

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Consorzio stradale vicinale Querciaiolo e Spinobello, Strada di  
Vitorchiano ,Fosso Acqua Calda**

**c/ xxxxxxxxxxxx**

**CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO**

**Proc. esec. n. 167/2014**

G.E Dott.ssa C. SERAFINI

Udienza del 10/12/2015

Dott. Ing. Lagrimino Marco  
Viale Trento n.18/E - Viterbo -  
Tel. 0761/ 332860

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESEC.IMM. N. 167/2014**

**Consorzio stradale vicinale Querciaiolo e Spinobello, Strada di  
Vitorchiano ,Fosso Acqua Calda c/ xxxxxxxxxxx xxxxxxxx**

Il Tribunale civile di Viterbo nominava perito d'ufficio il sottoscritto Dott. Ing. Marco Lagrimino, disponendo i seguenti quesiti:

**1) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 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;

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

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

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

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

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

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

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

hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e 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 esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

**10) segnali** se l'identificativo catastale 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;

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

**12) proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza

di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

**14) indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 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;

**15) predisponga** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) e la depositi presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

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

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

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

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

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

**21) indichi** l'esistenza dei 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;

**22) determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero : 20.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 banche date 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 alla data di trascrizione del pignoramento

**23) 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;

**24) 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.**

**25) invii,** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

**26)** depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 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 tale 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 indicati;

**27) 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.**

**28) predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

**30) allegghi** alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. certificazione energetica;
- e. 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,
- f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

#### CRITERI DI STIMA E FORMAZIONE DELLE QUOTE

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti eseguiti, riferito all'attualità, ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene pertinente per la valutazione dei singoli immobili applicare il metodo di stima sintetico, derivante appunto dalla comparazione dei valori unitari, risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale, per immobili simili.

Tale metodo di stima, per la valutazione di beni urbani, consiste nell'applicare ai parametri VANO UTILE /METRO QUADRATO UTILE, un valore unitario empiricamente determinato, attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

Nella valutazione di edifici si è tenuto conto della eventuale non rispondenza della costruzione agli elaborati progettuali oggetto di concessione edilizia

**ELENCO DEGLI IMMOBILI DEDOTTO DAL VERBALE DI  
PIGNORAMENTO ALLEGATO AGLI ATTI**

**“nuda proprietà per 1/1 del terreno , con sovrastante fabbricato, sito nel comune di Viterbo in Catasto Terreni F.140,partic.Ile 101,103,105,351,352, di ettari 01.56.31.reddito dominicale €.137,58 e agrario €.61,24 a confine con Strada Fontanelle a nord, xxxxxxxx xxxxx a est, Soc. xxxxxxxxxxxx a ovest, xxxxxxxx xxxx a sud.”**

**DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELLE SINGOLE QUOTE:**

Gli immobili di cui si tratta sono situati nel comune di Viterbo a circa due chilometri dal centro abitato di Bagnai, frazione situata poco lontana dal Capoluogo.

L'accesso avviene dalla strada vicinale Querciaiole, oggi completamente asfaltata e fiancheggiata da una teoria continua di villini .

I terreni hanno giacitura pianeggiante e non sono coltivati, ad eccezione della presenza di alcune piante di olivo, non appaiono però in stato di abbandono.

Sulle particelle 103 e 351 sono presenti piccoli manufatti senza valore significativo proprio.

**PROPRIETA' DEL CESPITE:**

Xxxxxxxxxx xxxxxxxx nato a Roma il xx/xx/xxxx , nudo proprietario.

Xxxxxxxxxx Xxxxxx nata a Roma il xx/xx/xxxx, usufruttuaria.

Gli immobili sono stati acquistati in data 27 marzo 1991 con atto a rogito notaio Dott. Franco Traversi, rep. n. 35099, racc. n. 11767. Il prezzo riportato nell'atto di acquisto è L. 180.000.000 (centottantamiloni) complessivamente di cui L. 30.000.000 (trentamiloni) per i terreni e L. 150.000.000 (centocinquantomiloni) per ruderi di fabbricati rurali.

La compravendita riguarda anche particelle non oggetto di pignoramento; queste ultime hanno accesso dalle particelle pignorate.

Poiché il debitore esecutato al momento dell'acquisto era minorenne ed i genitori separati in forza di verbale di separazione per mutuo consenso, all'atto è intervenuto il curatore nominato dal Giudice Tutelare.

### **SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI ANTE VENTENNIO**

La situazione degli immobili "ante ventennio" mostra che essi risultano essere pervenuti alla precedente proprietaria, la Soc. "Immobiliare La Romanella snc", con atto a rogito notaio Dott. L. Annibaldi del 08 marzo 1989, rep. n. 23366, racc. n. 11665.

### **DATI CATASTALI:**

#### **Ditta Intestata:**

Xxxxxxxxxx xxxxxxxx nato a Roma il xx/xx/xxxx , nudo proprietario.

Xxxxxxxxx Xxxxxx nata a Roma il xx/xx/xxxx, usufruttuaria.

- Comune di Viterbo - F. 140 - part. 101 – Qualità Uliveto – Classe 2 ---  
Superficie mq 940 - Reddito dominicale 2,91 euro - Reddito agrario 1,46 euro

- Comune di Viterbo - F. 140 - part. 103 – Qualità seminativo arborato –  
Classe 2 - Superficie mq 1.280 - Reddito dominicale 10,58 euro --- Reddito agrario 4,96 euro

- Comune di Viterbo - F. 140 - part. 105 – Qualità seminativo – Classe 1 -  
Superficie mq 1.150 - Reddito dominicale 10,10 euro --- Reddito agrario 4,16 euro

-Comune di Viterbo - F. 140 - part. 351 – Qualità seminativo arborato –  
Classe 1 - Superficie mq 11.686- Reddito dominicale 108,64 euro ---  
Reddito agrario 48,28 euro

-Comune di Viterbo - F. 140 - part. 352 – Qualità seminativo arborato –  
Classe 1 - Superficie mq 575 - Reddito dominicale 5,35 euro --- Reddito agrario 2,38 euro

DESTINAZIONE URBANISTICA:

**Dal certificato di destinazione urbanistica allegato si rileva che i terreni ricadono in zona E-sottozona E4 di PRG , sono altresì inseriti nel "Ambito n.1" di P.T.P.**

**VALUTAZIONE:**

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ed in particolare della giacitura orografica, dell'esposizione, della localizzazione ed in considerazione del fatto che la zona è caratterizzata dalla presenza di numerosissimi villini, sulla scorta dei valori rilevati dall'osservatorio immobiliare della camera di commercio di Viterbo per il primo semestre 2015, si ritiene congruo definire il valore complessivo in

**ha 1.5631 \*€ 27.000= 42.203,70**

**in cifra tonda € 42.000,00 (Euroquarantaduemila).**

**Valore della nuda proprietà:**

**La Sig.ra Xxxxxx Xxxxxxxxxx è nata il xx.xx.1946, alla data odierna ha dunque 69 anni e due mesi, dalle tabelle pubblicate per il 2015 si deduce che l'usufrutto incide per il 44,7% pari a 18.774,00 €.**

**La nuda proprietà vale dunque € 23.226,00**

**GRAVAMI**

➤ **Trascrizioni**

- **Atto di compravendita** a rogito notaio Dott. Luigi Annibaldi del 08.03.1989 rep. n. 23366 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 17.03.1989 al NRP 3000, NRG 4040 a favore di Immobiliare "La Romanella s.n.c." per l'intera quota di proprietà, contro xxxx xxx per la quota di 1/1 di proprietà

- **Atto di compravendita** a rogito notaio Dott. Franco Traversi del 27.03.1991 rep. n. 35099 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di

Viterbo il 08.04.1991 al NRP 4288, NRG 5290 a favore di XXXXXXXXXX  
XXXXXX per l'intera quota di usufrutto e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX per la  
quota di nuda proprietà, contro Immobiliare "La Romanella s.n.c." per la  
quota di 1/1 di proprietà

- **Atto unilaterale di obbligo edilizio** a rogito notaio Dott. Luigi Annibaldi  
del 21.01.1992 rep. n. 30885 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di  
Viterbo il 10.02.1992 al NRP 2550, NRG 2808 a favore di COMUNE DI  
VITERBO per la quota di 1/1 di proprietà contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXX  
per l'intera quota di usufrutto e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX per la quota di  
nuda proprietà; l'atto riguarda le particelle 101 e 102 del foglio 140

- **Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili** Ufficiale  
Giudiziario di Viterbo, del 12.12.1998, rep. n. 682/98 trascritto presso la  
Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 28.12.1998 al NRP 11791, NRG 15691  
contro la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà di XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX e la quota di 1/1 del diritto di usufrutto di XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXX, a favore di F.I.M. FINANZIARIA ITALIANA MUTUI SPA

- L'atto è annotato con formalità NRP 1160 NRG 5993 del 03/04/2006 -  
**Atto Giudiziario Restrizione di beni** – Tribunale di Viterbo rep. n. 503 del  
15/03/2004 a favore di F.I.M. FINANZIARIA ITALIANA MUTUI SPA contro la  
quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX e la  
quota di 1/1 del diritto di usufrutto di XXXXXXXXXXXX XXXXXXX, sugli immobili  
distinti al Catasto Terreni del Comune di Viterbo al F. 140, p.lle 101,  
341,103,105,104

- **Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili** Ufficiale  
Giudiziario di Viterbo, del 12.12.1998, rep. n. 682/98 trascritto presso la  
Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 28.12.1998 al NRP 11791, NRG 15691  
contro la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà di XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXX e la quota di 1/1 del diritto di usufrutto di XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXX, a favore di F.I.M. FINANZIARIA ITALIANA MUTUI SPA

➤ **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** a rogito notaio  
Dott. Franco Traversi del 11.04.1991, rep. n. 35214 iscritta con formalità  
NRP 537, NRG 5570 del 15.04.1991 capitale L. 250.000.000 tasso  
interesse annuo 15% - Totale L. 500.000.000 – Importi variabili – Durata 10  
anni – Decorrenza ammortamento 31/05/1991, a favore di BANCA DI  
ROMA SpA, contro il diritto di usufrutto di Xxxxxxxxxx xxxxxx ed il diritto di  
nuda proprietà di Xxxxxxxxxx xxxxxxxx

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** a rogito notaio  
Dott. Roberto di Giovine del 01.08.1991, rep. n. 5411 iscritta con formalità  
NRP 1214, NRG 10835 del 03.08.1991 capitale L. 40.000.000 tasso  
interesse annuo ---- - Totale L. 60.000.000 – Importi variabili - Durata 10  
anni – a favore di F.I.M. FINANZIARIA ITALIANA MUTUI SpA, contro il  
diritto di usufrutto di Xxxxxxxxxx xxxxxx ed il diritto di nuda proprietà di  
Xxxxxxxxxx xxxxxxxx. L'iscrizione è annotata da formalità NRP 1311, NRG  
14892 del 26.11.1992 per restrizione di beni.

- **Ipoteca legale** ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 modificato dal D. lgs.  
46/99 e dal D. 193/01 – Pubblico Ufficiale EQUITALIA GERIT S.p.A. del  
03.04.2009 rep. n. 111268/97 iscritta con formalità NRP 1240, NRG 7143  
del 20.04.2009 – capitale € 435.138,49 - tasso annuo ---- Totale €  
870.276,98, a favore di EQUITALIA GERIT S.p.A. contro la quota di nuda  
proprietà di Xxxxxxxxxx xxxxxxxx. L'iscrizione è annotata da formalità NRP  
3082, NRG 19440 del 22.11.2010 per riduzione di somma, e formalità NRP  
2206, NRG 11363 del 07.07.2011 per cancellazione totale.

Confidando di aver adempiuto in maniera esauriente all'incarico affidatomi,  
resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.

Ing. Lagrimino Marco



## **DATI RIEPILOGATIVI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 315/10 RGE a carico di

**MOZZICARELLI PAOLO**

\*\*\*\*\*

### **LOTTO UNICO**

Porzione di Villino bifamiliare in Civita Castellana costituito da piano seminterrato di circa 62 mq. usufruito a taverna (ma con destinazione di progetto magazzino-garage) e WC, piano terra e primo, suddivisi in soggiorno, cucina, tre camere e due bagni della superficie complessiva di circa 110 mq., con circa 29 mq di balconi, circa 200 mq giardino.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati del Comune di Civita Castellana al F. 8 - part. 469 sub 2 - Categoria: A/7 - Classe 1 --- Consistenza: 7,5 vani --- Rendita: 1.142,66 euro.

**Valutazione: € 350.000,00 (trecentocinquantamila)**

Il costo per la demolizione e ripristino delle opere abusive può essere valutato in € 10.000,00 (diecimila).

l'immobile è utilizzato come abitazione dal proprietario.

**REGIME PATRIMONIALE FAMILIARE**

Il Sig. Paolo Mozzicarelli è coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra Romina Franco dal 01 luglio 1995.

Il C.T.U.

Ing. Marco Lagrimino