mq arrotondato a 61,00 mq</b>	

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$61,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 54.900,00$$

Da tale valore, vanno detratte le spese per la presentazione della S.C.I.A. per completamento e la scala di accesso, che sono circa € 7.500,00, per cui:

$$\text{€ } 54.900,00 - \text{€ } 7.500,00 = \text{€ } 47.400,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

in cifra tonda **€ 47.400,00 (Euro quarantasettemilaquattrocento/00)**

**LOTTO 11: Fg. 15 p.lla 204 sub. 37 graffata con la p.lla 1019 e fg. 15 p.lla 1016.**

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. %	Sup. Comm.le
Appartamento	36,00	100%	36,00
Soffitta	31,00	15%	4,65
Terrazza/Portico	30,00	35%	10,50
Terrazza superiore	25,00	35%	8,75
Posto auto	20,00	20%	4,00
<i>Superficie totale commerciale</i>		<b>63,90 mq arrotondato a 64,00 mq</b>	

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$64,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 44.800,00$$

Da tale valore, vanno detratte le spese per la presentazione della S.C.I.A. per completamento e la scala di accesso, che sono circa € 7.500,00, per cui:

$$\text{€ } 44.800,00 - \text{€ } 7.500,00 = \text{€ } 37.300,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

*in cifra tonda* **€ 37.300,00 (Euro trentasettemilatrecento/00)**

**LOTTO 12: Fg. 15 p.lla 206 sub. 57 graffata con la p.lla 744 e fg. 15 p.lla 742.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. %</i>	<i>Sup. Comm.le</i>
Appartamento	28,00	100%	28,00
Soffitta	32,00	15%	4,80
Terrazza/Portico	30,00	35%	10,50
Terrazza superiore	17,00	35%	5,95
Posto auto	13,00	20%	2,60
Balcone	5,00	25%	1,25
<i>Superficie totale commerciale</i>		<b>53,10 mq arrotondato a 53,00 mq</b>	

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$53,00 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 90.100,00 \text{ arrotondato a } \text{€ } 90.000,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

*in cifra tonda* **€ 90.000,00 (Euro novantamila/00)**

**LOTTO 13: Fg. 15 p.lla 206 sub. 59 graffata con la p.lla 749 e fg. 15 p.lla 748.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. %</i>	<i>Sup. Comm.le</i>
Appartamento	35,00	100%	35,00
Soffitta	33,00	15%	4,95
Terrazza/Portico	36,00	35%	12,60
Terrazza superiore	30,00	35%	10,50

Posto auto	15,00	20%	3,00
------------	-------	-----	------

Balcone	7,00	25%	1,75
---------	------	-----	------

*Superficie totale commerciale*      **67,80 mq arrotondato a 68,00 mq**

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$68,00 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 95.200,00 \text{ arrotondato a € } 95.000,00$$

Da tale valore, vanno detratte le spese per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria, che sono circa € 2.500,00, per cui:

$$\text{€ } 95.000,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 92.500,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

*in cifra tonda* **€ 92.500,00 (Euro novantaduemilacinquecento/00)**

**Quesito n. 25** (indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate);

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato considerato dalla C.T.U. quello più attendibile. Per la base delle quote di partenza sono stati utilizzati l'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO "secondo semestre 2024" ed i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del "secondo semestre 2024".

**(All. 8 - Osservatorio Camera di Commercio e Agenzia Entrate)**

**Quesito n. 26** (indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato);

Considerando l'ubicazione, le caratteristiche, la consistenza degli immobili e l'andamento del mercato immobiliare, si ritiene che ci siano buone prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato.

**Quesito n. 27** (Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.);

Non sono presenti contratti di locazioni registrati per gli immobili oggetto di pignoramento.

L'unico contratto di affitto registrato, a nome delle società esegutate, non riguarda gli immobili oggetto del presente pignoramento.

**(All. 9 - Risposta agenzia entrate)**

**Quesito n. 28** (Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta, anche negativa, ai singoli quesiti);

La sottoscritta ritiene, con la presente, di avere dato risposta a tutti i quesiti posti e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

**Quesito n. 29** (Invii, a mezzo di posta raccomandata o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa..., copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore ed al custode);

La C.T.U. provvederà prima dell'udienza fissata per il giorno 25 Settembre 2025 a spedire tramite posta raccomandata A/R o posta elettronica certificata, copia della relazione tecnica peritale, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici (15) giorni prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

**Quesito n. 30** (Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex. Art. 569 c.p.c., il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea sia in modalità telematica);

La presente relazione si compone di 60 (sessanta) pagine e 10 (dieci) allegati e viene consegnata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo sia in forma cartacea, nonché preventivamente in modalità telematica PCT.

**Quesito n. 31** (Intervenga in ogni caso all'udienza fissata);

La sottoscritta interverrà in udienza.

**Quesito n. 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);

E' stata predisposta e consegnata presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo la copia dell'elaborato sia in forma cartacea che in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

**Quesito n. 33** (Allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti);

La documentazione fotografica è stata predisposta in separato ed allegata al presente elaborato peritale.

**Quesito n. 34** (Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente tutti gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6 nonché la compiuta indicazione dei dati catastali);

Il quadro sinottico è allegato alla presente.

**(All. 10 – Quadro sinottico)**

**Quesito n. 35** (Allegghi alla relazione: a. la planimetria del bene, b. la visura catastale attuale, c. copia della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, d. copia del contratto di locazione e del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso f. tutta la documentazione ritenuta necessaria);

All. 1 – Documentazione catastale

All. 2 – Atti di provenienza, documentazione ipocatastale

All. 3 – Estratto di mappa catastale

All. 4 – Visure camerali

All. 5 – Documentazione fotografica

All. 6 – Progetti forniti dal Comune

All. 7 – Certificato usi civici

All. 8 – Osservatorio Camera di Commercio e Agenzia delle Entrate

All. 9 – Risposta agenzia entrate

All. 10 – Quadro sinottico

La C.T.U.