

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare n° 248/2008**

promossa da :

**Unicredit Banca di Roma Spa**

*(Avv. Antonio Calandrelli)*

contro

**Sig. XXXXXXXXXXX XXXXX**

**Sig. XXXXXXXXXXX XXXXX**

**Sig. XXXXXXXXXXX XXXXX**

**Sig.ra XXXXXXX XXXXXXXXX**

**Sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXX**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Originale per l'Ufficio**

giudice dell'esecuzione Dr.ssa Serafini Chiara

## STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

### 01.Premesso

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione Immobiliare n. 213/2006, promossa da XXXXXXXX XXXXXXXX (Avv. Ranucci Anna Maria) alla quale è riunita la procedura 248/2008 RGE Unicredit Banca di Roma contro i Sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX;
  - che il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Serafini Chiara, ha nominato il sottoscritto Geom. Bianchini Federico, con studio in via 24 Maggio, 2 – 01037 Ronciglione (VT), regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia Viterbo al n°1256, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
  - che nell'Udienza del 07.11.2013, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:
- Q1. **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;
- Q2. **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 dell'esatta identificazione;
- Q3. **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 substanti;
- Q4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- Q5. **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;
- Q6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o 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);
- Q7. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **deftagliatamente**: comune, località, 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...);

- Q8. **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 nel 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;
- Q9. **verifichi**, se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'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 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 (tamponatura o altro) all'uopo;
- Q10. **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;
- Q11. **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 porzione diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- Q12. **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;
- Q13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- Q14. **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
- Q15. **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 nuovo frazionamento; allegghi, in

questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- Q16. **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 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;
- Q17. **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 comunicazione 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;
- Q18. 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 si occupato da soggetti diversi dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- Q19. 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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta dei 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;
- Q20. **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;
- Q21. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di

assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- Q22. **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;
- Q23. **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**;
- Q24. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque 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**;
- Q25. **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, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tal ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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 allegati;
- Q26. **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.**
- Q27. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima degli 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;
- Q28. **alleggi** 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 quest'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);

Q29. **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Q30. **alleggi** alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in 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,
- d. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza,
- g. quadro sinottico in triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- il Giudice dell'Esecuzione rinviava per il proseguimento e per la determinazione delle modalità di vendita all'udienza del 06.11.2014;
- che in data 10.01.2014 alle ore 10:05 in presenza dell'Avv. Claudia Ferroni, presente in qualità di custode, effettuavo il primo sopralluogo all'immobile sito in Viterbo via Cristofori civ. 17 oggetto di stima per compiere le operazioni di misura e presa fotografica (allegato C/1);
- che all'atto dell'accesso erano presenti oltre la sig. XXXXXXX XXXXXXX (esecutata) il Sig. XXXXXXX XXXXXXX (comproprietario), il sig. XXXXXXX XXXXXXX (comproprietario);
- che in data 14.01.2014 alle ore 09:20 effettuavo il primo sopralluogo all'immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo, via Nuova civ. 49 oggetto di stima per compiere le operazioni di misura e presa fotografica (allegato C/2);
- che all'atto dell'accesso erano presenti il Sig. XXXXXXX XXXXXXX, la sig.ra XXXXXXX XXXXXXX, il sig. Mostarda Ivano, il sig. XXXXXXX XXXXXXX;
- che in data 28.01.2014 alle ore 09:45 in presenza dell'Avv. Claudia Ferroni, presente in qualità di custode, effettuavo il primo sopralluogo all'immobile sito in Bagnoregio Loc. San Francesco via D. Alighieri snc oggetto di stima per compiere le operazioni di misura e presa fotografica (allegato C/3);
- che all'atto dell'accesso erano presenti il Sig. XXXXXXX XXXXXXX la sig.ra XXXXXXX XXXXXXX;
- che in data 28.01.2014 alle ore 11:45 in presenza dell'Avv. Claudia Ferroni, presente in qualità di custode, effettuavo il primo sopralluogo all'immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo, via Nuova civ. 24 oggetto di stima per compiere le operazioni di misura e presa fotografica (allegato C/4);
- che all'atto dell'accesso erano presenti il Sig. XXXXXXX XXXXXXX ed il sig. XXXXXXX XXXXXXX;
- che in data 14.03.2014 alle ore 9:30 in presenza dell'Avv. Claudia Ferroni, presente in qualità di custode, effettuavo il primo sopralluogo all'immobile sito in Bagnoregio distinto al NCT al foglio 58 p.la 184 ad al foglio 52 p.la 159 e 160 oggetto di stima per compiere le operazioni di misura e presa fotografica (allegato C/5);
- Al momento del sopralluogo erano presenti il sig. XXXXXXX XXXXXXX e la sig.ra XXXXXXX XXXXXXX.

## **02.Risposte ai quesiti**

- R1. La documentazione depositata in atti risulta completa in quanto composta del certificato notarile attestante le risultanze delle iscrizioni e trascrizioni oltre il ventennio alla data di trascrizione del pignoramento e delle visure catastali e dell' estratto di mappa catastale;
- R2. Ho provveduto ad aggiornare la documentazione catastale, effettuando visura storica per immobile, estratto di mappa wegiss con indicazione degli immobili e planimetria delle unità immobiliari urbane (allegato B); dal confronto tra gli atti depositati presso l'AdT di Viterbo e lo stato attuale dei beni riscontrato al momento del sopralluogo è emerso che:
- Bene n. 01, immobile sito in Viterbo via F. Cristofari civ. 17 Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.lla 172 sub. 10, abitazione e garage, gli identificativi riportati all'AdT di Viterbo corrispondono al bene e risultano idonei all'individuazione univoca dello stesso;
- Bene n. 02, immobile sito in Bagnoregio loc. San Francesco via D. Alighieri snc piano S1, T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.E.U. al fg. 12 p.lla 430 sub. 3, abitazione e garage, gli identificativi riportati all'AdT di Viterbo corrispondono al bene e risultano idonei all'individuazione univoca dello stesso;
- Bene n. 03, immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 24 piano T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.T. al fg. 36 p.lla 91/parte, abitazione e garage, gli identificativi riportati all'AdT di Viterbo corrispondono parzialmente al bene e non risultano idonei all'individuazione univoca dello stesso in quanto non è mai stato eseguito il frazionamento della proprietà come da atto di acquisto del 9 marzo 1981 del notaio Togandi rep.n.17424 racc.n.10328 (allegato H) né è stato mai provveduto all'iscrizione dell'immobile sovrastante al N.C.E.U.;
- Bene n. 04, immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 2, magazzino, gli identificativi riportati all'AdT di Viterbo corrispondono al bene e risultano idonei all'individuazione univoca dello stesso anche se è riscontrabile l'errore nella toponomastica in quanto l'accesso principale avviene da via Don G. Lattanzi snc; diritti di proprietà sul sub. 1 bene comune non censibile;
- Bene n. 05, immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano 1 e T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 3, abitazione e garage, gli identificativi riportati all'AdT di Viterbo corrispondono al bene e risultano idonei all'individuazione univoca dello stesso anche se è riscontrabile l'errore nella toponomastica in quanto l'accesso principale all'abitazione avviene da via Don G. Lattanzi snc e altro accesso è da scala condominiale con ingresso dal civ. 49 di Via Nuova, l'accesso al garage è da via Don G. Lattanzi; diritti di proprietà sul sub. 1 bene comune non censibile;
- Bene n. 06, immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T e 2, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 4, abitazione e garage, gli identificativi riportati all'AdT di Viterbo corrispondono al bene e risultano idonei all'individuazione univoca dello stesso, l'accesso al garage è da via Don G. Lattanzi; diritti di proprietà sul sub. 1 bene comune non censibile;
- Bene n. 07, immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano S1, T, 1, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 128, abitazione con garage e cantina, gli identificativi riportati all'AdT di Viterbo corrispondono al bene e risultano idonei all'individuazione univoca dello stesso, eccezione fatta per la rappresentazione degli spazi comuni alle U.I.U. fg 36 p.lla 369 sub. 2 e 3 (ingresso comune dal civ. 49 e vano scala per accesso al piano 1) non identificati;
- Bene n. 08, immobile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.lla 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18, gli identificativi riportati all'AdT di Viterbo corrispondono

al bene e risultano idonei all'individuazione univoca dello stesso previo azione di riconfinazione in quanto i termini di proprietà non sono attualmente materializzati in loco;  
Bene n. 09, immobile sito in Bagnoregio loc. Fossatone, distinto al N.C.E.U. al fg. 52 p.lle 159, vigneto classe 1 a 16 ca 00, e 160, seminativo arborato classe 3 sup. a 16 ca 20, gli identificativi riportati all'AdT di Viterbo corrispondono ai beni e risultano idonei all'individuazione univoca degli stessi previo azione di riconfinazione in quanto i termini di proprietà non sono attualmente materializzati in loco;

R3. Ho provveduto ad aggiornare la documentazione ipotecaria (allegato A) verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio della data di trascrizione del pignoramento; al fine di un miglior controllo ho provveduto a reperire gli atti regressi fin oltre il ventennio precedente la data dell'atto di pignoramento ricostruendo così i vari passaggi di proprietà come di seguito riportati:

Bene n. 01:

- L'immobile sito in Viterbo via F. Cristofari civ. 17 Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.la 172 sub. 10, abitazione e garage, è giunto al Sig. XXXXXXX XXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ al sig. XXXXXXX XXXXXXX nc \_\_\_\_\_ alla sig.ra XXXXXXX XXXXXXX nata a \_\_\_\_\_ ed alla sig.ra XXXXXXX XXXXXXX nata \_\_\_\_\_ per mezzo di Dichiarazione di Successione del 5 luglio 1976 n.75 vol.734 dell'UR di Firenze decuius sig. XXXXXXX XXXXXXX.  
Ad oggi risulta essere deceduta la sig. XXXXXXX XXXXXXX i \_\_\_\_\_, come quanto dichiarato dagli eredi presenti al sopralluogo (verbale sopralluogo allegato C/1) e dall'allegato Certificato di morte (allegato V).;
- Oltre il ventennio l'immobile risulta essere stato di proprietà del sig. XXXXXXX XXXXXXX.

Bene n. 02:

- L'immobile sito in Bagnoregio loc. San Francesco via D. Alighieri snc piano S1, T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.E.U. al fg. 12 p.la 430 sub. 3, abitazione e garage, è giunto ai sig.ri XXXXXXX XXXXXXX nata c. \_\_\_\_\_ e XXXXXXX XXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ per mezzo Atto di Compravendita del notaio Carlo Pennazzi Catalani del 18 maggio 1988 rep.n.2800 racc.n.1406 (allegato F) con il quale il sig. XXXXXXX XXXXXXX, in regime di comunione dei beni con la sig.ra XXXXXXX XXXXXXX, ne vendeva la piena proprietà;
- Oltre il ventennio l'immobile risulta essere stato di proprietà del sig. XXXXXXX XXXXXXX coniugato ed in regime di comunione dei beni con la sig.ra XXXXXXX XXXXXXX.

Bene n. 03:

- L'immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 24 piano T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.T. al fg. 36 p.la 91/parte, abitazione e garage, è giunto al sig. XXXXXXX XXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ per mezzo Atto di Compravendita del notaio Giuseppe Togandi del 9 marzo 1981 rep.n.17424 racc.n.10328 (allegato H) con il quale i sig.ri XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX vendevano la piena proprietà del fabbricato rustico ricadente su parte della particella 91 e l'adiacente area giardinata di pertinenza dello stesso, come meglio identificati sulla planimetria in allegato.
- Oltre il ventennio l'immobile risulta essere stato di proprietà dei sig.ri XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX.

Bene n. 04:



- L'immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 2, magazzino, accesso da via Don G. Lattanzi snc, è giunto ai sig.ri  
 XXXXXXX XXXXXXXX  
 nato a  
 | e XXXXXXX XXXXXXXX nato a  
 | per mezzo Atto di Donazione del notaio  
 Giuseppe Togandi del 30 ottobre 1975 rep.n.4318 racc.n.2165 (allegato H) con il quale il  
 sig. XXXXXXX XXXXXXXX nato a donava ai propri  
 figli il terreno su cui poi è stato edificato il fabbricato distinto al NCT al foglio 36 particella  
 154 come da visura storica allegata;
- Oltre il ventennio l'immobile risulta essere stato di proprietà del sig. XXXXXXX XXXXXXXX.

Bene n. 05:

- L'immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T e 1, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 3, abitazione e garage, accesso da via Don G. Lattanzi snc, è giunto ai sig.ri XXXXXXX XXXXXXXX  
 XXXXXXX XXXXXXXX nato a  
 e XXXXXXX XXXXXXXX nato  
 per mezzo Atto di Donazione del notaio Giuseppe Togandi del 30  
 ottobre 1975 rep.n.4318 racc.n.2165 (allegato H) con il quale il sig. XXXXXXX XXXXXXXX nato a  
 donava ai propri figli il terreno su cui poi è  
 stato edificato il fabbricato distinto al NCT al foglio 36 particella 154 come da visura  
 storica allegata;
- Oltre il ventennio l'immobile risulta essere stato di proprietà del sig. XXXXXXX XXXXXXXX.

Bene n. 06:

- L'immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T e 2, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 4, abitazione e garage, accesso da via Don G. Lattanzi snc, è giunto ai sig.ri XXXXXXX XXXXXXXX nata a  
 XXXXXXX XXXXXXXX  
 e XXXXXXX XXXXXXXX nato a BAGNOREGIO il 29/04/1956  
 per mezzo Atto di Donazione del notaio Giuseppe Togandi del 30  
 ottobre 1975 rep.n.4318 racc.n.2165 (allegato H) con il quale il sig. XXXXXXX XXXXXXXX nato a  
 donava ai propri figli il terreno su cui poi è  
 stato edificato il fabbricato distinto al NCT al foglio 36 particella 154 come da visura  
 storica allegata;
- Oltre il ventennio l'immobile risulta essere stato di proprietà del sig. XXXXXXX XXXXXXXX.

Bene n. 07:

- L'immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano S1, T, 1, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 128, abitazione con garage e cantina, è giunto ai sig.ri XXXXXXX  
 XXXXXXXX nato a  
 XXXXXXX XXXXXXXX nato a  
 XXXXXXX XXXXXXXX nata a  
 XXXXXXX XXXXXXXX nato  
 XXXXXXX XXXXXXXX  
 XXXXXXX XXXXXXXX nato c e XXXXXXX XXXXXXXX  
 nato a per mezzo di Dichiarazione di Successione del 27  
 dicembre 2012 n.3297 vol.9990 dell'UR di Viterbo decuius sig.ra XXXXXXX XXXXXXXX. La quota  
 della sig.ra XXXXXXX XXXXXXXX, soggetto esecutato, è cambiata successivamente alla data

del pignoramento in quanto sopravvenuta la dichiarazione di successione della madre sig.ra XXXXXXX XXXXXXXX deceduta in data 07 gennaio 2010.

- Ai sig.ri XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX per mezzo di Dichiarazione di Successione del 16 agosto 2004 n.16 vol.1239 dell'UR di Viterbo decuius sig. XXXXXXX XXXXXXXX;
- Al sig. XXXXXXX XXXXXXXX l'immobile è pervenuto per Atto di compravendita del notaio baroni del 16 dicembre 1963 rep.n.867 racc.n.575 con il quale acquistava la piena proprietà dalla sig.ra XXXXXXX XXXXXXXX.
- Oltre il ventennio l'immobile risulta essere stato di proprietà del sig. XXXXXXX XXXXXXXX.

Bene n. 08:

- La piena proprietà dell'immobile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.lla 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18, è giunto ai sig.ri XXXXXXX XXXXXXXX nato a  
I XXXXXXX XXXXXXXX nato a F

XXXXXXX XXXXXXXX nata

XXXXXXX XXXXXXXX nato

XXXXXXX XXXXXXXX nato c

XXXXXXX XXXXXXXX nc

XXXXXXX XXXXXXXX

nato

per mezzo di atto amministrativo

per l'espansione del diritto di proprietà a seguito di affrancazione del 20/05/2014 n.rep.3 (allegato J);

- Il diritto di enfiteusi sull'immobile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.lla 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18, è giunto ai sig.ri XXXXXXX XXXXXXXX nato a  
, XXXXXXX XXXXXXXX nato a

XXXXXXX XXXXXXXX nata a

XXXXXXX XXXXXXXX nato

XXXXXXX XXXXXXXX nato

XXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXXX XXXXXXXX

nato

per mezzo di Dichiarazione di

Successione del 27 dicembre 2012 n.3297 vol.9990 dell'UR di Viterbo decuius sig.ra XXXXXXX XXXXXXXX.

- Ai sig.ri XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX per mezzo di Dichiarazione di Successione del 16 agosto 2004 n.16 vol.1239 dell'UR di Viterbo decuius sig. XXXXXXX XXXXXXXX;

- Antecedentemente alla data di successione, il diritto di enfiteusi è stato concesso dall' UNIVERSITA' AGRARIA DI BAGNOREGIO con sede in BAGNOREGIO al sig. XXXXXXX XXXXXXXX con atto di legittimazione deli usi civici del 14 luglio 1998 rep.n.3503.

- Oltre il ventennio l'immobile risulta essere stato di proprietà dell' UNIVERSITA' AGRARIA DI BAGNOREGIO.

Bene n. 09:

- Gli immobili siti in Bagnoregio loc. Fossatone, distinto al N.C.E.U. al fg. 52 p.lle 159, vigneto classe 1 a 16 ca 00, e 160, seminativo arborato classe 3 sup. a 16 ca 20, è giunto ai sig.ri  
XXXXXXX XXXXXXXX nato c XXXXXXX XXXXXXXX  
nato a XXXXXXX XXXXXXXX nata a

Xxxxxxx Xxxxxxxx

Xxxxxxx Xxxxxxxx nato c

Xxxxxxx Xxxxxxxx nato a

Xxxxxxx Xxxxxxxx

nato c

per mezzo di Dichiarazione di

Successione del 27 dicembre 2012 n.3297 vol.9990 dell'UR di Viterbo decuius sig.ra Xxxxxxx Xxxxxxxx.

- I terreni sono giunti ai sig.ri Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxxx per mezzo di Dichiarazione di Successione del 16 agosto 2004 n.16 vol.1239 dell'UR di Viterbo decuius sig. Xxxxxxx Xxxxxxxx;
- Ai sig.ri Xxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxxx il bene sopra descritto è giunto per mezzo di Atto di compravendita del notaio Giuseppe Togandi del 10 marzo 1980 rep.n.14404 racc.n.8612 (allegato I).
- Oltre il ventennio l'immobile risulta essere stato di proprietà dei sig.ri Xxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxxx.

R4. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Bene n. 01: immobile sito in Viterbo via F. Cristofari civ. 17 Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.lla 172 sub. 10, abitazione e garage:

- a. TRASCRIZIONE del 09/10/2008 - Registro Particolare 12188 Registro Generale 17031  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 366 del 26/09/2008  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- b. TRASCRIZIONE del 17/11/2008 - Registro Particolare 13646 Registro Generale 19212  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE VT SEZIONE DISTACCATA Repertorio 1659 del 28/10/2008  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- c. ANNOTAZIONE del 01/12/2008 - Registro Particolare 2042 Registro Generale 20189  
Pubblico ufficiale CONSERVATORE RR II Repertorio 13646 del 17/11/2008  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE

Bene n. 02: immobile sito in Bagnoregio loc. San Francesco via D. Alighieri snc piano S1, T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.E.U. al fg. 12 p.lla 430 sub. 3:

- a. TRASCRIZIONE del 25/05/1988 - Registro Particolare 4784 Registro Generale 6087  
Pubblico ufficiale PENNAZZI CATALANI CARLO Repertorio 2800 del 18/05/1988  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- b. ISCRIZIONE del 05/07/1988 - Registro Particolare 1103 Registro Generale 7853  
Pubblico ufficiale PENNAZZI CATALANI CARLO Repertorio 2860 del 22/06/1988  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 477 del 03/03/1989 (EROGAZIONE A SALDO)
- c. ISCRIZIONE del 23/09/2005 - Registro Particolare 2854 Registro Generale 17899  
Pubblico ufficiale GIUDICE ISTRUTTORE TRIBUNALE Repertorio 3063 del 08/09/2005  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA INGIUNZIONE EX ART. 186 TER C.P.C.
- d. TRASCRIZIONE del 21/02/2007 - Registro Particolare 2476 Registro Generale 3229  
Pubblico ufficiale MAGNANINI TERTULLIANO Repertorio 77090 del 29/01/2007  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

1. Annotazione n. 2042 del 01/12/2008 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
- e. TRASCRIZIONE del 09/10/2008 - Registro Particolare 12188 Registro Generale 17031  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 366 del 26/09/2008  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- f. TRASCRIZIONE del 17/11/2008 - Registro Particolare 13646 Registro Generale 19212  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE VT SEZIONE DISTACCATA Repertorio 1659 del 28/10/2008  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- g. ANNOTAZIONE del 01/12/2008 - Registro Particolare 2042 Registro Generale 20189  
Pubblico ufficiale CONSERVATORE RR II Repertorio 13646 del 17/11/2008
- h. ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2476 del 2007

Bene n. 03: immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 24 piano T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.T. al fg. 36 p.lla 91/parte, abitazione e garage:

- a. ISCRIZIONE del 23/09/2005 - Registro Particolare 2854 Registro Generale 17899  
Pubblico ufficiale GIUDICE ISTRUTTORE TRIBUNALE Repertorio 3063 del 08/09/2005  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA INGIUNZIONE EX ART. 186 TER C.P.C.
- b. TRASCRIZIONE del 14/08/2008 - Registro Particolare 10759 Registro Generale 14827  
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 478866/37668 del 13/08/2008  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2041 del 01/12/2008 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 64 del 11/01/2013 (INEFFICACIA PARZIALE)
- c. TRASCRIZIONE del 09/10/2008 - Registro Particolare 12188 Registro Generale 17031  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 366 del 26/09/2008  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- d. TRASCRIZIONE del 17/11/2008 - Registro Particolare 13645 Registro Generale 19211  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE VT SEZIONE DISTACCATA Repertorio 26 del 31/10/2008  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- e. ANNOTAZIONE del 01/12/2008 - Registro Particolare 2041 Registro Generale 20187  
Pubblico ufficiale CONSERVATORE RR II Repertorio 13645 del 17/11/2008
- f. ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10759 del 2008
- g. ANNOTAZIONE del 11/01/2013 - Registro Particolare 64 Registro Generale 407  
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE SEZ DISTACCATA Repertorio 27 del 30/01/2012
- h. ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10759 del 2008

Bene n. 04: immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 2, magazzino:

- a. TRASCRIZIONE del 09/10/2008 - Registro Particolare 12188 Registro Generale 17031  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 366 del 26/09/2008  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Bene n. 05: immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano 1 e T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 3, abitazione e garage:

- a. TRASCRIZIONE del 09/10/2008 - Registro Particolare 12188 Registro Generale 17031  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 366 del 26/09/2008  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Bene n. 06: immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T e 2, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 4, abitazione e garage:

- a. TRASCRIZIONE del 09/10/2008 - Registro Particolare 12188 Registro Generale 17031  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 366 del 26/09/2008  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Bene n. 07: immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano S1, T, 1, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 128, abitazione con garage e cantina:

- a. ISCRIZIONE del 30/05/2005 - Registro Particolare 1561 Registro Generale 10273  
Pubblico ufficiale GIUDICE ISTRUTTORE TRIBUNALE Repertorio 3425 del 26/04/2005  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI INGIUNZIONE EX ART. 186 TER CPC
- b. ISCRIZIONE del 23/09/2005 - Registro Particolare 2854 Registro Generale 17899  
Pubblico ufficiale GIUDICE ISTRUTTORE TRIBUNALE Repertorio 3063 del 08/09/2005  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA INGIUNZIONE EX ART. 186 TER C.P.C.
- c. TRASCRIZIONE del 11/08/2006 - Registro Particolare 10681 Registro Generale 15919  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/1239 del 06/08/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- d. TRASCRIZIONE del 09/10/2008 - Registro Particolare 12188 Registro Generale 17031  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 366 del 26/09/2008  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- e. ISCRIZIONE del 12/01/2009 - Registro Particolare 58 Registro Generale 356  
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 106392/97 del 25/11/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1178 del 01/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- f. TRASCRIZIONE del 30/05/2011 - Registro Particolare 5856 Registro Generale 8872  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3297/9990 del 27/12/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Bene n. 08: immobile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.lla 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18.

- a. TRASCRIZIONE del 08/09/2003 - Registro Particolare 11956 Registro Generale 15120  
Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Repertorio 3503 del 14/07/1998  
ATTO TRA VIVI - LEGITTIMAZIONE USI CIVICI  
1. Trascrizione n. 14831 del 22/12/2009  
\*\*\* NOTA ANNOTATA
- b. ISCRIZIONE del 30/05/2005 - Registro Particolare 1561 Registro Generale 10273  
Pubblico ufficiale GIUDICE ISTRUTTORE TRIBUNALE Repertorio 3425 del 26/04/2005  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI INGIUNZIONE EX ART. 186 TER CPC
- c. ISCRIZIONE del 23/09/2005 - Registro Particolare 2854 Registro Generale 17899  
Pubblico ufficiale GIUDICE ISTRUTTORE TRIBUNALE Repertorio 3063 del 08/09/2005  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA INGIUNZIONE EX ART. 186 TER C.P.C.

- d. TRASCRIZIONE del 11/08/2006 - Registro Particolare 10681 Registro Generale 15919  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/1239 del 06/08/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- e. TRASCRIZIONE del 09/10/2008 - Registro Particolare 12188 Registro Generale 17031  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 366 del 26/09/2008  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- f. ISCRIZIONE del 12/01/2009 - Registro Particolare 58 Registro Generale 356  
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 106392/97 del 25/11/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO  
dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1178 del 01/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- g. Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/12/2009 - Registro Particolare 14831 Registro Generale  
21291 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Repertorio 3503 del 14/07/1998  
ATTO AMMINISTRATIVO - PROVVEDIMENTO DI LEGITTIMAZIONE CON IMPOSIZIONE DEL  
CANONE DI NATURA ENFITEUTICA  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11956 del 2003  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 889 del 25/07/2014 (ESPANSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' A SEGUITO  
DI AFFRANCAZIONE CANONE DI NATURA ENFITEUTICA)
- h. TRASCRIZIONE del 30/05/2011 - Registro Particolare 5856 Registro Generale 8872  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3297/9990 del 27/12/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- i. ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 889 Registro Generale 9714  
Pubblico ufficiale UNIVERSITA' AGRARIA DI BAGNOREGIO Repertorio 3 del 20/05/2014
- j. ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ESPANSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' A SEGUITO DI  
AFFRANCAZIONE CANONE DI NATURA ENFITEUTICA  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14831 del 2009

Bene n. 09:

immobile sito in Bagnoregio loc. Fossatone, distinto al N.C.E.U. al fg. 52 p.lle 159, vigneto  
classe 1 a 16 ca 00, e 160, seminativo arborato classe 3 sup. a 16 ca 20:

- a. ISCRIZIONE del 30/05/2005 - Registro Particolare 1561 Registro Generale 10273  
Pubblico ufficiale GIUDICE ISTRUTTORE TRIBUNALE Repertorio 3425 del 26/04/2005  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI INGIUNZIONE EX ART. 186 TER CPC
- b. ISCRIZIONE del 23/09/2005 - Registro Particolare 2854 Registro Generale 17899  
Pubblico ufficiale GIUDICE ISTRUTTORE TRIBUNALE Repertorio 3063 del 08/09/2005  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA INGIUNZIONE EX ART. 186 TER C.P.C.
- c. TRASCRIZIONE del 11/08/2006 - Registro Particolare 10681 Registro Generale 15919  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/1239 del 06/08/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- d. TRASCRIZIONE del 09/10/2008 - Registro Particolare 12188 Registro Generale 17031  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 366 del 26/09/2008  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- e. ISCRIZIONE del 12/01/2009 - Registro Particolare 58 Registro Generale 356  
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 106392/97 del 25/11/2008

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1178 del 01/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- f. TRASCRIZIONE del 30/05/2011 - Registro Particolare 5856 Registro Generale 8872  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3297/9990 del 27/12/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

R5. Oltre alla certificazione ipotecaria, alle visure storiche per immobile e l'estratto di mappa, presenti nella documentazione in atti, sono state reperite le planimetrie depositate al N.C.E.U. degli immobili oggetto del pignoramento. È stata fatta richiesta dei certificati di destinazione urbanistica al Comune di Bagnoregio (allegato U/8) dai quali è riscontrabile che sul terreno fg.58 p.lla 184 grava uso civico a favore dell'Università Agraria di Bagnoregio estinto con atto di affrancazione del 20.05.2014 (visure ipotecarie allegato J).

R6. dalle ricerche presso l'ufficio dello stato civile dei comuni di Viterbo e Bagnoregio è emerso che:

- Dall'estratto di Atto di Matrimonio (allegato L) rilasciato dal Comune di Bagnoregio (VT), il Sig. XXXXXXX XXXXXXX natc e la sig.ra XXXXXXX XXXXXXX nata il risultano essere coniugati dalla data c con atto n.11 p.2 s.A 1971; con rogito dott. Luigi Annibaldi stipulato in data 07.03.2007 (allegato M) i coniugi hanno scelto di adottare il regime patrimoniale della separazione dei beni; Dallo stato di famiglia i coniugi risultano essere residenti nell'appartamento sito in Bagnoregio loc. Vetriolo Via Nuova snc (allegato N).

- Dall'estratto di Atto di Matrimonio (allegato O) rilasciato dal Comune di Viterbo (VT), il Sig. XXXXXXX XXXXXXX r e la sig.ra XXXXXXX XXXXXXX a Viterbo (VT) risultano essere coniugati dalla data del 27.04.1974 con atto n.70 p.2 s.a uff.01; con rogito dott. Tertulliano Magnanini stipulato in data 29 gennaio 2007 (allegato P) i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale inserendo in esso i seguenti immobili:

- appartamento in Bagnoregio, via Dante Alighieri snc, foglio 12 p.lla 430 sub. 3 cat. A/2 cl.2 vani 8;
- appartamento in Viterbo, via F. Cristofori civ.17, foglio 158 p.lla 172 sub.10 cat. A/4 cl.3 vani 6;

Dallo stato di famiglia i coniugi risultano essere residenti nell'appartamento sito in Bagnoregio i via Dante Alighieri snc (allegato Q).

Dallo stato di famiglia i coniugi risultano essere residenti nell'appartamento sito in Bagnoregio loc. Vetriolo Via Nuova snc (allegato N).

- Dall'estratto di Atto di Matrimonio (allegato R) rilasciato dal Comune di Bagnoregio (VT), il Sig. XXXXXXX XXXXXXX nato il 27.09.1947 a Viterbo (VT) e la sig.ra XXXXXXX XXXXXXX nata il 12.06.1956 a Orvieto (TR) risultano essere coniugati dalla data del 07.06.2008 con atto n.3 p.2 s.C 2008; con rogito dott. Luciano D'Alessandro stipulato in data 13 agosto 2008 (allegato S) i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale inserendo in esso i seguenti immobili:

- terreno in Bagnoregio loc. Vetriolo distinto al foglio 36 p.lla 91 con sovrastante fabbricato non censito al N.C.E.U.;

Dallo stato di famiglia i coniugi risultano essere residenti nell'appartamento sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova snc (allegato T).

R7. Bene n. 01:

Immobile sito in Viterbo via F. Cristofari civ. 17 Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.la 172 sub. 10, abitazione e garage.

Lo stabile, situato nel quartiere Pilastro, a circa 500 m dal centro cittadino in posizione N-W rispetto ad esso, si trova in una zona edificata intorno agli anni 60'. La tipologia edilizia prevalente è quella in palazzine plurifamiliari su 3/4 livelli fuori terra. L'immobile in questione è una palazzina edificata dall'Istituto lavoratori dipendenti INA casa. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una scala condominiale, la B, che serve i 5 piani dello stabile.

L'abitazione si compone di un ingresso (mq utili 5,54), di una cucina abitabile (mq utili 9,34) con antistante veranda (mq utili 5,42), un balcone (mq utili 5,49), un soggiorno (mq utili 17,56), un disimpegno (mq utili 6,35), un bagno (mq utili 5,88), tre camere (mq utili 16,36/9,33/14,56); sono presenti sia l'impianto elettrico che idrico ma non di riscaldamento; presente è l'allaccio al gas metano. lo stato di conservazione in cui si trova è discreto; il garage è sito al PT con accesso da via C. Minciotti o dal parcheggio su via Beato Domenico Barbieri, tramite un cancello metallico ed un passaggio su area condominiale. Il locale è dotato dell'impianto elettrico ed idrico ed ha accesso agli spazi condominiali tramite accesso dall'interno dell'edificio.

Bene n. 02:

Immobile sito in Bagnoregio loc. San Francesco via D. Alighieri snc piano S1, T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.E.U. al fg. 12 p.la 430 sub. 3, abitazione e garage.

Lo stabile, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è sito in zona limitrofa al centro abitato, in un area di recente espansione a circa 500 m dal centro cittadino in posizione N-W rispetto ad esso. La zona è di tipo residenziale con tipologia abitative in villini unifamiliari, plurifamiliari con sottostanti locali commerciali.

L'accesso all'abitazione avviene dal retro dell'edificio tramite il passaggio su di un ballatoio condominiale; dall'ingresso (mq utili 3,39) posto al piano terra, si può accedere sia al locale garage posto al seminterrato sia all'abitazione al piano primo. Il piano primo, dove si sviluppa la zona giorno, si compone del salotto (mq utili 24,81), un bagno (mq utili 5,50), una cucina (mq utili 6,83), una zona pranzo (mq utili 17,11) e due balconi di cui con affaccio su via D. Alighieri (mq utili 14,25) e uno con affaccio sul prospetto retro (mq utili 3,94); proseguendo la scala interna si accede al piano secondo dove sono poste le camere da letto (mq utili 12,27/15,80/9,59), il bagno (mq utili 5,95), un ripostiglio (mq utili 4,51) e due balconi di cui con affaccio su via D. Alighieri (mq utili 9,61) e uno con affaccio sul prospetto retro (mq utili 3,94); tramite una scala pieghevole si accede ai locali sottotetto (mq utili 65,61), allo stato grezzo, i quali hanno una altezza massima in colmo di circa m 1,80 fino ad una minima ai lati di m 0,00. È presente tutta l'impiantistica (idrico, elettrico, gas metano e riscaldamento).Lo stato di conservazione è ottimo. Al locale garage (mq utili 27,89) si accede oltre che dalla scala interna all'abitazione anche dall'accesso carrabile dalla rampa condominiale posta sul retro del fabbricato, il locale è completato da una legnaia (mq utili 14,06).

Bene n. 03:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 24 piano T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.T. al fg. 36 p.la 91/parte, abitazione e garage.

L'abitazione è situata in una frazione del comune, il Vetriolo, posto a circa 7 km dal centro cittadino in direzione S-E rispetto all'abitato di Bagnoregio; la frazione è composta soprattutto di costruzioni residenziali lungo la strada provinciale 131. L'immobile si compone di tre piani fuori terra; al piano terra, oltre l'ingresso ed il corridoio aperto sul retro, c'è il garage da cui si



può accedere al giardino retrostante il fabbricato. Salendo la scala esterna si accede all'abitazione che si compone di un ingresso (mq utili 5,48), un bagno (mq utili 3,10), una cucina (mq utili 10,02), un ripostiglio (mq utili 1,35) ed un salotto (mq utili 20,52); al piano secondo invece si sviluppa la zona notte con due camere (mq utili 10,11/19,75), un bagno (mq utili 6,18), un disimpegno (mq utili 2,00) ed un balcone su via Nuova (mq utili 3,10); da una scala in ferro affissa alla muratura al di sopra del vano scala si accede al sottotetto non praticabile viste le ridotte altezze.

Nell'abitazione sono presenti sia l'impianto elettrico, idrico e riscaldamento. Lo stato di conservazione è buono. Il garage al piano terra collega al terreno retrostante, chiuso perimetralmente da muretti e recinzione metallica, su cui è stata edificata una tettoia in muratura con copertura in cemento-eternit.

Bene n. 04:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 2, magazzino, accesso da via Don G. Lattanzi snc.

L'immobile è situato in una frazione del comune, il Vetriolo, posto a circa 7 km dal centro cittadino in direzione S-E rispetto all'abitato di Bagnoregio; la frazione è composta soprattutto di costruzioni residenziali lungo la strada provinciale 131. L'unità immobiliare posta al piano terra di uno stabile con accesso da via Don G. Lattanzi snc, si compone di uno spazio principale (mq utili 34,00) ed un bagno (mq utili 1,87). Sono presenti sia l'impianto elettrico, idrico ed il riscaldamento è garantito da una stufa a legna. Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo.

Bene n. 05:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T e 1, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 3, abitazione e garage, accesso da via Don G. Lattanzi snc.

L'immobile è situato in una frazione del comune, il Vetriolo, posto a circa 7 km dal centro cittadino in direzione S-E rispetto all'abitato di Bagnoregio; la frazione è composta soprattutto di costruzioni residenziali lungo la strada provinciale 131. L'abitazione è posta al piano primo, e si accede ad essa sia dal civico 49 di via Nuova, attraverso l'ingresso dell'abitazione adiacente distinta al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 128 (bene 07), sia da una scala esterna posta su area comune della particella 389 sub.1. Accedendo dalla scala esterna, in quanto l'altro accesso, dall'ingresso in comune, visto l'arredamento del soggiorno sembrerebbe difficilmente utilizzabile, sbarca sul balcone (mq utili 9,75) da cui si accede sia al soggiorno (mq utili 23,17) che alla cucina (mq utili 11,87); inoltre l'abitazione si compone di un salotto (mq utili 6,23), un corridoio per accesso alla zona notte (mq utili 7,70), tre camere (mq utili 20,52/15,35/12,25), due bagni (mq utili 2,31/4,64). L'unità immobiliare è dotata dell'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Lo stato di conservazione è ottimo. A completamento dell'unità immobiliare c'è un locale garage (mq utili 29,91) al piano terra, con accesso diretto da via Don G. Lattanzi snc; il locale è dotato dell'impianto elettrico e idrico ma si trova allo stato grezzo.

Bene n. 06:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T e 2, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 4, abitazione e garage.

L'immobile è situato in una frazione del comune, il Vetriolo, posto a circa 7 km dal centro cittadino in direzione S-E rispetto all'abitato di Bagnoregio; la frazione è composta soprattutto di costruzioni residenziali lungo la strada provinciale 131. L'abitazione è posta al piano

secondo, e si accede ad essa attraverso l'ingresso dell'abitazione adiacente distinta al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 128 (bene 07). L'abitazione si compone di un corridoio (mq utili 10,90), un soggiorno (mq utili 15,67), una cucina (mq utili 13,26), un balcone (mq utili 12,30), un bagno (mq utili 4,64), un ripostiglio (mq utili 2,31), tre camere (mq utili 7,96/15,35/12,25) ed un disimpegno (mq utili 4,54). L'abitazione è dotata dell'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento ma non risultano utenze attive. All'attualità non risulta abitata. Lo stato di conservazione manutenzione è buono. Completa l'unità immobiliare il garage (mq utili 28,15) posto al piano terra, con accesso diretto da via Don G. Lattanzi snc; il locale è dotato dell'impianto elettrico e idrico ma si trova allo stato grezzo.

Bene n. 07:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano S1, T, 1, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 128, abitazione con garage e cantina.

L'immobile è situato in una frazione del comune, il Vetriolo, posto a circa 7 km dal centro cittadino in direzione S-E rispetto all'abitato di Bagnoregio; la frazione è composta soprattutto di costruzioni residenziali lungo la strada provinciale 131. L'ingresso all'abitazione avviene dal civ. 49 di via Nuova, da un corridoio e dalla scala comune ai subalterni 3 e 4 della particella 369 (bene 05 e 06); al piano terra dello stabile c'è il garage (mq utili 28,15) con accesso carrabile da via Nuova e con accesso interno dall'ingresso comune; nel retro dello stesso c'è un magazzino (mq utili 9,31), comunicante con il corridoio d'accesso; entrambi gli ambienti sono dotati di impianto elettrico e si trovano in stato di conservazione buono; a completare il piano terra c'è un mini appartamento composto di cucina abitabile (mq utili 13,40), bagno (mq utili 3,81) e camera (mq utili 13,50), il tutto dotato degli impianti idrico, elettrico, il riscaldamento è garantito da una stufa a legna per il solo ambiente della cucina; il tutto in buono stato di conservazione. Nel sottoscala è stato ricavato un vano ripostiglio (mq utili 7,04). Al piano primo è posta l'abitazione che si compone di ingresso/ corridoio d'accesso (mq utili 9,18), 3 camere da letto (mq utili 14,64/9,95/10,01), un soggiorno (mq utili 17,60) con balcone (mq utili 2,83) su via Nuova, cucina abitabile (mq utili 16,36) con balcone su via Nuova (mq utili 4,96) e un bagno (mq utili 4,39). L'unità immobiliare è dotata dell'impianto elettrico, idrico, gas metano riscaldamento autonomo; attualmente l'utenza attiva è solo quella elettrica. Con accesso dall'esterno, al piano seminterrato, c'è una cantina (mq utili 23,47).

Bene n. 08:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.lla 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18.

L'appezzamento è sito in località Prato Leva, in posizione Sud rispetto l'abitato di Bagnoregio; è raggiungibile percorrendo, in direzione Bagnoregio, la SP 6 fino al Km 6,500 circa, dove s'innesta la strada comunale per la località Buonasera; si arriva direttamente al terreno percorrendo la strada asfaltata per circa km 2,100. Il fondo è coltivato ad erbaio stagionale per la produzione di fieno. Non risultano essere materializzati i confini di proprietà.

Bene n. 09:

Immobili siti in Bagnoregio loc. Fossatone, distinto al N.C.E.U. al fg. 52 p.lle 159, vigneto classe 1 a 16 ca 00, e 160, seminativo arborato classe 3 sup. a 16 ca 20.

Il fondo è posizionato in posizione S-E rispetto al centro di Bagnoregio, sulla strada per Castel Cellesi, la quale dall'incrocio con la SP06 si percorre per circa KM 3,400 fino all'incrocio con una strada sterrata sulla destra; quest'ultima deve essere percorsa per circa Km 0,330

svoltando per la seconda strada sterrata a destra. Il terreno risulta essere coltivato ad erbaio stagionale per la produzione di fieno. Non risultano essere materializzati i confini di proprietà.

R8. Con Verbale di Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo del 26/09/2008 Repertorio 366 , veniva eseguito pignoramento immobiliare a carico di:

**XXXXXXXX XXXXXXXXX**, nato a \_\_\_\_\_ residente \_\_\_\_\_

**XXXXXXXX XXXXXXXXX**, nato a \_\_\_\_\_ residente \_\_\_\_\_

**XXXXXXXX XXXXXXXXX**, nata a \_\_\_\_\_ residente \_\_\_\_\_

**XXXXXXXX XXXXXXXXX**, nata a \_\_\_\_\_ residente \_\_\_\_\_

sui seguenti beni e sui frutti di essi:

1. Di proprietà di **XXXXXXXX XXXXXXXXX** per quote di spettanza pari ad 1/4 in Bagnoregio terreno censito al NCT foglio 36 particella 190;
2. Di proprietà di **XXXXXXXX XXXXXXXXX** per quote di spettanza pari ad 1/3 in Bagnoregio terreno censito al NCT foglio 36 particella 23 e 246;
3. Piena proprietà di **XXXXXXXX XXXXXXXXX** in Bagnoregio terreno con sovrastante fabbricato censito al NCT foglio 36 particella 91 ente urbano;
4. Di proprietà di **XXXXXXXX XXXXXXXXX** per quote di spettanza pari ad 1/6 in Bagnoregio terreno censito al NCT foglio 36 particella 23 e 246;
5. Di **XXXXXXXX XXXXXXXXX** diritto di enfiteusi per quote di spettanza pari a 2/36 in Bagnoregio terreno censito al NCT foglio 58 particella 184;
6. Di proprietà di **XXXXXXXX XXXXXXXXX** per quote di spettanza pari ad 1/3 in Bagnoregio terreno censito al NCT foglio 36 particella 369 ente urbano;
7. Di proprietà di **XXXXXXXX XXXXXXXXX** per quote di spettanza pari ad 2/18 in Bagnoregio terreno censito al NCT foglio 36 particella 128 ente urbano;
8. Di proprietà di **XXXXXXXX XXXXXXXXX** per quote di spettanza pari ad 2/18 in Bagnoregio terreno censito al NCT foglio 36 particella 128;
9. Di proprietà di **XXXXXXXX XXXXXXXXX** per quote di spettanza pari ad 1/3 in Bagnoregio terreno censito al NCEU:+  
Foglio 36 p.lla 369 sub 2 (magazzino)  
Foglio 36 p.lla 369 sub 3 (abitazione)  
Foglio 36 p.lla 369 sub 4 (abitazione)  
Tutti edificati su terreno foglio 36 p.lla 154
10. Di proprietà di **XXXXXXXX XXXXXXXXX** per quote di spettanza pari ad 1/4 in Bagnoregio terreno censito al NCT foglio 36 particella 190;
11. Di proprietà di **XXXXXXXX XXXXXXXXX** per quote di spettanza pari ad 1/6 in Bagnoregio terreno censito al NCT foglio 36 particella 23 e 246;
12. Di proprietà di **XXXXXXXX XXXXXXXXX** per quote di spettanza pari ad 1/2 in Bagnoregio fabbricato censito al NCEU foglio 12 particella 430 sub.3;
13. Di proprietà di **XXXXXXXX XXXXXXXXX** per quote di spettanza pari ad 1/2 in Bagnoregio fabbricato censito al NCT foglio 12 particella 430 sub.3;
14. Di proprietà di **XXXXXXXX XXXXXXXXX** per quote di spettanza pari ad 1/6 in Bagnoregio fabbricato censito al NCT foglio 36 particella 23 e 246;

15. Di proprietà di Xxxxxxx Xxxxxxx per quote di spettanza pari a 2/9 in Viterbo fabbricato censito al NCEU foglio 158 particella 172 sub.10;

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono univoci, tranne che per il bene al punto 3 in quanto ne il terreno ne il fabbricato sopra costruito sono censiti in catasto. Da rettificare anche il diritto della sig. Xxxxxxx Xxxxxxx al punto 5 non più diritto di enfiteusi ma diritto di proprietà a seguito dell'atto di affrancazione;

R9. Non ci sono descrizioni, negli atti pregressi per l'attuale consistenza dei beni.

R10.

Bene n. 01:

Immobile sito in Viterbo via F. Cristofari civ. 17 Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.la 172 sub. 10, abitazione e garage. Dopo opportuna pratica urbanistica occorrerebbe procedere a nuovo aggiornamento della planimetria catastale.

Bene n. 02:

Immobile sito in Bagnoregio loc. San Francesco via D. Alighieri snc piano S1, T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.E.U. al fg. 12 p.la 430 sub. 3.

Gli identificativi catastali rappresentano l'esatta consistenza del bene oggetto del pignoramento.

Bene n. 03:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 24 piano T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.T. al fg. 36 p.la 91/parte, abitazione e garage.

Gli identificativi catastali non rappresentano l'esatta consistenza del bene in quanto a seguito dell'atto di compravendita del 9 marzo 1981 del notaio Togandi rep.n.17424 racc.n.10328 (allegato H) non si è mai provveduto ad effettuare il frazionamento dell'area oggetto di compravendita (parte della particella 91) e dell'accatastamento del fabbricato in corso di costruzione sovrastante già presente al momento della stipula e della tettoia costruita sul giardino di proprietà oggetto di condono edilizio; A oggi, per sanare la situazione catastale, occorrerebbe effettuare il frazionamento dell' area al N.C.T. e l'iscrizione del fabbricato e della tettoia al N.C.E.U.;

Bene n. 04:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 2, magazzino.

Gli identificativi catastali rappresentano l'esatta consistenza del bene oggetto del pignoramento, eccezione fatta per la toponomastica la quale andrebbe aggiornata sostituendo l'attuale con "via Don G. Lattanzi snc"; La situazione ad oggi in atti al NCEU non trova nessuna corrispondenza con gli atti urbanistici depositati presso il Comune di Bagnoregio. Dopo opportuna pratica urbanistica occorrerebbe procedere a nuovo aggiornamento della planimetria catastale.

Bene n. 05:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano 1 e T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 3, abitazione e garage

Gli identificativi catastali rappresentano l'esatta consistenza del bene oggetto del pignoramento, eccezione fatta per la toponomastica la quale andrebbe aggiornata aggiungendo inoltre "via Don G. Lattanzi snc" in quanto dotata di entrambi gli accessi;

La situazione ad oggi in atti al NCEU non trova nessuna corrispondenza con gli atti urbanistici depositati presso il Comune di Bagnoregio. Dopo opportuna pratica urbanistica occorrerebbe procedere a nuovo aggiornamento della planimetria catastale.

Bene n. 06:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T e 2, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 4, abitazione e garage.

Gli identificativi catastali rappresentano l'esatta consistenza del bene oggetto del pignoramento; La situazione ad oggi in atti al NCEU non trova nessuna corrispondenza con gli atti urbanistici depositati presso il Comune di Bagnoregio. Dopo opportuna pratica urbanistica occorrerebbe procedere a nuovo aggiornamento della planimetria catastale.

Bene n. 07:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano S1, T, 1, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 128, abitazione con garage e cantina

Gli identificativi catastali rappresentano l'esatta consistenza del bene oggetto del pignoramento, eccezione per la cantina al piano seminterrato che attualmente risulta essere di una maggior consistenza; occorrerebbe identificare gli spazi comuni di passaggio per le unità immobiliari p.lla 369 sub. 3 e 4.

Bene n. 08:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.lla 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18

Gli identificativi catastali rappresentano l'esatta consistenza del bene oggetto del pignoramento; è stata variata l'intestazione del bene successivamente all'atto di pignoramento a seguito dell'affrancazione effettuata; Occorrerebbe effettuare il cambio di coltura in quanto non risulta essere la stessa riportata in catasto.

Bene n. 09:

immobile sito in Bagnoregio loc. Fossatone, distinto al N.C.E.U. al fg. 52 p.lle 159, vigneto classe 1 a 16 ca 00, e 160, seminativo arborato classe 3 sup. a 16 ca 20

Gli identificativi catastali rappresentano l'esatta consistenza del bene oggetto del pignoramento. Occorrerebbe effettuare il cambio di coltura in quanto non risulta essere la stessa riportata in catasto.

R11.

Bene n. 01:

Immobile sito in Viterbo via F. Cristofari civ. 17 Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.lla 172 sub. 10, abitazione e garage.

L'attuale perimetrazione dell'unità immobiliare risulta essere invariata dalla data di presentazione delle schede catastali oggi in atti datate 29.10.1986.

Bene n. 02:

Immobile sito in Bagnoregio loc. San Francesco via D. Alighieri snc piano S1, T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.E.U. al fg. 12 p.lla 430 sub. 3.

L'attuale perimetrazione dell'unità immobiliare risulta essere invariata dalla data di presentazione delle schede catastali oggi in atti datate 06.06.1988.

Bene n.03:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 24 piano T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.T. al fg. 36 p.lla 91/parte, abitazione e garage.

L'attuale perimetrazione dell'unità immobiliare risulta essere uguale a quella descritta in atto di compravendita e dell'allegato progetto; l'unità immobiliare e la relativa pertinenza non sono mai stati censiti.

Bene n. 04:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 2, magazzino.

L'attuale perimetrazione dell'unità immobiliare risulta essere diversa dalla quella riportata nella planimetria catastale in atti 12.04.2007. La difformità è nel perimetro dell'unità immobiliare il quale presenta una porzione in meno rispetto alla planimetria presentata che invece è inglobata nel sub. 4 della p.la 369; resta comunque la difformità rispetto al permesso di costruire.

Bene n. 05:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano 1 e T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 3, abitazione e garage.

L'attuale perimetrazione dell'unità immobiliare risulta essere invariata dalla data di presentazione delle schede catastali oggi in atti datate 12.04.2007; Parte del perimetro dell'immobile risulta però divergente rispetto quanto assentito con permesso di costruire, stesa cosa per il garage al piano terra.

Bene n. 06:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T e 2, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 4, abitazione e garage.

L'attuale perimetrazione dell'unità immobiliare risulta essere variata dalla data di presentazione delle schede catastali oggi in atti datate 12.04.2007. Al piano primo, parte del perimetro dell'immobile risulta però divergente rispetto quanto assentito con permesso di costruire, stessa cosa per il garage al piano terra.

Bene n. 07:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano S1, T, 1, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 128, abitazione con garage e cantina.

L'attuale perimetrazione dell'unità immobiliare risulta essere invariata dalla data di presentazione delle schede catastali oggi in atti datate del 01.01.1969. Solo una piccola difformità è riscontrabile nel locale primo sottostrada, dove la cantina è stata modificata risultando ad oggi di una maggior consistenza;

Bene n. 08:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.la 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18.

L'attuale perimetrazione del bene risulta essere invariata dalla data dell'impianto meccanografico del catasto.

Bene n. 09:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Fossatone, distinto al N.C.E.U. al fg. 52 p.lle 159, vigneto classe 1 a 16 ca 00, e 160, seminativo arborato classe 3 sup. a 16 ca 20

L'attuale perimetrazione del bene risulta essere invariata dalla data dell'impianto meccanografico del catasto.

R12.

Bene n. 01:

Immobile sito in Viterbo via F. Cristofari civ. 17 Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.la 172 sub. 10, abitazione e garage.

L'attuale perimetrazione dell'unità immobiliare risulta essere invariata dalla data di presentazione delle schede catastali oggi in atti datate del 29.10.1986. Solo una piccola difformità è riscontrabile sul passaggio ingresso soggiorno dove mancano due piccole porzioni di muratura e la porta; occorrerebbe effettuare la variazione catastale ma solo a seguito di presentazione di opportuna variazione urbanistica in sanatoria;

Bene n. 02:

Immobile sito in Bagnoregio loc. San Francesco via D. Alighieri snc piano S1, T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.E.U. al fg. 12 p.la 430 sub. 3.

L'attuale perimetrazione dell'unità immobiliare risulta essere invariata dalla data di presentazione delle schede catastali oggi in atti datate del 06.06.1988. La difformità è riscontrabile nel locale primo sottostrada, dove il locale garage è stato diviso in due ambienti da una tramezzatura; occorrerebbe effettuare la variazione catastale ma solo a seguito di presentazione di opportuna variazione urbanistica in sanatoria;

Bene n. 03:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 24 piano T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.T. al fg. 36 p.la 91/parte, abitazione e garage.

L'attuale perimetrazione dell'unità immobiliare risulta essere uguale a quella descritta in atto di compravendita e dell'allegato progetto; l'unità immobiliare e la relativa pertinenza non sono mai stati censiti; occorrerebbe effettuare il frazionamento dell' area al N.C.T. e l'iscrizione del fabbricato e della tettoia al N.C.E.U.;

Bene n. 04:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 2, magazzino.

L'attuale perimetrazione dell'unità immobiliare risulta essere diversa dalla quella riportata nella planimetria catastale in atti 12.04.2007. La difformità è nel perimetro dell'unità immobiliare il quale presenta una porzione in meno rispetto alla planimetria presentata che invece è inglobata nel sub. 4 della p.la 369; occorrerebbe effettuare la variazione catastale ma solo a seguito di presentazione di opportuna variazione urbanistica in sanatoria per l'intero edificio.

Bene n. 05:

immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano 1 e T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 3, abitazione e garage.

L'attuale perimetrazione dell'unità immobiliare risulta essere invariata dalla data di presentazione delle schede catastali oggi in atti datate 12.04.2007; Da sanare sarebbero il passaggio porta oggi non più esistente tra il corridoio e la cucina, il diverso posizionamento di alcune tramezzature interne, e la chiusura della veranda con aumento della superficie della cameretta adiacente; le opere di diversa distribuzione degli spazi interni possono essere sanate come le modifiche prospettiche (a seguito dell'ottenimento dei nullaosta da parte degli organi sovrintendenti i vincoli), ma l'aumento di volumetria effettuato con la chiusura del balcone trasformato in salotto non risulta essere sanabile, occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi. Di seguito occorrerebbe effettuare la variazione catastale.

Bene n. 06:

immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T e 2, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 4, abitazione e garage.

L'attuale perimetrazione dell'unità immobiliare risulta essere variata dalla data di presentazione delle schede catastali oggi in atti datate 12.04.2007. La difformità riguarda l'aumento della sagoma in quanto quello che prima era il ripostiglio è stato ampliato coprendo parte del salotto al piano primo, aumentando quindi il volume edificato; ; le opere di diversa distribuzione degli spazi interni possono essere sanate come le modifiche prospettiche (a seguito dell'ottenimento dei nullaosta da parte degli organi sovrintendenti i vincoli), ma l'aumento di volumetria effettuato con la chiusura del balcone trasformato in salotto non risulta essere sanabile, occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi. Di seguito occorrerebbe effettuare la variazione catastale.

Bene n. 07:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano S1, T, 1, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 128, abitazione con garage e cantina.

L'attuale perimetrazione dell'unità immobiliare risulta essere invariata dalla data di presentazione delle schede catastali oggi in atti datate del 01.01.1969. le difformità riguardano la divisione degli spazi interni ed alcune modifiche prospettiche, ulteriore difformità è riscontrabile nel locale primo sottostrada, dove la cantina è stata modificata risultando ad oggi di una maggior consistenza; ; le opere di diversa distribuzione degli spazi interni possono essere sanate come le modifiche prospettiche (a seguito dell'ottenimento dei nullaosta da parte degli organi sovrintendenti i vincoli). Di seguito occorrerebbe effettuare la variazione catastale.

Bene n. 08:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.lla 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18.

Il bene corrisponde a quanto riportato in atti al NCT;

Bene n. 09:

immobile sito in Bagnoregio loc. Fossatone, distinto al N.C.E.U. al fg. 52 p.lle 159, vigneto classe 1 a 16 ca 00, e 160, seminativo arborato classe 3 sup. a 16 ca 20.

Occorrerebbe effettuare domanda di cambio di coltura in quanto ad oggi il terreno, censito al foglio 52 p.lla 159 non risulta più essere coltivato a vigneto;

R13.

Bene n. 01:

Immobile sito in Viterbo via F. Cristofari civ. 17 Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.lla 172 sub. 10, abitazione e garage.

L'immobile pignorato ricade in zona B - sottozona B2 ristrutturazione edilizia, e le destinazioni ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'attuale PRG del Comune di Viterbo è quella residenziale.

Bene n. 02:

Immobile sito in Bagnoregio loc. San Francesco via D. Alighieri snc piano S1, T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.E.U. al fg. 12 p.lla 430 sub. 3.

L'immobile pignorato ricade all'interno della lottizzazione Bel Poggio, e le destinazioni ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'attuale Programma di fabbricazione del Comune di Bagnoregio è quella residenziale.

Bene n. 03:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 24 piano T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.T. al fg. 36 p.lla 91/parte, abitazione e garage.



L'immobile pignorato ricade in zona B2 - saturazione edilizia e le destinazioni ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'attuale Programma di fabbricazione del Comune di Bagnoregio è quella residenziale, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.

Bene n. 04:

Immobilabile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 2, magazzino.

L'immobile pignorato ricade in zona B2 - saturazione edilizia e le destinazioni ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'attuale Programma di fabbricazione del Comune di Bagnoregio è quella residenziale, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.

Bene n. 05:

Immobilabile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano 1 e T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 3, abitazione e garage.

L'immobile pignorato ricade in zona B2 - saturazione edilizia e le destinazioni ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'attuale Programma di fabbricazione del Comune di Bagnoregio è quella residenziale, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.

Bene n. 06:

Immobilabile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T e 2, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 4, abitazione e garage.

L'immobile pignorato ricade in zona B2 - saturazione edilizia e le destinazioni ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'attuale Programma di fabbricazione del Comune di Bagnoregio è quella residenziale, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.

Bene n. 07:

Immobilabile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano S1, T, 1, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 128, abitazione con garage e cantina

L'immobile pignorato ricade in zona B2 - saturazione edilizia e le destinazioni ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'attuale Programma di fabbricazione del Comune di Bagnoregio è quella residenziale, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.

Bene n. 08:

Immobilabile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.la 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18.

L'immobile pignorato ricade in zona E sottozona E2 - Area Agricola, e le destinazioni ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'attuale Programma di fabbricazione del Comune di Bagnoregio è quella residenziale e per annessi agricoli;

Bene n. 09:

Immobilabile sito in Bagnoregio loc. Fossatone, distinto al N.C.E.U. al fg. 52 p.lle 159, vigneto classe 1 a 16 ca 00, e 160, seminativo arborato classe 3 sup. a 16 ca 20.

L'immobile pignorato ricade in zona E sottozona E2 - Area Agricola, e le destinazioni ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'attuale Programma di fabbricazione del Comune di Bagnoregio è quella residenziale e per annessi agricoli;

R14.

Bene 01:

Immobilabile sito in Viterbo via F. Cristofari civ. 17 Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.la 172 sub. 10, abitazione e garage.

Da quanto si è potuto accertare dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, l'immobile è stato edificato anteriormente alla data del settembre 1967, dall'Ina

Casa; non esiste documentazione depositata attestante la costruzione dell'immobile. Il 18 ottobre 1990 è stata però rilasciata una concessione in sanatoria per la chiusura di una parte del balcone e la trasformazione dello stesso in veranda e per il cambio di destinazione d'uso del magazzino al piano terra trasformato in garage(allegato - U/1). Piccola divergenza tra gli elaborati presentati e l'attuale consistenza è riscontrabile sul passaggio ingresso soggiorno dove mancano due piccole porzioni di muratura e la porta.

Ad oggi tali opere potrebbero essere sanate con pratica edilizia in sanatoria sostenendo i costi per la redazione, la presentazione e le oblazioni dovute per le opere già eseguite secondo quanto disposto dal DPR 380 del 6 giugno 2006 e della LR 15 del 21 agosto 2008, per un ammontare complessivo di circa €.2.000,00.

A seguito delle pratiche urbanistiche dovranno essere presentate nuove planimetrie catastali all'Agenzia del Territorio (tributi catastali pari ad €.100,00 più l'onorario per le prestazioni tecniche necessarie) per un ammontare complessivo della spesa tecnica di circa €.1.000,00.

Per l'immobile oggetto di pignoramento non è mai stato rilasciato il certificati o dichiarazioni di agibilità. Tale documento potrà essere richiesto dalla proprietà previa presentazione dei documenti di cui al T.U.E., per un ammontare complessivo di circa €.1.000,00.

#### Bene 02:

Immobile sito in Bagnoregio loc. San Francesco via D. Alighieri snc piano S1, T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.E.U. al fg. 12 p.lla 430 sub. 3.

Da quanto si è potuto accertare dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnoregio l'immobile è stato edificato con concessione edilizia n.22/86 dell'anno 1986 (variante alla concessione edilizia 15/1983). L'unità immobiliare presenta oggi delle differenze con gli elaborati depositati in comune, in quanto risulta diversa la distribuzione degli spazi interni.

Ad oggi tali opere potrebbero essere sanate con pratica edilizia in sanatoria sostenendo i costi per la redazione, la presentazione e le oblazioni dovute per le opere già eseguite secondo quanto disposto dal DPR 380 del 6 giugno 2006 e della LR 15 del 21 agosto 2008, per un ammontare complessivo di circa €.2.000,00.

A seguito delle pratiche urbanistiche dovrà essere presentata nuova planimetria catastale all'Agenzia del Territorio (tributi catastali pari ad €.50,00 più l'onorario per le prestazioni tecniche necessarie), per un ammontare complessivo di circa €.1.000,00.

Per l'immobile oggetto di pignoramento non è mai stato rilasciato il certificati o dichiarazioni di agibilità. Tale documento potrà essere richiesto dalla proprietà previa presentazione dei documenti di cui al T.U.E., per un ammontare complessivo della spesa tecnica di circa €.1.000,00.

#### Bene 03:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 24 piano T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.T. al fg. 36 p.la 91/parte, abitazione e garage.

Da quanto si è potuto accertare dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnoregio l'immobile è stato edificato con permesso di costruire n.48 dell'anno 1975 intestato al sig. Xxxxxxx Xxxxxxxx. In seguito è stata presentata domanda di condono edilizio dal sig. Xxxxxxx Xxxxxxxx, prot.n.1254 del 01.04.1986, per opere riguardanti la chiusura del piano terra, che nel precedente progetto approvato era un piano piloti, e per la sanatoria della tettoia costruita sull'area giardinata di pertinenza. La domanda di sanatoria è stata accettata dall'allora commissione edilizia, ma a completamento della pratica, per il ritiro della

concessione, il comune a seguito dell'istruttoria eseguita a richiesta della documentazione integrativa:

- il pagamento della seconda e terza rata per un importo complessivo di €.1.035,936;
- l'accatastamento dell'unità immobiliare;
- il pagamento degli oneri concessori pari ad €. 633,75 oltre diritti di segreteria e bolli;

Conclusa la pratica di condono dovrebbero essere sanate delle opere di diversa distribuzione degli spazi interni, come evidenziato in planimetria in colore rosso, al piano terra tra ingresso e garage, ed al piano secondo per una diversa forma del disimpegno e l'eliminazione del ripostiglio a favore dell'allargamento del bagno.

Per la definizione della pratica di condono edilizio, oltre i versamenti dovuti a titolo di oblazione e degli oneri concessori, dovranno essere sostenuti i costi per il frazionamento e tipo mappale al NCT per la costituzione della particella e l'inserimento del cassone del fabbricato edificato su di essa, ed il successivo accatastamento al NCEU con presentazione della planimetria riferita alla situazione della domanda di sanatoria; l'onorario per le prestazioni tecniche necessarie ammonteranno a circa €. 2.500,00 più i diritti per la presentazione all'AdT (circa €.220,00);

Per sanare le opere di diversa distribuzione degli spazi interni occorrerà effettuare pratica edilizia in sanatoria sostenendo i costi per la redazione, la presentazione e le oblazioni dovute per le opere già eseguite secondo quanto disposto dal DPR 380 del 6 giugno 2006 e della LR 15 del 21 agosto 2008, per un ammontare complessivo di circa €.2.000,00.

A seguito delle pratiche urbanistiche dovrà essere presentata nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare, tributi catastali pari ad €. 50,00, più l'onorario per le prestazioni tecniche necessarie), per un ammontare complessivo di circa €.1.000,00.

Per l'immobile oggetto di pignoramento non è mai stato rilasciato il certificato o dichiarazione di agibilità. Tale documento potrà essere richiesto dalla proprietà previa presentazione dei documenti di cui al T.U.E., per un ammontare complessivo della spesa tecnica di circa €.1.000,00.

#### Bene 04:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 2, magazzino.

Lo stabile è stato edificato con permesso di costruire n.66 dell'anno 1975 intestato ai sig.ri Xxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxx Xxxxxxxx con il quale veniva richiesto il permesso di edificare due abitazioni con relativi accessori. Dall'elaborato rappresentante la situazione progettuale concessa a confronto con lo stato attuale emergono delle differenze, il locale magazzino era corpo unico con i due garage con accesso da via Don G. Lattanzi snc (parte dei sub. 3 e 4); l'accesso sarebbe dovuto avvenire dalle due porte carrabili sulla via prospiciente mentre l'attuale accesso dalla corte comune non esisteva, al suo posto sarebbe dovuta esserci una finestra. Il magazzino, attuale sub 2 non costituiva unità immobiliare a se stante come invece rappresentato nella planimetria in atti al NCEU.

#### Bene 05:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano 1 e T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 3, abitazione e garage.

Lo stabile è stato edificato con permesso di costruire n.66 dell'anno 1975 intestato ai sig.ri Xxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxx Xxxxxxxx con il quale veniva richiesto il permesso di edificare due abitazioni con relativi accessori. Dall'elaborato rappresentante la situazione progettuale concessa a confronto con lo stato attuale emergono delle differenze, risulta

diversa la distribuzione degli spazi interni con lo spostamento di tramezzature e passaggi porta con risultato un aumento dei vani; la chiusura del terrazzo sul prospetto ovest; l'ingresso all'abitazione sarebbe dovuto avvenire esclusivamente dal vano scala comune ricadente sull'immobile adiacente censito alla particella 128, invece è stato creato un secondo accesso tramite una scala, non assentita, con sbarco sul balcone; nell'ingresso da progetto ingresso risultava esserci una finestra con affaccio sul prospetto est; sul prospetto est è stato realizzato un balcone di maggiori dimensioni; a servizio dell'unità immobiliare risultava esserci il garage indiviso (sia la parte del sub 3 che del sub 4) comprendente anche l'attuale magazzino (sub 2). L'attuale situazione catastale non rispecchia né ciò che era stato assentito con il permesso di costruire, né ciò che effettivamente è riscontrabile in loco.

#### Bene 06:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T e 2, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 4, abitazione e garage.

Lo stabile è stato edificato con permesso di costruire n.66 dell'anno 1975 intestato ai sig.ri Xxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxx Xxxxxxxx con il quale veniva richiesto il permesso di edificare due abitazioni con relativi accessori. Dall'elaborato rappresentante la situazione progettuale concessa a confronto con lo stato attuale emergono delle differenze per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni con lo spostamento di tramezzature e passaggi porta con risultato un aumento dei vani, ed un aumento della volumetria, con un corpo aggiuntivo sul prospetto ovest; inoltre è stata chiusa una finestra sul prospetto est; ; sul prospetto est è stato realizzato un balcone di maggiori dimensioni; a servizio dell'unità immobiliare risultava esserci il garage indiviso (sia la parte del sub 3 che del sub 4) comprendente anche l'attuale magazzino (sub 2). L'attuale situazione catastale non rispecchia né ciò che era stato assentito con il permesso di costruire, né ciò che effettivamente è riscontrabile in loco.

#### Bene 04 - 05 - 06:

Ad oggi le opere abusive riscontrate potrebbero in parte essere sanate con pratica edilizia in sanatoria (diversa distribuzione degli spazi interni, le modifiche ai prospetti e la divisione degli accessori al piano terra in 2 garage ed un magazzino) sostenendo i costi per la redazione, la presentazione e le oblazioni dovute per le opere già eseguite secondo quanto disposto dal DPR 380 del 6 giugno 2006 e della LR 15 del 21 agosto 2008 ed a seguito dell'ottenimento dei nulla osta per i vincoli esistenti dagli organi competenti , per un ammontare complessivo di circa €7.000,00.

Per quanto riguarda i maggiori volumi realizzati, occorrerà effettuare la demolizione ed il ripristino secondo quanto assentito con il permesso di costruire in quanto la cubatura residua di lotto non copre il maggior volume realizzato; le spese da sostenere per la demolizione e le pratiche urbanistiche necessarie ammonteranno a circa €5.000,00.

A seguito delle pratiche urbanistiche dovrà essere presentata nuova planimetria catastale all'Agenzia del Territorio sostenendo oltre le spese per la presentazione delle stesse (tributi catastali pari ad €250,00) anche l'onorario per le prestazioni tecniche necessarie, per un ammontare complessivo di circa €2.000,00.

Per l'immobile oggetto di pignoramento non sono mai stati rilasciati i certificati o dichiarazioni di agibilità. Tali documenti potranno essere richiesti dalla proprietà previa presentazione dei documenti di cui al T.U.E., per un ammontare complessivo della spesa tecnica di circa €1.500,00.

Bene n. 07:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano S1, T, 1, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 128, abitazione con garage e cantina.

Lo stabile è stato edificato anteriormente la data del settembre 1967, in quanto dalla ricerca degli atti depositati presso il comune di Bagnoregio, è emerso che in data 15 maggio 1957 il sig. Xxxxxx Xxxxxxx, chiedeva il permesso di ampliare il fabbricato già esistente destinato ad abitazione. Il permesso n. 9/1957 veniva rilasciato dal sindaco del Comune di Bagnoregio in data 18.06.1957 (allegato U/6).

In seguito, il sig. Xxxxxx Xxxxxxx chiedeva con domanda del 15.03.1984, di poter trasformare una finestra-vetrina prospiciente via Nuova in finestra; tale opera fu assentita con concessione n.2/84 del 15.05.1984 (allegato U/7).

Ad oggi le opere abusive riscontrate potrebbero in parte essere sanate con pratica edilizia in sanatoria (diversa distribuzione degli spazi interni, le modifiche ai prospetti e la divisione degli accessori al piano terra in 2 garage ed un magazzino) sostenendo i costi per la redazione, la presentazione e le oblazioni dovute per le opere già eseguite secondo quanto disposto dal DPR 380 del 6 giugno 2006 e della LR 15 del 21 agosto 2008 ed a seguito dell'ottenimento dei nulla osta per i vincoli esistenti dagli organi competenti, per un ammontare complessivo di circa €5.000,00.

A seguito delle pratiche urbanistiche dovrà essere presentata nuova planimetria catastale all'Agenzia del Territorio sostenendo oltre le spese per la presentazione delle stesse (tributi catastali pari ad €100,00) anche l'onorario per le prestazioni tecniche necessarie, per un ammontare complessivo di circa €1.000,00.

Per l'immobile oggetto di pignoramento non sono mai stati rilasciati i certificati o dichiarazioni di agibilità. Tali documenti potranno essere richiesti dalla proprietà previa presentazione dei documenti di cui al T.U.E., per un ammontare complessivo della spesa tecnica di circa €1.000,00.

Bene n. 08:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.lla 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18.

Il bene corrisponde a quanto riportato in atti al NCT; Il bene risulta dal CDU (allegato U/8) rilasciato dal comune di Bagnoregio gravato di uso civico a favore dell'Università Agraria di Bagnoregio, ma tale gravame non è più in essere in quanto è stata effettuata l'affrancazione con atto n. 889 del 25/07/2014. Occorrerebbe effettuare un'azione di riconfinazione per un ammontare della spesa tecnica di €1.000,00.

Bene n. 09:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Fossatone, distinto al N.C.E.U. al fg. 52 p.lle 159, vigneto classe 1 a 16 ca 00, e 160, seminativo arborato classe 3 sup. a 16 ca 20.

Occorrerebbe effettuare domanda di cambio di coltura in quanto ad oggi il terreno, censito al foglio 52 p.lla 159 non risulta più essere coltivato a vigneto; i terreni non sono gravati da usi civici (allegato U/8). Occorrerebbe effettuare un'azione di riconfinazione per un ammontare della spesa tecnica di €1.000,00.

R15. La vendita dei beni sopra opportunamente descritti avverrà tramite la formazione di 9 (NOVE) LOTTI DISTINTI, in quanto trattasi di unità immobiliari distinte ECONOMICAMENTE E

FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI, ognuna per i propri, eventuali, diritti su beni comuni non censibili.

R16. Come previsto dall'atto di pignoramento i diritti degli esecutati sugli immobili pignorati sono i seguenti:

Bene 01:

Immobile sito in Viterbo via F. Cristofari civ. 17 Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.lla 172 sub. 10, abitazione e garage. Diritti di proprietà per dichiarazione di successione del sig. XXXXXXX XXXXXXX:

XXXXXX XXXXXXX nato a

proprietà per 2/9;

XXXXXX XXXXXXX nato a

proprietà per 2/9;

**XXXXXX XXXXXXX (esecutata) nata a**

**proprietà per**

**2/9;**

XXXXXX XXXXXXX natc

proprietà per 1/3 (3/9);

In seguito alla morte della sig.ra XXXXXXX XXXXXXX le quote di proprietà, secondo quanto previsto per la successione di legge (da effettuare), saranno le seguenti:

XXXXXX XXXXXXX natc

proprietà per 1/3;

XXXXXX XXXXXXX nato a \

proprietà per 1/3;

**XXXXXX XXXXXXX (esecutata) natc**

**proprietà per**

**1/3;**

L'immobile risulta disabitato.

Si procederà alla stima dell'immobile per intero, in quanto unità immobiliare economicamente e funzionalmente indipendente.

Dall'atto di pignoramento la quota di proprietà dell'esecutata sig.ra XXXXXXX XXXXXXX risulta essere i 2/9, a seguito della dichiarazione di successione aumenterà ad 1/3.

Bene 02:

Immobile sito in Bagnoregio loc. San Francesco via D. Alighieri snc piano S1, T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.E.U. al fg. 12 p.lla 430 sub. 3. Diritti di proprietà per atto di compravendita così suddivisi:

**XXXXXX XXXXXXX (esecutata**

**proprietà per**

**1/2;**

**XXXXXX XXXXXXX (esecutato) na**

**proprietà per 1/2;**

Dal certificato dello stato di famiglia l'immobile risulta essere residenza dei due coniugi.

Si procederà alla stima dell'immobile per intero, in quanto unità immobiliare economicamente e funzionalmente indipendente.

Bene 03:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 24 piano T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.T. al fg. 36 p.lla 91/parte, abitazione e garage. Diritti di proprietà per atto di compravendita così suddivisi:

**XXXXXX XXXXXXX (esecutato) nato a**

**proprietà per 1/1.**

Dall'estratto di matrimonio il sig. XXXXXXX XXXXXXX risulta coniugato con la sig. XXXXXXX XXXXXXX dalla data del 07.06.2008 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI; sempre dall'estratto di matrimonio tra le annotazione è riportato che con atto del notaio Luciano D'Alessandro del 13.08.2008, i coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale costituendo un FONDO PATRIMONIALE comprendente l'immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 24 piano T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.T. al fg. 36 p.lla 91/parte, abitazione e garage.

Dal certificato dello stato di famiglia, la sig.ra XXXXXXX XXXXXXX non risulta far parte dello stesso nucleo familiare dell'esecutato sig. XXXXXXX XXXXXXX e che l'immobile risulta essere residenza del solo esecutato.

Si procederà alla stima dell'immobile per intero, in quanto unità immobiliare economicamente e funzionalmente indipendente.

**Bene 04:**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 2, magazzino. Diritti per atto di donazione così suddivisi:

**XXXXXXXX XXXXXXXX (esecutata) nata a**

**proprietà**

**per 1/3;**

XXXXXXXX XXXXXXXX nato c

proprietà per 1/3;

XXXXXXXX XXXXXXXX nato c

proprietà per 1/3;

Dall'estratto di matrimonio la sig. XXXXXXX XXXXXXX risulta essere coniugata con il sig. XXXXXXX XXXXXXX dalla data del 24.07.1971 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI; solo successivamente con atto del notaio Luigi Annibaldi del 07.03.2007 i coniugi hanno scelto di adottare come regime patrimoniale quello della SEPARAZIONE DEI BENI.

L'immobile risulta utilizzato dal sig. XXXXXXX XXXXXXX.

Si procederà alla stima dell'immobile per intero, in quanto unità immobiliare economicamente e funzionalmente indipendente.

**Bene 05:**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano 1 e T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 3, abitazione e garage. Diritti per atto di donazione così suddivisi:

**XXXXXXXX XXXXXXXX (esecutata) nata a**

**proprietà**

**per 1/3;**

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a

proprietà per 1/3;

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a

proprietà per 1/3;

Dall'estratto di matrimonio la sig. XXXXXXX XXXXXXX risulta essere coniugata con il sig. XXXXXXX XXXXXXX dalla data del 24.07.1971 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI; solo successivamente con atto del notaio Luigi Annibaldi del 07.03.2007 i coniugi hanno scelto di adottare come regime patrimoniale quello della SEPARAZIONE DEI BENI.

Dal certificato dello stato di famiglia l'immobile risulta essere residenza dei due coniugi.

Si procederà alla stima dell'immobile per intero, in quanto unità immobiliare economicamente e funzionalmente indipendente.

**Bene 06:**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T e 2, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 4, abitazione e garage. Diritti di proprietà per atto di donazione così suddivisi:

**XXXXXXXX XXXXXXXX (esecutata) nata a**

**proprietà**

**per 1/3;**

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a

proprietà per 1/3;

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a

proprietà per 1/3;

Dall'estratto di matrimonio la sig. XXXXXXX XXXXXXX risulta essere coniugata con il sig. XXXXXXX XXXXXXX dalla data del 24.07.1971 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI; solo successivamente con atto del notaio Luigi Annibaldi del 07.03.2007 i coniugi hanno scelto di adottare come regime patrimoniale quello della SEPARAZIONE DEI BENI.

L'immobile risulta disabitato.

Si procederà alla stima dell'immobile per intero, in quanto unità immobiliare economicamente e funzionalmente indipendente.

Bene n. 07:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano S1, T, 1, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 128, abitazione con garage e cantina. Diritti di proprietà per dichiarazione di successione della sig.ra XXXXXXX XXXXXXX così suddivisi:

XXXXXX XXXXXXX nato a	proprietà per 2/12;
XXXXXX XXXXXXX nato a	proprietà per 1/12;
<b>XXXXXXX XXXXXXX (esecutata)</b>	<b>proprietà</b>
<b>per 2/12;</b>	
XXXXXX XXXXXXX nato a	proprietà per 2/12;
XXXXXX XXXXXXX nato a	per 1/12;
XXXXXX XXXXXXX nato a	proprietà per 2/12;
XXXXXX XXXXXXX nato a	

Dall'estratto di matrimonio la sig. XXXXXXX XXXXXXX risulta essere coniugata con il sig. XXXXXXX XXXXXXX dalla data del 24.07.1971 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI; solo successivamente con atto del notaio Luigi Annibaldi del 07.03.2007 i coniugi hanno scelto di adottare come regime patrimoniale quello della SEPARAZIONE DEI BENI.

L'immobile al piano primo risulta disabitato, al piano terra invece risulta avere dimora il sig. XXXXXXX XXXXXXX.

Si procederà alla stima dell'immobile per intero, in quanto unità immobiliare economicamente e funzionalmente indipendente.

Bene n. 08:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.la 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18. Diritti di proprietà per atto di affrancazione così suddivisi:

XXXXXX XXXXXXX	proprietà per 2/12;
XXXXXX XXXXXXX	per 1/12;
<b>XXXXXXX XXXXXXX (esecutata) nata</b>	<b>proprietà</b>
<b>per 2/12;</b>	
XXXXXX XXXXXXX nato a	proprietà per 2/12;
XXXXXX XXXXXXX nato a	per 1/12;
XXXXXX XXXXXXX nato a	proprietà per 2/12;
XXXXXX XXXXXXX nato a	

Dall'estratto di matrimonio la sig. XXXXXXX XXXXXXX risulta essere coniugata con il sig. XXXXXXX XXXXXXX dalla data del 24.07.1971 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI; solo successivamente con atto del notaio Luigi Annibaldi del 07.03.2007 i coniugi hanno scelto di adottare come regime patrimoniale quello della SEPARAZIONE DEI BENI.

Il terreno risulta custodito dalla proprietà.

Bene n. 09:

Immobile sito in Bagnoregio loc. Fossatone, distinto al N.C.E.U. al fg. 52 p.lle 159, vigneto classe 1 a 16 ca 00, e 160, seminativo arborato classe 3 sup. a 16 ca 20. Diritti di proprietà per dichiarazione di successione della sig.ra XXXXXXX XXXXXXX così suddivisi:

XXXXXX XXXXXXX nato a	proprietà per 2/12;
XXXXXX XXXXXXX nato a	per 1/12;



**Xxxxxxx Xxxxxxxx (esecutata) nata a**  
**per 2/12;**

**proprietà**

Xxxxxxx Xxxxxxxx nato a  
Xxxxxxx Xxxxxxxx nato a  
Xxxxxxx Xxxxxxxx nato a  
Xxxxxxx Xxxxxxxx nato a

proprietà per 2/12;

per 1/12;

proprietà per 2/12;

Dall'estratto di matrimonio la sig. Xxxxxxx Xxxxxxxx risulta essere coniugata con il sig. Xxxxxxx Xxxxxxxx dalla data del 24.07.1971 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI; solo successivamente con atto del notaio Luigi Annibaldi del 07.03.2007 i coniugi hanno scelto di adottare come regime patrimoniale quello della SEPARAZIONE DEI BENI.

Il terreno risulta custodito dalla proprietà.

R17.

Bene n. 01:

L'immobile risulta disabitato;

Bene n. 02:

L'immobile risulta abitato dai coniugi sig.ri Xxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxxx;

Bene n. 03:

L'immobile risulta abitato dal sig. Xxxxxxx Xxxxxxxx;

Bene n. 04:

L'immobile risulta utilizzato dal sig. Xxxxxxx Xxxxxxxx;

Bene n. 05:

L'immobile risulta abitato dai coniugi sig.ri Xxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxxx;

Bene n. 06:

L'immobile risulta disabitato.

Bene n. 07:

L'immobile al piano primo risulta disabitato, al piano terra invece risulta avere dimora il sig. Xxxxxxx Xxxxxxxx.

Bene n. 08:

Il terreno risulta custodito dalla proprietà.

Bene n. 09:

Il terreno risulta custodito dalla proprietà.

R18. Non ci sono immobili utilizzati da persone diverse dai soggetti esecutati o soggetti con diritti di proprietà su di essi.

R19. Non ci sono casi di assegnazione ad ex coniuge dei beni oggetto di pignoramento.

R20. Non insistono sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità se non quelli apposti dal nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Non gravano sugli immobili usi civici.

R21. Per determinare il valore degli immobili, considerati **9 (nove) lotti**, lo scrivente C.T.U., ha ritenuto più opportuno adottare il criterio della stima sintetico – comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione, la destinazione d'uso e tenendo altresì conto dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per transazioni aventi per oggetto unità immobiliari con caratteristiche simili (dati rilevati dal confronto tra gli elementi dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare 2 semestre 2013 e dalle agenzie immobiliari attive nella zona tra le quali Viterbo Immobiliare, Santoni, Tecnocasa, GERO case, House Team ed Astegiudiziarie.it)

### **LOTTO 1 - Bene 01:**

Immobile sito in Viterbo via F. Cristofari civ. 17 Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.lla 172 sub. 10, abitazione e garage.

L'attuale valore di mercato, delle unità immobiliare pignorata, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo secondo semestre 2013 è compreso nella forbice €/mq 1.000,00 - €/mq 1.400,00 per abitazioni civili in stato conservativo normale;

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche alle agenzie immobiliari attive nella zona e dalla ricerca è emerso che il valore medio è superiore ai valori riportati dall'OMI, in una forbice compresa tra €/mq 1.300,00 - €/mq 1.600,00 per abitazioni con caratteristiche similari.

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo a metro quadrato (mq) di superficie residenziale, misurata secondo quanto previsto dal D.P.R. nr 138 del 23.03.1998:

- Abitazione *sita in via F. Cristofari civ.17*, Piano T e 1 scala B int.2, distinto al N.C.E.U. al fg. 158 p.lla 172 sub. 10 *cat. A/4 cl.3 consistenza vani 6 rendita €.* 433,82:

- Abitazione, superficie vani principali:	mq 98,53 x 1,00 =	mq 98,53
Balcone e veranda	mq 11,11 x 0,30 =	mq 3,33
Garage	mq 17,55 x 0,25 =	<u>mq 4,39</u>

**Totale superficie omogenea non residenziale mq 106,25**

Valore mq €.

mq 106,25 x €/mq 1.400,00= **€. 148.750,00**

Il valore complessivo del bene è pari ad **Euro 148.750,00.**

Le spese da sostenere per sanare sia la situazione urbanistica che castale ammontano ad € 4.100,00 da sottrarre al valore del bene che ammonta così ad **€.144.650,00** **diconsi centoquarantaquattromilaseicentocinquantaeuro/00centesimi.**

### **LOTTO 2 - Bene 02**

Immobile sito in Bagnoregio loc. San Francesco via D. Alighieri snc piano S1, T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.E.U. al fg. 12 p.lla 430 sub. 3.

L'attuale valore di mercato, delle unità immobiliare pignorata, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo secondo semestre 2013 è compreso nella forbice €/mq 900,00 - €/mq 1.250,00 per abitazioni civili in stato conservativo ottimo;

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche alle agenzie immobiliari attive nella zona e dalla ricerca è emerso che il valore medio è in linea con i valori dell'OMI.

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo a metro quadrato (mq) di superficie residenziale, misurata secondo quanto previsto dal D.P.R. nr 138 del 23.03.1998:

- Abitazione *sita in via D. Alighieri snc*, Piano S1, T, 1 e 2, distinto al N.C.E.U. al fg. 12 p.lla 430 sub. 3 *cat. A/2 cl.2 consistenza vani 8 rendita €.*805,67:

- Abitazione, superficie vani principali:	mq 145,52 x 1,00 =	mq 145,52
Balconi	mq 31,74 x 0,30 =	mq 9,52
Garage	mq 47,12 x 0,25 =	mq 11,78

Sottotetto		$\text{mq } 71,71 \times 0,50 =$	<u><math>\text{mq } 35,85</math></u>
	<b>Totale superficie omogenea non residenziale</b>		<b><math>\text{mq } 202,67</math></b>
Valore mq	€. 1.200	$\text{mq } 202,67 \times \text{€}/\text{mq } 1.200,00 =$	<b>€. 243.204,00</b>

Il valore complessivo del bene è pari ad **Euro 243.204,00**.

Le spese da sostenere per sanare sia la situazione urbanistica che catastale ammontano ad € 4.050,00 da sottrarre al valore del bene che ammonta così ad **€. 239.154,00** arrotondato ad **€. 239.150,00** dicono **duecentotrentanovemilacentocinquantaeuro/00centesimi.**

#### **LOTTO 3 - Bene 03**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 24 piano T, 1, 2 e sottotetto, distinto al N.C.T. al fg. 36 p.la 91/parte, abitazione e garage.

L'attuale valore di mercato, delle unità immobiliare pignorata, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo secondo semestre 2013 è compreso nella forbice €/mq 700,00 - €/mq 1.000,00 per abitazioni civili in stato conservativo normale;

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche alle agenzie immobiliari attive nella zona e dalla ricerca è emerso che il valore medio è in linea con i valori dell'OMI.

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo a metro quadrato (mq) di superficie residenziale, misurata secondo quanto previsto dal D.P.R. nr 138 del 23.03.1998:

- Abitazione sita in via Nuova civ.24, Piano T, 1 e 2, distinto al N.C.E.U. al fg.36 p.la 91/parte, non censita al NCEU:

- Abitazione, superficie vani principali:	$\text{mq } 112,09 \times 1,00 =$	$\text{mq } 112,09$
Balcone	$\text{mq } 3,10 \times 0,30 =$	$\text{mq } 0,93$
Garage	$\text{mq } 38,27 \times 0,25 =$	$\text{mq } 9,57$
Tettoia	$\text{mq } 11,20 \times 0,25 =$	$\text{mq } 2,80$
Giardino	$\text{mq } 38,76 \times 0,10 =$	<u><math>\text{mq } 3,88</math></u>
	<b>Totale superficie omogenea non residenziale</b>	<b><math>\text{mq } 129,27</math></b>

Valore mq	€. 850,00	$\text{mq } 129,27 \times \text{€}/\text{mq } 850,00 =$	<b>€. 109.879,50</b>
-----------	-----------	---	----------------------

Il valore complessivo del bene è pari ad **Euro 109.879,50**.

Le spese da sostenere per sanare sia la situazione urbanistica che catastale ammontano ad € 8.540,00 circa da sottrarre al valore del bene che ammonta così ad **€.101.339,50** arrotondato ad **€. 101.300,00** dicono **centounomilatrecentoeuro/00centesimi.**

#### **LOTTO 4 - Bene 04**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.la 369 sub. 2, magazzino.

L'attuale valore di mercato, delle unità immobiliare pignorata, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo secondo semestre 2013 è compreso nella forbice €/mq 500,00 - €/mq 700,00 per magazzini/box in stato conservativo normale;

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche alle agenzie immobiliari attive nella zona e dalla ricerca è emerso che il valore medio è in linea con i valori dell'OMI.

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo a metro quadrato (mq) di superficie residenziale, misurata secondo quanto previsto dal D.P.R. nr 138 del 23.03.1998:

- Magazzino sita in via Don G. Lattanzi snc, Piano T, distinto al N.C.E.U. al fg.36 p.lla 369 sub.2 cat. C/2 cl.7 consistenza mq.42,00 rendita €.43,38, diritti sul sub.1:

- Magazzino, superficie vani principali: mq 42,84 x 1,00 = mq 42,84

**Totale superficie omogenea non residenziale mq 42,84**

Valore mq €. 700,00

mq 42,84 x €/mq 700,00= **€. 29.988,00**

Il valore complessivo del bene è pari ad **Euro 29.988,00.**

Le spese da sostenere per sanare sia la situazione urbanistica che catastale ammontano ad € 3.083,00 circa da sottrarre al valore del bene che ammonta così ad **€.26.905,00 arrotondato ad €. 26.900,00** diconsi **ventiseimilanovecentoeuro/00centesimi.**

#### **LOTTO 5 - Bene 05**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano 1 e T, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 3, abitazione e garage.

L'attuale valore di mercato, delle unità immobiliare pignorata, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo secondo semestre 2013 è compreso nella forbice €/mq 900,00 - €/mq 1.250,00 per abitazioni civili in stato conservativo ottimo;

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche alle agenzie immobiliari attive nella zona e dalla ricerca è emerso che il valore medio è in linea con i valori dell'OMI.

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo a metro quadrato (mq) di superficie residenziale, misurata secondo quanto previsto dal D.P.R. nr 138 del 23.03.1998:

- Abitazione sita in via Don G. Lattanzi snc, Piano T e 1 distinto al N.C.E.U. al fg.36 p.lla 369 sub.3 cat. A/2 cl.2 consistenza vani 6 rendita €.604,25, diritti sul sub.1:

- Abitazione, superficie vani principali: mq 98,75 x 1,00 = mq 98,75

Balconi mq 24,05 x 0,30 = mq 7,21

Garage mq 36,30 x 0,25 = mq 9,00

**Totale superficie omogenea non residenziale mq 114,96**

Valore mq €. 1.200,00

mq 114,96 x €/mq 1.200,00= **€. 137.952,00**

Il valore complessivo del bene è pari ad **Euro 137.952,00.**

Le spese da sostenere per sanare sia la situazione urbanistica che catastale ammontano ad € 5.583,00 circa da sottrarre al valore del bene che ammonta così ad **€.132.369,00 arrotondato ad €. 132.400,00** diconsi **centotrentaduemilaquattrocentoeuro/00centesimi.**

#### **LOTTO 6 - Bene 06**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano T e 2, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 369 sub. 4, abitazione e garage.

L'attuale valore di mercato, delle unità immobiliare pignorata, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo secondo semestre 2013 è compreso nella forbice €/mq 700,00 - €/mq 1.000,00 per abitazioni civili in stato conservativo normale;

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche alle agenzie immobiliari attive nella zona e dalla ricerca è emerso che il valore medio è in linea con i valori dell'OMI.

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo a metro quadrato (mq) di superficie residenziale, misurata secondo quanto previsto dal D.P.R. nr 138 del 23.03.1998:

- Abitazione sita in via Don G. Lattanzi snc, Piano T e 2 distinto al N.C.E.U. al fg.36 p.lla 369 sub.4 cat. A/2 cl.2 consistenza vani 6,5 rendita €654,61, diritti sul sub.1:

- Abitazione, superficie vani principali:	mq 98,75 x 1,00 =	mq 98,75
Balconi	mq 12,30 x 0,30 =	mq 3,69
Garage	mq 34,44 x 0,25 =	<u>mq 8,61</u>
<b>Totale superficie omogenea non residenziale</b>		<b>mq 111,05</b>

Valore mq € 1.000,00

$$\text{mq } 111,05 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 111.050,00$$

Il valore complessivo del bene è pari ad **Euro 111.050,00**.

Le spese da sostenere per sanare sia la situazione urbanistica che catastale ammontano ad € 5.583,00 circa da sottrarre al valore del bene che ammonta così ad **€105.467,00** arrotondato ad **€ 105.500,00** dicono **centocinquemilacinquecentoeuro/00centesimi**.

#### **LOTTO 7 - Bene 07**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Vetriolo via Nuova civ. 49 piano S1, T, 1, distinto al N.C.E.U. al fg. 36 p.lla 128, abitazione con garage e cantina.

L'attuale valore di mercato, delle unità immobiliare pignorata, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo secondo semestre 2013 è compreso nella forbice €/mq 700,00 - €/mq 1.000,00 per abitazioni civili in stato conservativo normale;

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche alle agenzie immobiliari attive nella zona e dalla ricerca è emerso che il valore medio è in linea con i valori dell'OMI.

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo a metro quadrato (mq) di superficie residenziale, misurata secondo quanto previsto dal D.P.R. nr 138 del 23.03.1998:

- Abitazione sita in via Nuova civ.49, Piano S1, T e 1 distinto al N.C.E.U. al fg.36 p.lla 128 cat. A/4 cl.3 consistenza vani 8 rendita €384,24:

- Abitazione, superficie vani principali:	mq 165,13 x 1,00 =	mq 165,13
Balconi	mq 7,79 x 0,30 =	mq 2,34
Garage e magazzino	mq 53,50 x 0,25 =	<u>mq 13,37</u>
<b>Totale superficie omogenea non residenziale</b>		<b>mq 180,84</b>

Valore mq € 850,00

$$\text{mq } 180,84 \times \text{€}/\text{mq } 850,00 = \text{€ } 153.714,00$$

Il valore complessivo del bene è pari ad **Euro 153.714,00**.

Le spese da sostenere per sanare sia la situazione urbanistica che catastale ammontano ad € 7.100,00 circa da sottrarre al valore del bene che ammonta così ad **€146.614,00** arrotondato ad **€ 146.600,00** dicono **centoquarantaseimilaseicentoeuro/00centesimi**.

#### **LOTTO 8 - Bene 08**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Prato Leva, distinto al N.C.E.U. al fg. 58 p.lla 184, seminativo classe 4 sup. a 13 ca 18.

L'attuale valore di mercato, dell'immobile pignorato, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo anno 2013 è pari ad €/Ha 5.900,00 per la coltura dell'incolto produttivo.

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche agli immobili con caratteristiche simili trattati sul sito asteimmobiliari.it ed è emerso che il valore medio superiore ai valori dell'OMI in una forbice ricompresa tra i €/Ha 15.000 - €/Ha 25.000

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo ad ha di €. 20.000:

- Terreno sito in loc. Prato Leva distinto al N.C.T. al fg.58 p.la 184 qualità seminativo cl.4 R.D. €2.38 R.A. €.1,36:

- terreno are 13 ca 18 coltivato ad erbaio stagionale per la produzione di fieno  
Valore Ha €. 20.000,00

Ha 0,1318 x €/Ha 20.000,00= **€ 2.636,00**

Il valore complessivo del bene è pari ad **Euro 2.636,00.**

Le spese da sostenere per effettuare l'azione di riconfinazione ammontano ad € 1.000,00 circa da sottrarre al valore del bene che ammonta così ad **€ 1.636,00 arrotondato ad € 1.600,00** diconsi **milleseicentoeuro/00centesimi.**

#### **LOTTO 9 - Bene 09**

Immobile sito in Bagnoregio loc. Fossatone, distinto al N.C.E.U. al fg. 52 p.lle 159, vigneto classe 1 a 16 ca 00, e 160, seminativo arborato classe 3 sup. a 16 ca 20.

L'attuale valore di mercato, dell'immobile pignorato, come riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Viterbo anno 2013 è pari ad €/Ha 5.900,00 per la coltra dell'incolto produttivo.

Al fine di ulteriore verifica ho provveduto ad allargare la ricerca anche agli immobili con caratteristiche simili trattati sul sito asteimmobiliari.it ed è emerso che il valore medio superiore ai valori dell'OMI in una forbice ricompresa tra i €/Ha 15.000 - €/Ha 25.000

Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa stima sintetica dei beni con un prezzo ad ha di €. 20.000:

- Terreno sito in loc. Fossatone distinto al N.C.T. al fg.52 p.la 159 qualità vigneto cl.1 R.D. €.13,22 R.A. €.4,54 e p.la 160 qualità seminativo arborato cl.3 R.D. €.8,78 R.A. €.3,35:

- terreno are 32 ca 20 coltivato ad erbaio stagionale per la produzione di fieno  
Valore Ha €. 20.000,00

Ha 0,3220 x €/Ha 20.000,00= **€ 6.440,00**

Il valore complessivo del bene è pari ad **Euro 6.440,00.**

Le spese da sostenere per effettuare l'azione di riconfinazione ammontano ad € 1.000,00 circa da sottrarre al valore del bene che ammonta così ad **€ 5.440,00 arrotondato ad € 5.450,00** diconsi **cinquemilaquattrocentocinquantaeuro/00centesimi.**

R22. Non è presente nessun contratto di locazione registrato.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto;

Viterbo, 05 novembre 2014.

il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Bianchini geom. Federico

Si allega alla presente:

- A. Copia delle Ispesioni Ipotecarie;
- B. Copia delle Visure e Planimetrie Catastali;
- C. Verballi di sopralluogo immobili;
- D. Planimetrie stato di fatto;
- E. Documentazione Fotografica;
- F. Copia atto di compravendita Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.n.2800 racc.n.1406 ;

- G. Copia atto di compravendita Notaio Togandi Giuseppe rep.n.17424 racc.n.10328;
- H. Atto di Donazione del notaio Giuseppe Togandi del 30ottobre 1975 rep.n.4318 racc.n.2165
- I. Atto di Affrancazione (nota ipotecaria) dll'Universita Agraria di Bagnoregio;
- J. Atto di Affrancazione (nota ipotecaria) dll'Universita Agraria di Bagnoregio;
- L. Estratto di Atto di Matrimonio
- M. Atto scelta del Regime Matrimoniale Familiare Notaio Luigi Annibaldi rep.n.63527 racc.n.35228;
- N. Certificato Stato di Famiglia Xxxxxxx Xxxxxxxx;
- O. Estratto di Atto di Matrimonio Xxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxxx;
- P. Costituzione di fondo patrimoniale da parte dei coniugi Notaio Tertulliano Magnanini rep.n.77090 racc.n.18873
- Q. Certificato Stato di Famiglia Xxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxxx;
- R. Estratto di Atto di Matrimonio Xxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxxx;
- S. Costituzione di fondo patrimoniale da parte dei coniugi Notaio Luciano D'Alessandro rep.n.478866 racc.n.37668
- T. Certificato Stato di Famiglia Xxxxxxx Xxxxxxxx;
- U. 1. Concessione edilizia in sanatoria immobile sito in Viterbo Bene 01;  
2. Concessione edilizia 22/86 immobile sito in Bagnoregio Bene 02;  
3. Permesso di costruzione 48/75 immobile sito in Bagnoregio Bene 03;  
4. Domanda di condono edilizio prot.n.1254 del 01.04.1986 immobile sito in Bagnoregio Bene 03;  
5. Permesso di costruzione 66/75 immobile sito in Bagnoregio Bene 04-05-06;  
6. Permesso di abitabilità 9/57 immobile sito in Bagnoregio Bene 07;  
7. Pratica edilizia 2/84 immobile sito in Bagnoregio Bene 07;  
8. CDU terreni siti in Bagnoregio Bene 08 - 09.
- V. Certificato di Morte sig. Xxxxxxx Xxxxxxxx

\*\*\*\*\*

**La presente relazione è stata inviata alle parti tramite Posta Elettronica Certificata (PEC):**

**Avv. Calandrelli Antonio ([antoniocalandrelli@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:antoniocalandrelli@pec.ordineavvocativiterbo.it)),**

**Avv. Ranucci Anna Maria ([annamariaranucci@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:annamariaranucci@pec.ordineavvocativiterbo.it)),**

**Avv. Conticelli Guido([guidoconticelli@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:guidoconticelli@pec.ordineavvocativiterbo.it)),**

**Avv. Olimpieri Eleonora ([eleonoraolimpieri@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:eleonoraolimpieri@pec.ordineavvocativiterbo.it)),**

**Custode Avv. Ferroni Claudia ([claudiaferroni@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:claudiaferroni@pec.ordineavvocativiterbo.it)),**

**in data 05 novembre 2014 ed al Sig. Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx con raccomandata A/R in data 05 novembre 2014.**

