

Tribunale di Viterbo

Esecuzione Immobiliare n. 276/2019

BANCA TEMA SOC. COOP./c

RELAZIONE

ORIGINALE PER L'UFFICIO

Geom. Massimo Frontini
Piazza Fontana Grande 9
Viterbo



1. PREMESSA

Il giorno 20 febbraio 2020 il sottoscritto CTU riceveva l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato, ricevendo 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, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio**;
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare**, 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'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;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla



esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 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;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata. lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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;

- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**



- 29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;
- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) 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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;
- 32) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 33) **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.**
- 34) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 35) **allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 36) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 37) **allegghi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,



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

2. ATTIVITÀ PRELIMINARI (quesiti 1,2,3,4,5,6)

Quesito 1 - Acquisito il titolo di acquisto ante ventennio (allegato 8); ricostruiti i passaggi di proprietà; ricostruita la storia catastale degli immobili.

Quesito 2 - Controllo della documentazione ipocatastale: certificazione notarile COMPLETA.

Quesito 3 - Visure ipocatastali (allegato 7): BENI CORRETTAMENTE IDENTIFICATI DAL PIGNORAMENTO.

RICOSTRUZIONE STORICA

Immobili in Acquapendente (VT), Via Giotto n. 9-9/A

F 71 particella 589 sub 2

Con atto di compravendita a rogito del notaio Tertulliano Magnanini del 26/06/1998 repertorio n. 50231/12867, trascritto il 15/07/1998 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo con formalità n. 5451 del Registro Particolare (allegato 8, come primo atto di acquisto ante ventennio), il terreno edificabile distinto in Catasto con la particella 589 del foglio 71 era venduto da nata a Roma il a:

.....
Con atto di compravendita a rogito notar Tertulliano Magnanini del 25/07/2000 repertorio n. 55562, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 08/08/2000 con formalità n. 8106 del registro particolare, la società vendeva a:

..... nato a Grosseto il, la piena proprietà dell'appartamento distinto con la particella 589 sub.2 del foglio 71, via Giotto 9-9/A.

In morte di per successione legittima apertasi in data 26/8/2004, con denuncia registrata a Viterbo il 14/11/2006 vol. 1300 n. 13, trascritta a Viterbo il 23/08/2007 con formalità n. 11509 del Registro Particolare, l'unità immobiliare passava a:

.....I, nata a Grosseto il, che accettava l'eredità con atto del notaio Paola Lanzillo del 17/03/2010 repertorio n. 24812/16366, trascritto a Viterbo il 19/03/2010 con formalità n. 3507 del Registro Particolare.

Con atto di compravendita a rogito del notaio Tertulliano Magnani del 05/12/2006 repertorio 76902/18743, trascritto a Viterbo il 14/12/2006 con formalità n. 16428 del Registro Particolare, l'unità immobiliare era venduta a:

..... nato a Grosseto il

Quesito 4 - Elenco iscrizioni e trascrizioni: dalla documentazione ipotecaria, estesa al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento fino al 13/12/2019, aggiornata dal sottoscritto sino al 02/09/2020 (allegato 7b), risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Formalità n. 17813 del registro generale e n. 13708 del registro particolare, verbale di pignoramento trascritto a Viterbo in data 13/12/2019 a favore di Banca Terre Etrusche e di Maremma credito cooperativo soc. cooperativa con sede in Orbetello (GR), contro nato a Grosseto il Grava su 1/1 del diritto di piena proprietà.

Formalità n. 23802 del registro generale e n. 3819 del registro particolare, iscrizione di ipoteca volontaria del 14/12/2006, concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo totale di 80.000,00 €. della durata di anni 15, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pitigliano s.c.a.r.l., contro nato a Grosseto il

Grava su 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione.

Formalità n. 4713 del registro generale e n. 608 del registro particolare, iscrizione di ipoteca volontaria in data 19/03/2010 a garanzia di mutuo condizionato, per l'importo totale di 1.402.500,00 €. per la durata di anni 25, a favore di Iccrea Banca S.p.A. Istituto Centrale del Credito Cooperativo con sede in Roma (per ½)) e Banca di Credito Cooperativo di



Pitigliano s.c.a.r.l., (per ½) contro nato a Grosseto il Annotamenti a margine di erogazione parziale, formalità 1455 del 25/6/2010 e proroga di durata, formalità n. 1204 del 14/10/2015.

Grava su 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione e su altri immobili.

Formalità n. 4714 del registro generale e n. 609 del registro particolare, iscrizione di ipoteca volontaria in data 19/03/2010 a garanzia di mutuo, per l'importo totale di 600.000,00 €, per la durata di anni 15 a favore di Iccrea Banca S.p.A. Istituto Centrale del Credito Cooperativo con sede in Roma (per 1/2) e Banca di Credito Cooperativo di Pitigliano s.c.a.r.l., (per ½) contro nato a Grosseto il Annotamenti a margine di erogazione a saldo, formalità 3156 del 25/11/2010 e proroga di durata, formalità n. 1203 del 14/10/2015.

Grava su 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione e su altri immobili.

- Quesito 5 - Acquisiti: estratto di mappa terreni (allegato 2), n. 1 planimetria (allegato 3); non necessario il CDU dato che l'immobile pignorato è urbano.
- Quesito 6 - Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Pienza (allegato 10), risulta che il matrimonio contratto in Pienza dal debitore eseguito con la signora in data, con scelta del regime di separazione dei beni. Risultano due annotazioni per costituzione di fondo patrimoniale in data e per accordo di separazione del
- Quesito 7 - Il sottoscritto ha eseguito insieme al custode un sopralluogo sull'immobile il giorno 9 luglio 2020 al quale interveniva il debitore eseguito. Si eseguivano le opportune misurazioni e riprese fotografiche (v. verbale di sopralluogo allegato 1).

IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato con verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Viterbo trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Viterbo il 13/12/2019 con formalità n.17813 del registro generale e n. 13708 del registro particolare a favore di Banca Terre Etrusche e di Maremma credito cooperativo soc. cooperativa con sede in Orbetello (GR), contro nato a Grosseto il è costituito da: 1/1 dei diritti di piena proprietà di una unità immobiliare urbana in Acquapendente (VT), via Giotto 9-9/A distinta nel catasto dei fabbricati, al foglio 71, con la particella 589 subalterno 2, categoria A/2 a destinazione appartamento.

Data la consistenza del compendio pignorato, si ritiene opportuno formare un unico lotto.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato, è sito nella zona di espansione non lontano dal centro storico di Acquapendente, a circa 700 metri dal Municipio (v. foto satellitare della documentazione fotografica allegato 9).

Lo stabile si sviluppa su due piani fuori terra e uno entroterra, con più scale di accesso e si compone di quattro appartamenti.

La struttura portante è in muratura con alcune parti in cemento armato e solai in latero-cemento, la copertura è a tetto a più falde. Il fabbricato non è dotato di ascensore e le condizioni di manutenzione sono ottime (v. foto da n. 01 a n. 09). L'area condominiale, suddivisa in più aree di pertinenza esclusiva degli appartamenti è recintata con muretto e sovrastante ringhiera in ferro.

LOTTO UNICO (diritti di 1/1 della piena proprietà)

IDENTIFICAZIONE

COMUNE DI ACQUAPENDENTE							
UBICAZIONE : Via Giotto n.c. 9-9/A, piani 1-S1							
Natura	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricato	71	589	2	A/2	3	8,5 vani	€. 1.009,67



Confini: via Giotto, rampa condominiale, sub. 3 (propr.) sub. 4 (propr.), s.a.

Intestazione catastale: nato a Grosseto il

DESCRIZIONE

L'appartamento, distinto con il subalterno 2, è accessibile attraverso due diverse scalinate dall'area di pertinenza esclusiva sulla via Giotto. (v. foto da n. 1 a n. 9). La porta di ingresso è in legno blindata. I pavimenti sono in ceramica, le pareti delle camere sono tinteggiate, mentre quelle della cucina e del bagno sono rivestite di maioliche.

PIANO PRIMO (foto da n. 10 a n. 32)

Le varie stanze sono accessibili attraverso un ingresso-salone (v. foto n. 10) e un corridoio (v. foto 11). Gli altri vani sono: cucina (v. foto n. 12 e 13), primo bagno (v. foto n. 14 e 15) ove è montato il solo vaso sanitario, secondo bagno (v. foto n. 16), quattro camere (v. foto da n. 17 a n. 32), tre balconi. La superficie netta è di 128,66 mq, oltre ai balconi di complessivi 23,96 mq. L'altezza interna è di 2,75 m.

PIANO SEMINTERRATO (foto da n. 33 a n. 47)

Vi si accede attraverso una scala interna (v. foto n. 33 e n. 34) ma anche dall'esterno attraverso le porte in ferro delle due autorimesse (v. foto n. 37 e 39). Il piano si compone di: un magazzino (v. foto n. 40,41,42), in wc (v. foto n. 35), due autorimesse (v. foto n. 36,37,38,39) e un sottoscala (v. foto n.43 e 44). La superficie netta è di 69,95 mq. L'altezza interna è di 2,55 m.

Le due aree di pertinenza esclusiva sono identificate sull'elaborato planimetrico catastale (allegato 4) e riportate nella planimetria (allegato 3). Una è su via Giotto, di 87,75 mq (v. foto n. 4,5,6), e l'altra è sul retro, non completamente delimitata, di 47,40 mq e funge anche da accesso alle due autorimesse (v. foto n. 45,46,47).

L'immobile è in ottimo stato di manutenzione, ma è privo di infissi interni, mentre quelli esterni sono in legno e vetro-camera con persiane ad ante in alluminio verniciato. L'impianto di riscaldamento è alimentato a metano con bruciatore che fornisce anche acqua calda sanitaria.

Quesito 8 - Accertata la conformità tra i dati catastali attuali e quelli riportati nel pignoramento.

Quesito 9 - Il cespite è descritto nel titolo di provenienza con l'originaria particella urbana. Dalla ricostruzione storica fatta in risposta al quesito n. 3, risulta la conformità tra quanto pignorato e quanto descritto nel titolo di provenienza.

Quesito 10 - Nulla da segnalare.

Quesito 11 - Nulla da precisare.

Quesito 12 - Le planimetrie catastali rispecchiano lo stato di fatto.

Quesito 13 - La particella 589 è inserita nello strumento urbanistico in zona C, Espansione, sottozona C2.

Quesito 14 - La ricerca delle pratiche e dei titoli edilizi sia ordinari che in sanatoria eseguita il 14/7/2020 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquapendente ha dato il seguente esito: la costruzione del fabbricato è stata autorizzata con concessione edilizia n. 36 del 30/6/1998 (pratica edilizia n. 32/1998), allegato 5a, rilasciata a e successiva concessione in variante per fusione, modifiche interne e prospettiche, n. 27 del 26/4/2000 (pratica edilizia n. 10/2000), allegato 5b. È stata rilasciata La licenza di abitabilità n. 24 del 13/12/2000, allegato 5c. L'unità immobiliare è conforme ai progetti allegati alle concessioni rilasciate.

Quesito 15 - Non risultano presentate istanze di condono.

Quesito 16 - Non risultano gravami di uso civico, censo, livello, il debitore dispone del diritto di piena proprietà dell'intero.

Quesito 17 - Non risulta costituzione formale di condominio.

Quesito 18 - Il compendio è indivisibile e vendibile in lotto unico.

Quesito 19 - L'immobile non è pignorato pro quota.

Quesito 20 - Nel corso del sopralluogo non si rilevavano occupanti. Da quanto dichiarato dal debitore esecutato, l'immobile era utilizzato dal medesimo, ma attualmente è disabitato.



Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione a nome dell'esecutato (v. allegato 11).

Quesito 21 - Il valore locativo si stima in 550,00 € mensili.

Quesito 22 - L'immobile non è nello stato di occupazione descritto nel quesito.

Quesito 23 - Non risultano vincoli di cui al quesito. Non risulta la costituzione formale del condominio.

Quesito 24 - Si riportano i conteggi estimativi dell'immobile. In considerazione della destinazione d'uso, della tipologia edilizia e delle caratteristiche costruttive l'unità immobiliare è qualificabile come "ordinaria a destinazione residenziale" e in ragione di questo, per la stima del valore, si adotterà il metodo del confronto di mercato.

Tale metodo è un procedimento di stima che si basa sul Market Comparison Approach (MCA) ossia sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche di immobili, i "comparabili", confrontati poi con quello oggetto di stima, il "soggetto". Nel caso di specie non è stato possibile reperire atti di trasferimento recenti di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato. In tal caso il prezzo di vendita dei comparabili, può essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita che normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione. Mediamente la contrazione tra il prezzo richiesto dal venditore ed il prezzo offerto dall'acquirente è compresa tra un -10% ed un -15% ciò anche in considerazione della attuale fase di mercato caratterizzata dalla elevata offerta e dalla carente domanda.

Altresì vengono normalmente utilizzati i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate o dal Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo che riportano i valori unitari mini e massimo di vendita di un immobile.

I valori sono stati attribuiti in base alle seguenti indagini (allegato 11):

- consultazione del sito www.borsinoimmobiliare.it 780,00 ÷ 1.123,00 €/mq, per le unità residenziali
- consultazione del sito www.astegiudiziarie.it (nessun immobile trovato)
- consultazione del sito www.immobiliare.it valore medio per le unità residenziali in vendita luglio 2020: 872,00 €/mq.
- valori tratti dalla Banca Dati dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo ultimi dati disponibili secondo semestre 2019: 800,00 ÷ 1.200,00 €/mq, per le unità residenziali in normale stato di manutenzione,
- valori tratti dall' Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo ultimi dati disponibili primo semestre 2019: 800,00 ÷ 1.400,00 €/mq;
- dall'esperienza personale.

Il metodo di stima tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità di traffico
- stato di manutenzione del fabbricato, presenza di accessori e posti auto
- dimensioni
- stato di occupazione.

Dato il normale livello delle finiture e dello stato di manutenzione, considerata anche l'assenza delle porte interne, si ritiene congruo assumere il prezzo unitario di 950,00 €/mq.

Il valore sarà moltiplicato per la superficie ottenuta sommando le superfici ragguagliate con i parametri, tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione- Tecnoborsa SCpA", specificati nella seguente tabella:



	SUPERFICIE	PARAMETRO	SUP. RAGGUAGLIATA
sup. utile abitabile (piano primo)	128,66	1	128,66
sup. non residenziale (piano seminterrato)	69,95	0,6	41,97
balconi	23,96	0,3	7,19
area scoperta esclusiva	134,55	0,1	13,46
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)			191,27

Calcolo del valore:

191,27 mq. x 950,00 €. al mq. = 181.706,50 €.

Si detraggono inoltre da tale importo:

– la somma che si stima congrua del 5% del valore, che tiene conto dell'assenza della garanzia di eventuali vizi, pari a: 9.085,32 €

Valore: 181.706,50 € – 9.085,32 € = 172.621,18 € che si arrotonda a 172.500,00 €

Valore, a corpo, del lotto: 172.500,00 €. (euro centosettantadue milacinquecento/00)

Quesito 25 - Il criterio di stima è stato indicato in risposta al quesito 24.

Quesito 26 - Attualmente il mercato per immobili simili vede prezzi stazionari, favorevoli ai compratori.

Le prospettive per l'immobile in questione non sono di immediata collocazione.

Quesito 27 - È stato indicato il valore dell'immobile libero da qualsiasi vincolo locativo.

Quesito 34 - Allegati

Alla presente relazione sono allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Estratto di mappa catasto terreni
3. Planimetrie NCEU
4. Elaborato planimetrico catastale
5. Titoli edilizi
6. Planimetria dello stato attuale dell'appartamento
7. Visure catastali e ipotecarie aggiornate
8. Copia dei titoli di acquisto
9. Documentazione fotografica
10. Estratto di atto di matrimonio
11. Dichiarazione Agenzie delle Entrate
12. Quotazioni immobiliari

Viterbo, 02 settembre 2020

IL CTU
Geom. Massimo Frontini



3. SPEDIZIONE DELL'ELABORATO E OSSERVAZIONI

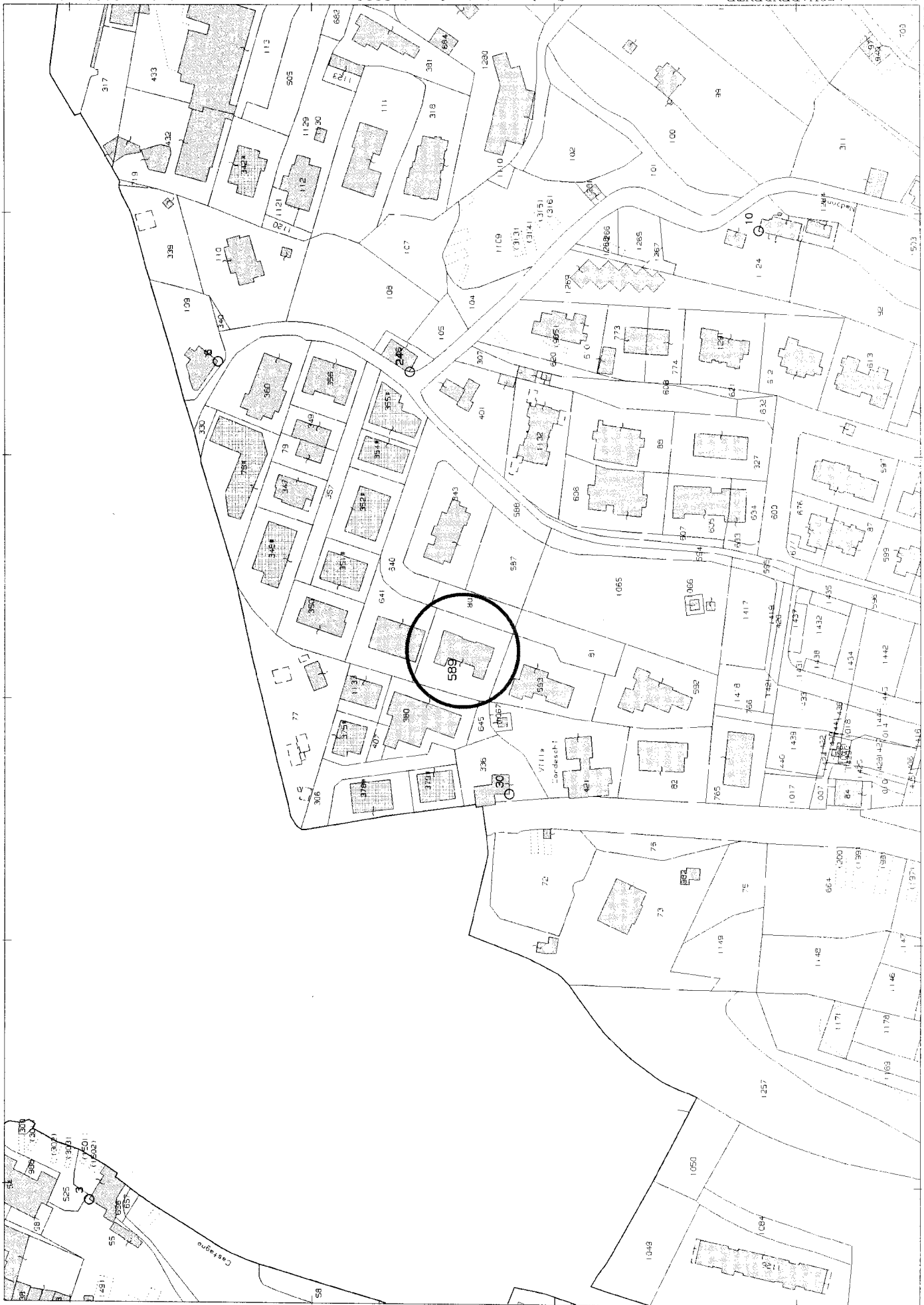
L'elaborato peritale è stato inviato al debitore esecutato, al custode, al creditore procedente e all'intervenuto via PEC il 03/09/2020.

Non sono pervenute osservazioni.

Viterbo, 20/10/2020

IL CTU
Geom. Massimo Frontini





9-Gen-2020 12:11:10
Prot. n. 763831/2020
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Comune: ACQUAPENDENTE
Foglio: 71

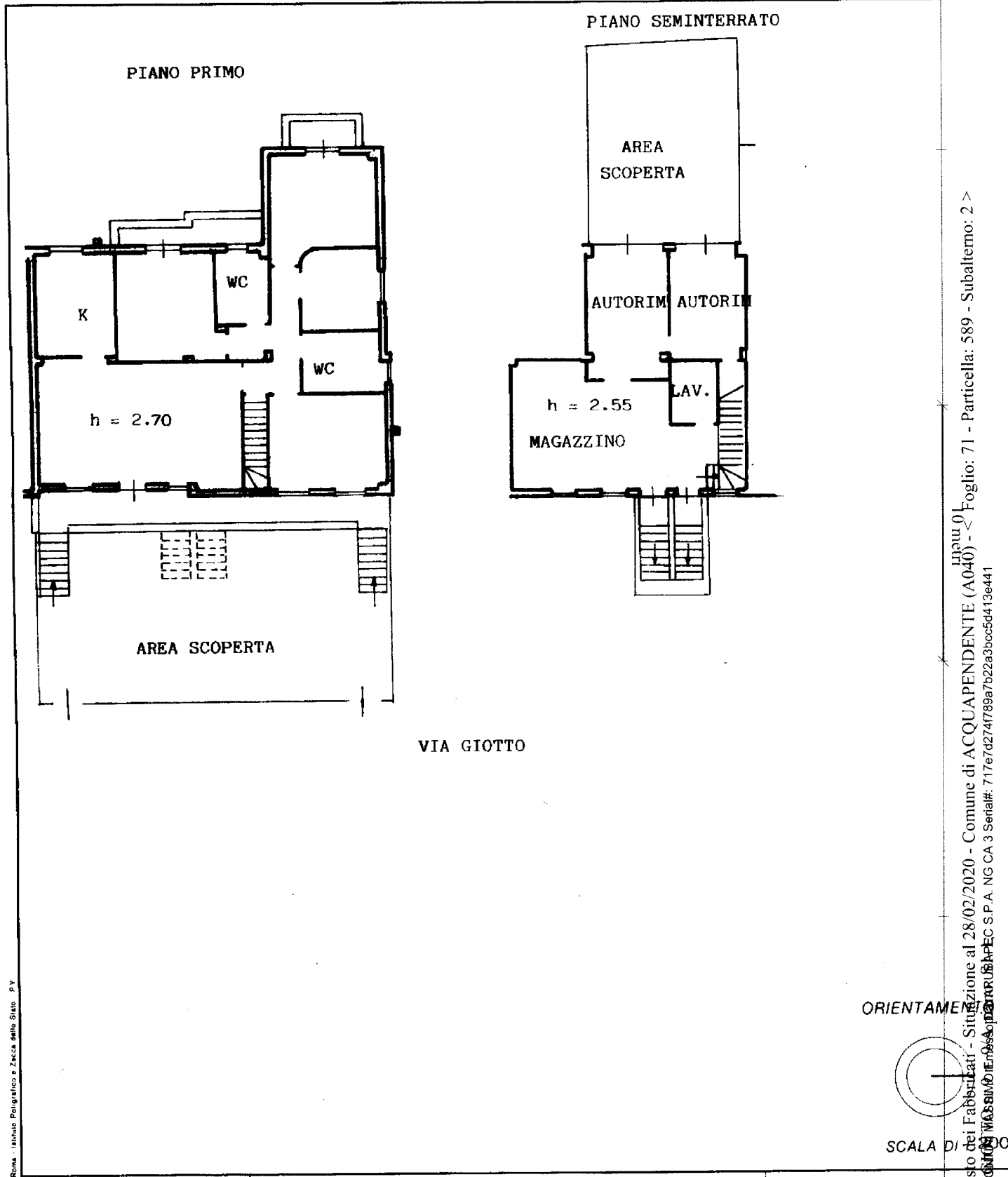
MODULARIO
F. riq. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500Planimetria di u.i.u. in Comune di ACQUAPENDENTE via GIOTTO civ. 9-9A

Dichiarazione di N.C.



Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. PAOLETTI MARCO**
(Titolo, cognome e nome)
STUDIO TECNICO CHIDO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione:12/04/2000 - Data: 28/02/2020 - n. T322548 - Richiedente: FRNMSM54H11M082R
Totale schede: 17 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 589 sub. 2

data _____ Firma _____

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2020 - Comune di ACQUAPENDENTE (A040) - Foglio: 71 - Particella: 589 - Subalterno: 2 >
 Catasto Edilizio Urbano - Foglio: 71 - Particella: 589 - Subalterno: 2 >
 Firmato DA **PAOLETTI MARCO** - **STUDIO TECNICO CHIDO**
 917

B 1492

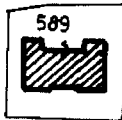


**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Erariale di VITERBO

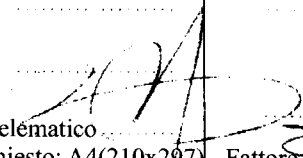
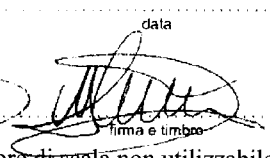
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3 [^]

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune <u>ACQUAPENDENTE</u>	C.T.	Fgl. <u>71</u>	Mapp. <u>589</u>
Via/ Piazza <u>VIA GIOTTO</u>	n. <u>7-9-9A-11-11A</u>	C.E.U. Sez.	Fgl. <u>71</u> Mapp. <u>589</u>
ESTRATTO DI MAPPA		SCALA 1: <u>20</u> 00	Tipo Mappale n. <u>1076</u> del <u>10/07/2000</u>
			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2020 - Comune di ACQUAPENDENTE (A040) - < Foglio: 71 - Particella: 589 - Elaborato planimetrico

Firmato Da: FRONTINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG-GA-3 Settore: 747674274709a7b22a3b0cc5d419e444

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo <u>B1492</u> Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot. <u> </u> Ultima planimetria in atti	L'operatore 	IL TECNICO data <u> </u>  firma e timbro
---	--	--

Data presentazione: 12/04/2000 - Data: 29/06/2020 - n. T10979 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



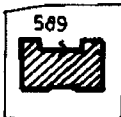


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di VITERBO

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>ACQUAPENDENTE</u>	C.T. Fgl. <u>71</u> Mapp. <u>589</u>
Via/ Piazza <u>VIA GIOTTO</u> n. <u>7-9-9A-11-11A</u>	C.E.U. Sez. Fgl. <u>71</u> Mapp. <u>589</u>
ESTRATTO DI MAPPA	SCALA 1: <u>20</u> 00
Tipo Mappale n. <u>1076</u> del 10/11/2000	
	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2020 - Comune di ACQUAPENDENTE (A040) - < Foglio: 71 - Particella: 589 - Elaborato planimetrico
Firmato Da: FRONTINI MASSIMO O Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717e7d247f89a7b22a3bcc5d413e441

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

B1492

data

Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/04/2000 - Data: 29/06/2020 - n. T10979 - Richiedente: Telematico

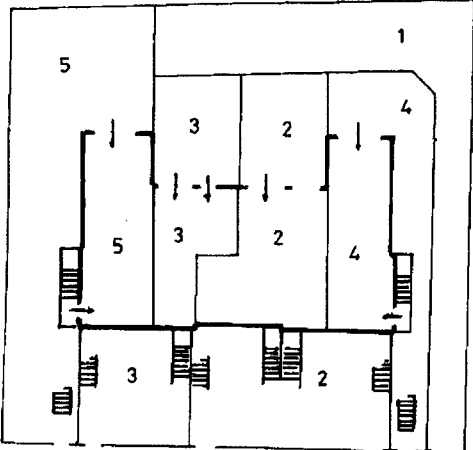
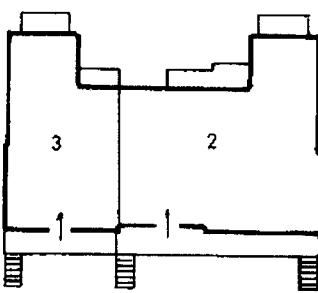
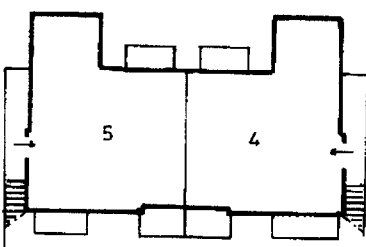
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile




MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di VITERBO

ELABORATO PLANIMETRICOPag. n. 2 di 3 [^]

Comune ACQUAPENDENTE	Sezione	Foglio 71	Numero 589	Tipo mappale n. 1076	del 10/03/2000
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI					SCALA 1: 20 00
PIANO SEMINTERRATO  VIA GIOTTO PIANO PRIMO  VIA GIOTTO PIANO SECONDO  VIA GIOTTO					

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

B1492

L'operatore

IL TECNICO

Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/04/2000 - Data: 29/06/2020 - n. T10979 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Ufficio Tecnico Erariale di VITERBO

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. **3**, dt **3**

[illegible]

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

B1492

Ultima planimetria in atti

Sostituisce il precedente mod. EP/3 prot.

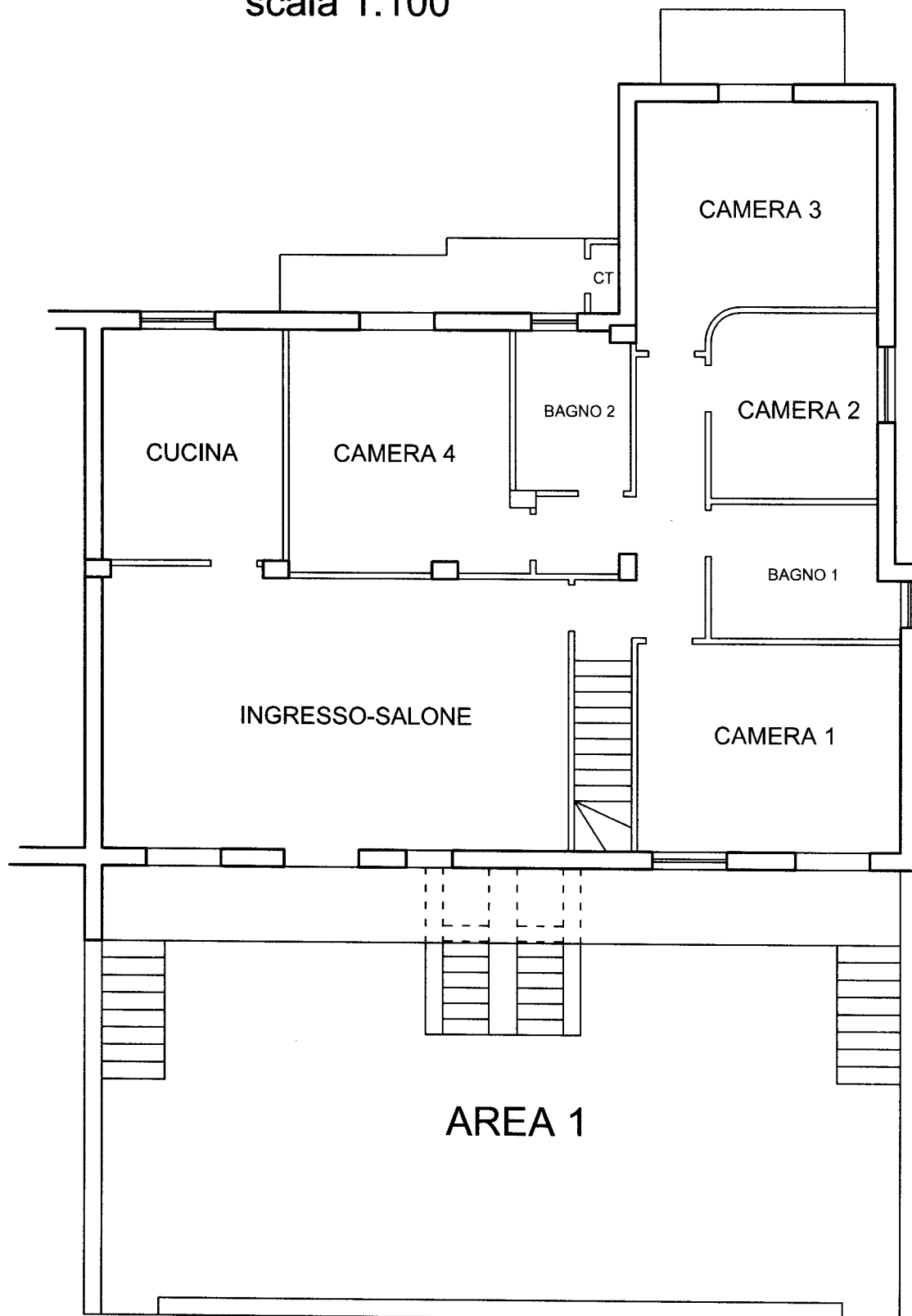
Data presentazione: 12/04/2000 - Data: 29/06/2020 - n. T10979 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2020 + Comune di ACQUAPENDENTE (A045) < Foglio: 71 - Particella: 89 - Laboratorio planimetrico >

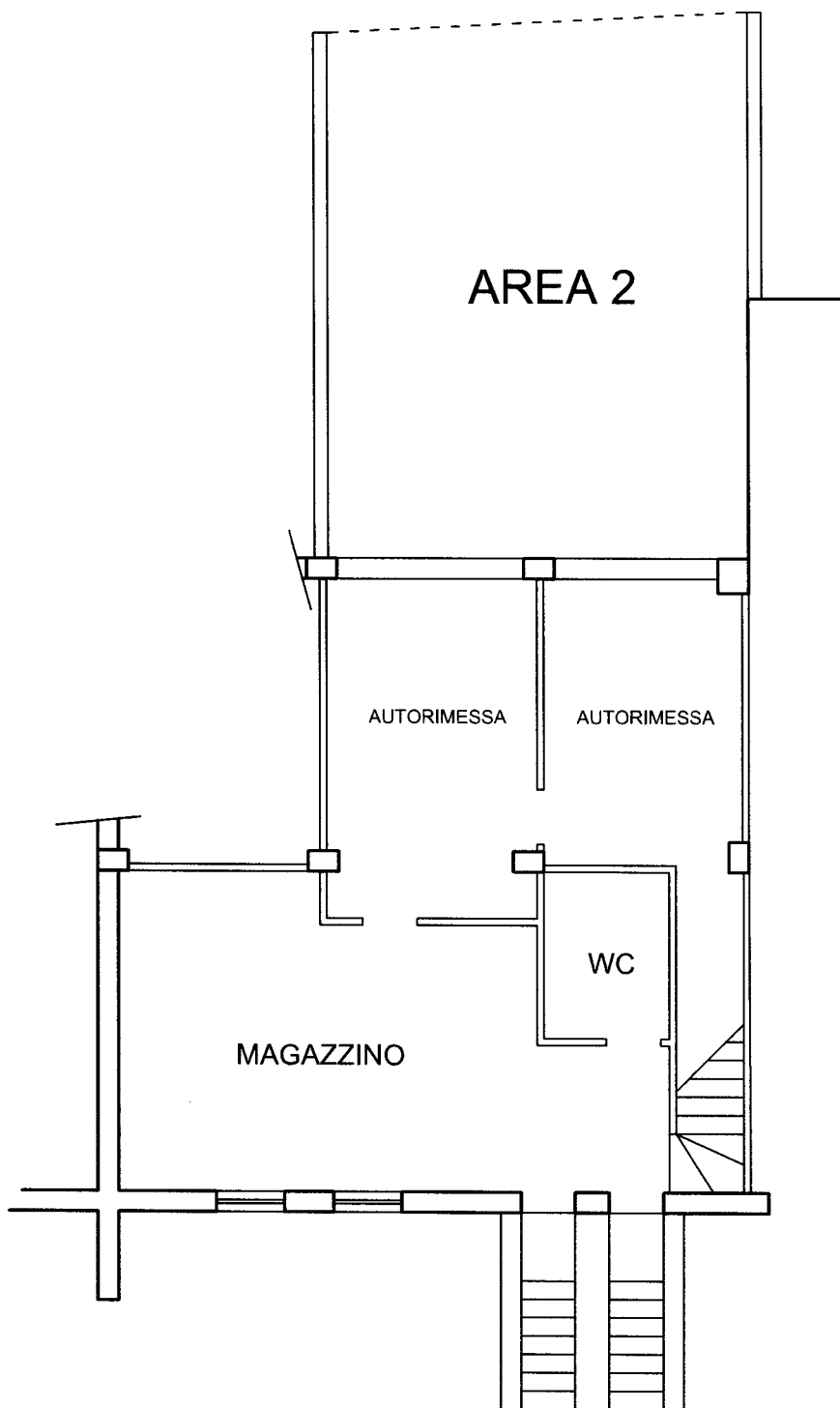
PIANTA PIANO PRIMO

scala 1:100



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

scala 1:100





Direzione Provinciale di Viterbo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2020 - Ora: 18.29.44 Segue

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2020

Visura n.: T307490 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ACQUAPENDENTE (Codice: A040) Provincia di VITERBO
Catasto Terreni	Foglio: 71 Particella: 589

Area di enti urbani e promiscui dal 28/03/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	71	589	-	-	ENTE URBANO	10 00		
TIPO MAPPALE del 28/03/2000 in atti dal 30/03/2000 (n. 1076.1/2000)								
Notifica	Partita 1							
Annotazioni	passaggi intermedi da esaminare							

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune A040 - Sezione - SezUrb - Foglio 71 - Particella 589

Situazione dell'Immobile dal 07/07/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	71	589	-	-	SEMINATIVO	1			
Partita 2754									

Notifica

Sono stati inoltrare variati i seguenti immobili:
- foglio 71 particella 80 - foglio 71 particella 586 - foglio 71 particella 587 - foglio 71 particella 588 - foglio 71 particella 590
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Viterbo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2020 - Ora: 18.29.44

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T307490 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2020

Situazione degli intestati dal 26/06/1998

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 28/03/2000
DATA DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/1998 Voltura in atti dal 19/11/1998 Repertorio n.: 50231 Rogante: MAGNANINI TERTULLI Sede: ACQUAPENDENTE Registrazione: (n. 4054.1/1998)		

Situazione degli intestati dal 03/10/1984

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 01/03/1985
DATA DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/10/1984 Voltura in atti dal 01/03/1985 Repertorio n.: 15684 Rogante: ORZI L Sede: VITERBO Registrazione: UR Sede: VITERBO n: 8888 del 19/10/1984 (n. 28184)		

Situazione degli intestati dal 07/07/1982

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 03/10/1984
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 03/10/1984
DATA DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 07/07/1982 in atti dal 06/04/1983 Registrazione: (n. 23883)		

Situazione degli intestati dal 01/03/1985

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 26/06/1998
DATA DERIVANTI DA	in atti dal 01/03/1985		

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATA IDENTIFICATIVI	DATA CLASSAMENTO	DATA DERIVANTI DA
	Foglio Particella Sub Porz Qualità Classe	Superficie(m²) Deduz	Reddito
		ha are ca	Dominicale Agrario
1	71 80 - SEMINATIVO 1	30 10 <A1	L. 47.558 L. 18.060
Notifica		Partita 2342	Impianto meccanografico del 10/10/1967

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/11/1969

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 18/04/1995
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 18/04/1995



Direzione Provinciale di Viterbo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2020

Data: 28/02/2020 - Ora: 18.29.45 Fine

Visura n.: T307490 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/1969 Volture in atti dal 25/11/1970 Repertorio n.: 4193 Rogante: BARTOLI G Sede: ACQUAPENDENTE Registrazione: UR Sede: ACQUAPENDENTE Volume: 93 n. 552 del 25/11/1969 (n. 670)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 14/11/1969
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 10/10/1967			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Viterbo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2020 - Ora: 18.32.04 Segue

Visura n.: T308211 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2020

Dati della richiesta	Comune di ACQUAPENDENTE (Codice: A040)
Catasto Fabbricati	Provincia di VITERBO Foglio: 71 Particella: 589 Sub.: 2

INTESTATO

1			(1) Proprietà per 1/1
---	--	--	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie	Rendita
1	Urbana	71	589	2	Cens.	Zona	A/2	3	8,5 vani	Catastale Totale: 230 m² Totale escluse aree scoperte**: 208 m²	Euro 1.009,67	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA GIOTTO n. 9 n. 9/A piano: SI-1;											
Notifica	189700/2001		Partita		1002939		Mod.58					

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A040 - Sezione - Foglio 71 - Particella 589

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/04/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	71	589	2	Cens. Zona	A/2	3	8,5 vani	Catastale	Euro 1.009,67 L. 1.955.000
Indirizzo	VIA GIOTTO n. 9 n. 9/A piano: SI-1;									
Notifica	189700/2001	Partita		1002939	Mod.58					

VARIAZIONE del 12/04/2000 in atti dal 03/05/2000
RETTIFICA AL CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA
PARTE (n. B1492.1/2000)



Direzione Provinciale di Viterbo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2020 - Ora: 18.32.04 Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T308211 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2020

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/04/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	71	589	2		Cens. Zona	A/2	2	8,5 vani		
Indirizzo - , VIA GIOTTO n. 9 n. 9/A piano: SI-1;											
Notifica - Partita 1002939 Mod.58 -											
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											
COSTITUZIONE del 12/04/2000 in atti dal 12/04/2000 (n. B01492.1/2000)											

Situazione degli intestati dal 05/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/12/2006 Repertorio n.: 76902 Rogante: MAGNANINI TERTULLIANO Sede: ACQUA PENDENTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 16428.1/2006)			

Situazione degli intestati dal 26/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 05/12/2006
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/08/2004 protocollo n. VTO125272 in atti dal 27/11/2006 Registrazione: UR Sede: VITERBO Volume: 1300 n. 13 del 14/11/2006 SUCC. DI MATASSI ANTONIO (n. 7813.1/2006)			

Situazione degli intestati dal 25/07/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 26/08/2004
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2000 Trascrizione in atti dal 21/09/2000 Repertorio n.: 55562 Rogante: MAGNANINI TERTULLIANO Sede: ACQUA PENDENTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8106.1/2000)			

Situazione degli intestati dal 12/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 25/07/2000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/04/2000 in atti dal 12/04/2000 Registrazione: (n. B01492.1/2000)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Viterbo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2020 - Ora: 18.32.04 Fine

Visura n.: T308211 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2020

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

