



Studio Tecnico e Topografico Geometra Bonomini Giuseppe

Ischia di Castro(VT), Via Roma n. 52 cap 01010- E-mail giuseppeb84@virgilio.it, cell. 347-8084404 Progettazione, Direzione lavori, Accatastamenti, Frazionamenti, rilievi topografici, Successioni, Volture, Stime, Piani di Sicurezza e Coordinamento, Pos,millesimi, Attestati di Prestazione Energetica (ape) Amministratore di condominio. Pec giuseppe.bonomini@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 178/2023

PERIZIA C.T.U. versione privacy

Io sottoscritto Geometra Bonomini Giuseppe nato a Pitigliano (GR) il 02.08.1984, con studio tecnico nel Comune di Ischia di Castro(VT), via Roma n. 52, Codice Fiscale BNMGPP84M02G716K, Partita Iva 01976790566, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n. 1405

AVENDO RICEVUTO

Richiesta di giuramento per la data del 12/01/2024 a mezzo Posta Elettronica Certificata

MI ATTENEVO

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto CTU

Gli immobili pignorati sono di seguito descritti:

- 1) Nel **Comune di Lubriano** (VT), in località Santa Caterina snc – di seguito indicato come **LOTTO 1**;
- 2) Nel **Comune di Castiglione in Teverina**(VT), via del Pericolo di seguito indicato come **LOTTO 2**;
- 3) Nel **Comune di Arlena di Castro** (VT), Loc. Valle San Giovanni, di seguito indicato come **LOTTO 3**.

RISPOSTA ai 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;

Dal controllo del fascicolo ex art. 567 c.p.c. è emersa la presenza della relazione notarile indicante estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento nonché le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

Per quel che riguarda l'immobile di Lubriano(**Lotto 1**) il CTU fa presente che il fabbricato era inizialmente censito alla particella 13: poi successivamente con frazionamenti è diventato particella 67 e nel 2007 viene costituito il fabbricato censito al sub 3 della particella 67.

Il CTU fa presente che nella certificazione notarile non è stata indicata la formalità: TRASCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 7663 Registro Generale 11413

Pubblico ufficiale CERESI MARIA Repertorio 11774/4604 del 10/06/2010

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Viene costituita la servitù di passaggio a favore del debitore per accedere all'immobile pignorato. Detta servitù è costituita sull'intero sub 1(ente urbano censito al catasto terreni) e non è indicata nella relazione notarile sebbene regolarmente trascritta ai RR.II

Per quel che riguarda l'immobile di Castiglione in Teverina (**Lotto 2**) il CTU da atto che la documentazione è completa.

Per quel che riguarda i terreni siti in Arlena(**Lotto 3**) il CTU rappresenta che dalla documentazione prodotta dal creditore non è data evidenza della trascrizione della servitù a favore di Enel del 19/03/1985 al n. 2551 di formalità (come indicato nell'atto del Notaio Paoletti del 16/06/2004). Il CTU produce la relativa nota di iscrizione

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;

Ho effettuato le visure aggiornate ed i dati indicati nel pignoramento sono corretti ed identificano esattamente i beni pignorati.

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;

Lotto 1: Capannone in Lubriano

PARTICELLA 67

1. TRASCRIZIONE del 19/05/1987 - Registro Particolare 4472 Registro Generale 5662

Pubblico ufficiale PENNAZZI CATALANI CARLO Repertorio 1524 del 09/04/1987

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

2. ISCRIZIONE del 01/08/1996 - Registro Particolare 1187 Registro Generale 11238

Pubblico ufficiale PRETORE DI VITERBO Repertorio 1864 del 25/10/1995

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1056 del 01/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 04/08/2005 - Registro Particolare 9843 Registro Generale 15204
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI Repertorio 669 del 21/07/2005
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

4. ANNOTAZIONE del 22/03/2006 - Registro Particolare 967 Registro Generale 5054
Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONI TRIBUNALE Repertorio 669/1655 del 21/07/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 372 del 1994
L'immobile è stato liberato dalle formalità pregiudizievoli indicate nel quadro A della nota.

5. ANNOTAZIONE del 22/03/2006 - Registro Particolare 968 Registro Generale 5055
Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONI TRIBUNALE Repertorio 669/1655 del 21/07/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 373 del 1994
L'immobile è stato liberato dalle formalità pregiudizievoli indicate nel quadro A della nota.

6. ANNOTAZIONE del 22/03/2006 - Registro Particolare 969 Registro Generale 5056
Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONI TRIBUNALE Repertorio 669/1655 del 21/07/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 374 del 1994
L'immobile è stato liberato dalle formalità pregiudizievoli indicate nel quadro A della nota.

7. ANNOTAZIONE del 22/03/2006 - Registro Particolare 970 Registro Generale 5057
Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONI TRIBUNALE Repertorio 669/1655 del 21/07/2005
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8228 del 1995
L'immobile è stato liberato dalle formalità pregiudizievoli indicate nel quadro A della nota.

8. ANNOTAZIONE del 01/06/2010 - Registro Particolare 1056 Registro Generale 8868
Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 549 del 12/05/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1187 del 1996

9. TRASCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 7663 Registro Generale 11413
Pubblico ufficiale CERESI MARIA Repertorio 11774/4604 del 10/06/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Viene costituita la servitu' di passaggio
a favore del debitore per l'immobile pignorato di cui alla particella 67 subalterno 3 (fondo dominante)

PARTICELLA 67 SUB 3

1. TRASCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 7663 Registro Generale 11413
Pubblico ufficiale CERESI MARIA Repertorio 11774/4604 del 10/06/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Viene costituita la servitu' di passaggio
a favore del debitore per l'immobile pignorato di cui alla particella 67 subalterno 3 (fondo dominante)

2. ISCRIZIONE del 12/04/2011 - Registro Particolare 718 Registro Generale 5721
Pubblico ufficiale CERESI MARIA Repertorio 12136/4901 del 07/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Particella 67 Subalterno 3



3. TRASCRIZIONE del 24/10/2016 - Registro Particolare 10812 Registro Generale 14449
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1723 del 07/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'COOP.

Il CTU ha verificato che le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Viterbo rubricate RGE 299/2016, RGE 29/2017 risultano estinte: la Cancelleria del Tribunale di Viterbo ha rilasciato i provvedimenti di estinzione del Giudice dell'Esecuzione che sono allegati al presente elaborato.

4. TRASCRIZIONE del 01/02/2017- Registro Particolare 955 Registro Generale 1261
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 92 del 19/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'COOP.

Il CTU ha verificato che le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Viterbo rubricate RGE 299/2016, RGE 29/2017 risultano estinte: la Cancelleria del Tribunale di Viterbo ha rilasciato i provvedimenti di estinzione del Giudice dell'Esecuzione che sono allegati al presente elaborato.



5. TRASCRIZIONE del 11/09/2023 - Registro Particolare 11297 Registro Generale 14024
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1763 del
07/08/2023

Lotto 2: Appartamento in Castiglione in Teverina

FOGLIO 18, PARTICELLA 250, SUB 18

1. TRASCRIZIONE del 17/10/1997 - Registro Particolare 8633 Registro Generale 11187
Pubblico ufficiale LUIGI FASANI Repertorio 44521 del 26/09/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 21/03/2011 - Registro Particolare 2685 Registro Generale 4088
Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 63 del 24/02/2011
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 24/10/2016 - Registro Particolare 10812 Registro Generale 14449
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1723 del 07/10/2016



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il CTU ha verificato che le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Viterbo rubricate RGE 299/2016, RGE 29/2017 risultano estinte: la Cancelleria del Tribunale di Viterbo ha rilasciato i provvedimenti di estinzione del Giudice dell'Esecuzione chesono allegati al presente elaborato.

5. TRASCRIZIONE del 01/02/2017 - Registro Particolare 955 Registro Generale 1261
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 92 del 19/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il CTU ha verificato che le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Viterbo rubricate RGE 299/2016, RGE 29/2017 risultano estinte: la Cancelleria del Tribunale di Viterbo ha rilasciato i provvedimenti di estinzione del Giudice dell'Esecuzione chesono allegati al presente elaborato.

6. TRASCRIZIONE del 11/09/2023 - Registro Particolare 11297 Registro Generale 14024
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1763 del 07/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Lotto 3: Terreni in Arlena di Castro

foglio 15 particella 79-80-81-82

1. TRASCRIZIONE del 09/07/2004 - Registro Particolare 8310 Registro Generale 11533
Pubblico ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Repertorio 10251 del 16/06/2004
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Il CTU indica che nella Delibera di consiglio comunale n. 7 del 26/03/2004 si da atto che la Parrocchia di San Giovanni Battista aveva il godimento di quei terreni da oltre 25 anni.

2. TRASCRIZIONE del 31/07/2012 - Registro Particolare 8497 Registro Generale 10743
Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 90189/37210 del 25/07/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Il CTU indica che sull'immobile è stata costituita una servitù a favore dell'Enel trascritta a Viterbo il 19/03/1985 al n. 2551 di formalità.

3. ISCRIZIONE del 21/01/2015 - Registro Particolare 56 Registro Generale 601
Pubblico ufficiale FALETTI RAFFAELLA Repertorio 11798/8135 del 16/01/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. TRASCRIZIONE del 24/10/2016 - Registro Particolare 10812 Registro Generale 14449
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1723 del 07/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU ha verificato che le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Viterbo rubricate RGE 299/2016, RGE 29/2017 risultano estinte: la Cancelleria del Tribunale di Viterbo ha rilasciato i provvedimenti di estinzione del Giudice dell'Esecuzione che sono allegati al presente elaborato.

5. TRASCRIZIONE del 01/02/2017 - Registro Particolare 955 Registro Generale 1261
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 92 del 19/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il CTU ha verificato che le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Viterbo rubricate RGE 299/2016, RGE 29/2017 risultano estinte: la Cancelleria del Tribunale di Viterbo ha rilasciato i provvedimenti di estinzione del Giudice dell'Esecuzione che sono allegati al presente elaborato.

6. TRASCRIZIONE del 11/09/2023 - Registro Particolare 11297 Registro Generale 14024
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1763 del 07/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VEDERE VISURE IPOTECARIE ALLEGATE ALLA RELAZIONE

I passaggi di proprietà che si sono verificati sugli immobili sono:

LUBRIANO (Lotto 1)

PARTICELLA 13

1) Compravendita del 07/02/1987 Notaio Catalani rep 1315

2) Compravendita del 18/02/1988 Notaio Catalani rep 2565

PARTICELLA 67

1. TRASCRIZIONE del 19/05/1987 - Registro Particolare 4472 Registro Generale 5662
Pubblico ufficiale PENNAZZI CATALANI CARLO Repertorio 1524 del 09/04/1987
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

2. TRASCRIZIONE del 04/08/2005 - Registro Particolare 9843 Registro Generale 15204
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI Repertorio 669 del 21/07/2005
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

3. TRASCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 7662 Registro Generale 11412
Pubblico ufficiale CERESI MARIA Repertorio 11774/4604 del 10/06/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 7663 Registro Generale 11413
Pubblico ufficiale CERESI MARIA Repertorio 11774/4604 del 10/06/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Viene costituita la servitu' di passaggio a favore del debitore per l'immobile pignorato di cui alla
particella 67 subalterno 3 (fondo dominante) contro particella 67 (fondo servente) .

PARTICELLA 67 SUB 3

1. TRASCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 7663 Registro Generale 11413
Pubblico ufficiale CERESI MARIA Repertorio 11774/4604 del 10/06/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Viene costituita la servitu' di passaggio a favore del debitore per l'immobile pignorato di cui alla
particella 67 subalterno 3 (fondo dominante) contro particella 67 (fondo servente) .

CASTIGLIONE IN TEVERINA (Lotto 2)
FOGLIO 18 PARTICELLA 250 SUBALTERNO 18

1. TRASCRIZIONE del 17/10/1997 - Registro Particolare 8633 Registro Generale 11187
Pubblico ufficiale LUIGI FASANI Repertorio 44521 del 26/09/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 21/03/2011 - Registro Particolare 2685 Registro Generale 4088
Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 63 del 24/02/2011
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

ARLENA DI CASTRO (Lotto 3)
foglio 15 particella 79-80-81-82

Il CTU rappresenta che il Notaio Anna Laura Paoletti, nella compravendita stipulata il 16/06/2004 (il Comune cede i terreni alla Parrocchia San Giovanni Battista) nel paragrafo indicante la provenienza, ha evidenziato che la piena proprietà appartiene al Comune di Arlena di Castro per averla acquistata per giusti e legittimi titoli in data anteriore al 01/01/1963.

Le ricerche effettuate in conservatoria, all'archivio notarile ed al Comune di Arlena di Castro hanno prodotto esito negativo in quanto il Notaio ha scritto la provenienza anteriore alla data del 01/01/1963 perché non ha trovato nulla di trascritto: risulta verosimile che il Comune abbia acquistato la proprietà di quei terreni in tempi risalenti o con una scrittura privata a suo favore (come confermato dal Notaio Paoletti che è stato sentito dal CTU).

1. TRASCRIZIONE del 09/07/2004 - Registro Particolare 8310 Registro Generale 11533
Pubblico ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Repertorio 10251 del 16/06/2004
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

2. TRASCRIZIONE del 31/07/2012 - Registro Particolare 8497 Registro Generale 10743

Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 90189/37210 del 25/07/2012
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

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);

LUBRIANO (Lotto 1)
PARTICELLA 67

1. ISCRIZIONE del 01/08/1996 - Registro Particolare 1187 Registro Generale 11238

Pubblico ufficiale PRETORE DI VITERBO Repertorio 1864 del 25/10/1995

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1056 del 01/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

Decreto ingiuntivo

A favore di INPS

2. TRASCRIZIONE del 04/08/2005 - Registro Particolare 9843 Registro Generale 15204

Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI Repertorio 669 del 21/07/2005

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

A favore del debitore

3. ANNOTAZIONE del 22/03/2006 - Registro Particolare 967 Registro Generale 5054

Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONI TRIBUNALE Repertorio 669/1655 del 21/07/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 372 del 1994

A favore di INPS

L'immobile è stato liberato dalle formalità pregiudizievoli indicate nel quadro A della nota.

4. ANNOTAZIONE del 22/03/2006 - Registro Particolare 968 Registro Generale 5055

Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONI TRIBUNALE Repertorio 669/1655 del 21/07/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 373 del 1994

A favore di INPS

L'immobile è stato liberato dalle formalità pregiudizievoli indicate nel quadro A della nota.

5. ANNOTAZIONE del 22/03/2006 - Registro Particolare 969 Registro Generale 5056

Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONI TRIBUNALE Repertorio 669/1655 del 21/07/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 374 del 1994

A favore di INPS

L'immobile è stato liberato dalle formalità pregiudizievoli indicate nel quadro A della nota.

6. ANNOTAZIONE del 22/03/2006 - Registro Particolare 970 Registro Generale 5057

Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONI TRIBUNALE Repertorio 669/1655 del 21/07/2005

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8228 del 1995

A favore di INPS

L'immobile è stato liberato dalle formalità pregiudizievoli indicate nel quadro A della nota.

7. ANNOTAZIONE del 01/06/2010 - Registro Particolare 1056 Registro Generale 8868
Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 549 del 12/05/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1187 del 1996
A favore di INPS

8. TRASCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 7663 Registro Generale 11413
Pubblico ufficiale CERESI MARIA Repertorio 11774/4604 del 10/06/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Viene costituita la servitu' di passaggio
a favore del debitore per l'immobile pignorato di cui alla particella 67 subalterno 3 (fondo dominante)
contro l'immobile di cui alla particella 67 (fondo servente).

PARTICELLA 67 SUB 3

1. TRASCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 7663 Registro Generale 11413
Pubblico ufficiale CERESI MARIA Repertorio 11774/4604 del 10/06/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Viene costituita la servitu' di passaggio a favore del debitore per l'immobile pignorato di cui alla
particella 67 subalterno 3 (fondo dominante)
contro l'immobile di cui alla particella 67 (fondo servente) .

2. ISCRIZIONE del 12/04/2011 - Registro Particolare 718 Registro Generale 5721
Pubblico ufficiale CERESI MARIA Repertorio 12136/4901 del 07/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
a favore BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA PER
AZIONI

3. TRASCRIZIONE del 24/10/2016 - Registro Particolare 10812 Registro Generale 14449
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1723 del 07/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'
COOPERATIVA PER AZIONI

4. TRASCRIZIONE del 01/02/2017- Registro Particolare 955 Registro Generale 1261
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 92 del 19/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'
COOPERATIVA PER AZIONI

5. TRASCRIZIONE del 11/09/2023 - Registro Particolare 11297 Registro Generale 14024
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1763 del
07/08/2023
A favore di Buonconsiglio4 srl

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CASTIGLIONE IN TEVERINA (Lotto 2)
FOGLIO 18 PARTICELLA 250 SUBALTERNO 18

1. TRASCRIZIONE del 21/03/2011 - Registro Particolare 2685 Registro Generale 4088
Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 63 del 24/02/2011
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

2. ISCRIZIONE del 21/01/2015 - Registro Particolare 56 Registro Generale 601
Pubblico ufficiale FALETTI RAFFAELLA Repertorio 11798/8135 del 16/01/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Debitori non datori di ipoteca

3. TRASCRIZIONE del 24/10/2016 - Registro Particolare 10812 Registro Generale 14449
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1723 del 07/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale BANCA DI VITERBO SOC. COOP. PER AZIONI

4. TRASCRIZIONE del 01/02/2017 - Registro Particolare 955 Registro Generale 1261
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 92 del 19/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale BANCA DI VITERBO SOC. COOP. PER AZIONI

5. TRASCRIZIONE del 11/09/2023 - Registro Particolare 11297 Registro Generale 14024
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1763 del 07/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
*A favore di Buonconsiglio4 srl
Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05273160266*

ARLENA DI CASTRO (Lotto 3)
foglio 15 particella 79-80-81-82

1. ISCRIZIONE del 21/01/2015 - Registro Particolare 56 Registro Generale 601
Pubblico ufficiale FALETTI RAFFAELLA Repertorio 11798/8135 del 16/01/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2. TRASCRIZIONE del 24/10/2016 - Registro Particolare 10812 Registro Generale 14449
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1723 del 07/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale BANCA DI VITERBO SOC. COOP. PER AZIONI

3. TRASCRIZIONE del 01/02/2017 - Registro Particolare 955 Registro Generale 1261
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 92 del 19/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale BANCA DI VITERBO SOC. COOP. PER AZIONI

4. TRASCRIZIONE del 11/09/2023 - Registro Particolare 11297 Registro Generale 14024
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1763 del 07/08/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di Buonconsiglio4 srl

I frazionamenti che si sono verificati sugli immobili sono:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LUBRIANO (Lotto 1)

PARTICELLA 13

1) FRAZIONAMENTO del 13/06/1991 in atti dal 13/06/1991 TF1/87,84403/86 (n. 2.6/1991) LA P.LLA 13 DI MQ 4640 DIVENTA P.LLA 67 DI MQ 1720

2) FRAZIONAMENTO del 07/02/1989 in atti dal 19/01/1995 TIPO 19/88/89A (n. 5683.3/1992) LA P.LLA 67 DI MQ 1720 DIVENTA DI MQ 420

3) VARIAZIONE GEOMETRICA del 08/06/1996 in atti dal 10/06/1996 (n. 1979.2/1996) LA P.LLA 67 DI MQ 420 DIVENTA UN ENTE URBANO DI MQ 2190

4) Tipo Mappale del 29/04/2011 Pratica n. VT0080564 in atti dal 29/04/2011 PER AMPLIAMENTO (n. 80564.1/2011)

5) COSTITUZIONE del 16/01/2007 Pratica n. VT0005313 in atti dal 16/01/2007 COSTITUZIONE (n. 67.1/2007) diventa p.lla 67 sub 3

6) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2008 Pratica n. VT0005783 in atti dal 10/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 209.1/2008) passa da 424 mq a 443 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CASTIGLIONE IN TEVERINA (Lotto 2)
FOGLIO 18 PARTICELLA 250 SUBALTERNO 18

1) Impianto meccanografico del 01/10/1971 mq 1380

2) Impianto meccanografico del 30/06/1987 diventa sub 18 categoria A/4 classe 2 vani 2

ARLENA DI CASTRO (Lotto 3)

foglio 15 particella 79-80-81-82

p.lla 79

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) Impianto meccanografico del 01/10/1971 ettari 1.1830

2) FRAZIONAMENTO del 21/06/1978 in atti dal 21/04/1979 (n. 4779) diventa di mq 8750

ASTE
GIUDIZIARIE.it

p.lla 80

- 1) Impianto meccanografico del 01/10/1971 ettari 35440
- 2) FRAZIONAMENTO del 10/07/1965 in atti dal 30/08/1975 (n. 3575) diventa di ettari 34360
- 3) FRAZIONAMENTO del 21/06/1978 in atti dal 21/04/1979 (n. 4779) diventa di ettari 32580

p.lla 81



- 1) Impianto meccanografico del 01/10/1971 mq 5870
- 2) FRAZIONAMENTO del 10/07/1965 in atti dal 30/08/1975 (n. 3575) diventa di mq 5750
- 3) FRAZIONAMENTO del 21/06/1978 in atti dal 21/04/1979 (n. 4779) diventa di mq 5450

p.lla 82

- 1) Impianto meccanografico del 01/10/1971 mq 680



VEDERE VISURE ALLEGATE

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;

Le mappe acquisite rappresentano correttamente i beni pignorati.

CDU LUBRIANO

Il rilascio del CDU da parte del Comune di Lubriano certifica che la particella 67 fa parte della zona D1-PPE-strumento attuativo operante del C.C. n. 71 del 30/11/1982. Il terreno non è gravato da uso civico, mentre è gravato dalle disposizioni e vincoli di cui al P.T.P.R.

Si allega CDU

CDU CASTIGLIONE IN TEVERINA

Il rilascio del CDU da parte del Comune di Castiglione in Teverina certifica che la particella 250 è compresa nelle seguenti zone:

Art. 24 NTA zona A1 zona dei corsi d'acqua e della vegetazione a tutela orientata

Tav.A -Art. 30-paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto

Tav.B-Art. 44-Zona vincolata Art. 134 D.Lgs 42/2004 comma 1, lett.C

Zona sismica 2B

CDU ARLENA DI CASTRO

Trattasi di zona D2 destinata ad attività estrattive. E' classificato in zona sismica B2.

Le aree che si trovano entro il distacco di ml 150 dai fossi cadono all'interno del vincolo paesaggistico

I terreni di cui alle particelle 79-80-81-82 sono gravati da usi civici.

Le aree sono all'interno dell'ambito paesaggistico del bacino del torrente Arrone-dichiarazione di notevole interesse pubblico.



Allego cdu

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);

Il debitore ha contratto matrimonio in data 30/04/1989. In data 07/01/2004 hanno presentato ricorso al Tribunale di Viterbo per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio: con Sentenza del Tribunale di Viterbo n. 1108/2004 emessa in data 09.12.2004 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.Sono allegati gli estratti di matrimonio e di nascita

I beni di Lubriano (Lotto 1) sono stati acquistati 04/08/2005; quelli di Castiglione in Teverina (Lotto 2) il 21/03/2011; quelli di Arlena di Castro (Lotto 3) il 25/07/2012. Il debitore è quindi comparso agli atti di compravendita in stato civile **separato**.

L'impresa invece risulta cancellata dal registro delle imprese a far data dal 04/03/2019

La società debitrice risulta invece attiva a far data dal 23/02/2006 e l'amministratore unico è il debitore. Si allega visura camerale

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 catastrali 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

CAPANNONE/MAGAZZINO in LUBRIANO (Lotto 1)

Magazzino-locale di deposito situato nel Comune di Lubriano (VT) al piano primo di categoria C/2 classe 3 consistenza mq 443 rendita € 686,37 confinante con l'area circostante l'edificio di proprietà dell'unità immobiliare al piano terra il cui compendio pignorato ha diritto di passo tramite servitù di passaggio.

Il piano terra appartiene ad un altro proprietario, l'immobile è in uno stato di conservazione discreto e sono presenti segni di infiltrazioni dal tetto e dagli infissi in legno.

Sono presenti gli impianti anche se andranno revisionati, sono assenti nella parte di immobile adibito a magazzino i riscaldamenti, mentre sono presenti nella parte adibita ad uffici i riscaldamenti con caldaia a biomassa installata al piano terra che alimenta termosifoni in alluminio.

Sono presenti i mattonati, gli intonaci e le tinteggiature, la struttura è in cemento armato e tamponata con blocchi di tufo.Il tetto è in cemento armato coperto con le tegole.

La parte più grande del magazzino è utilizzata come zona per montaggio e assemblaggio di prodotti provenienti dalla falegnameria al piano terra, in questa zona attraverso dei tramezzi realizzati in cartongesso è stata creata una camera un ripostiglio ed una cucina.I prodotti vengono fatti salire dal piano terra al piano primo tramite un montacarichi interno tra il solaio dei due piani.

Il piano terra è suddiviso nei sub 2-4-5 intestati ad altri soggetti ed al debitore .

Il compendio pignorato si trova in una zona ad insediamento produttivo.

Il piano primo escluso il montacarichi ed il portico esterno è di metri quadrati utili 435.38
Il portico esterno è di metri quadrati utili 26.24

APPARTAMENTO in CASTIGLIONE IN TEVERINA (Lotto 2)

Abitazione situata nel centro storico del Comune di Castiglione in Teverina (VT) di categoria A/4 classe 2 vani 2 rendita € 77,47

Per accedere al compendio si passa da un portone comune anche ad altra u.i.u. e poi si passa attraverso una scalata di proprietà che porta all'abitazione.

L'abitazione è in uno stato rustico, sono presenti solo gli intonaci, in quanto sono assenti gli infissi, gli impianti, i mattonati, i riscaldamenti e le tinteggiature. Il solaio è con travetti precompressi e pignatte e non si sono rilevate infiltrazioni.

E' presente un solaio in legno privo di scalata che va a creare all'interno dell'abitazione un altro piano. Per accedere all'abitazione si passa da una veranda tamponata con forati.

Esternamente l'edificio è solo intonacato e necessita di una ristrutturazione delle facciate.

L'abitazione al suo interno è di metri quadrati utili 45,71 esclusa la veranda e la scala ed è suddivisa in 3 vani difficili da identificare ma che presumibilmente avrebbero dovuti essere destinati a cucina, camera e bagno ed al piano secondo (zona soppalco) una cameretta o ripostiglio.

TERRENI in ARLENA DI CASTRO (Lotto 3)

Terreni siti nel Comune di Arlena di Castro (VT), in località valle San Giovanni
Terreno adatto alla semina, non pianeggiante, di ettari 4 e 7460 metri quadrati.

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;

L'immobile sito in Lubriano (Lotto 1) è in altra località rispetto a quanto indicato nel pignoramento

I dati indicati nel pignoramento identificano i beni siti nei Comuni di Lubriano (Lotto 1), Castiglione in Teverina (Lotto 2) e Arlena di Castro (Lotto 3).

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 (tamponatura o altro) all'uopo;

I manufatti pignorati non invadono aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

LUBRIANO (Lotto 1)

La planimetria presente in catasto è difforme rispetto a quanto visionato sul posto durante il sopralluogo ed in particolare:

- sono stati realizzati dei tramezzi divisorii in legno compensato ed in cartongesso, sono state tamponate alcune finestre, è stata creata una camera un ripostiglio ed una cucina;
- le opere sono state realizzate senza autorizzazione urbanistica.

CASTIGLIONE IN TEVERINA (Lotto 2)

La planimetria presente in catasto è difforme rispetto a quanto visionato sul posto durante il sopralluogo ed in particolare:

- la porta d'accesso alla cucina è stata spostata, così come la veranda che tra l'altro è stata anche tamponata, nella zona della camera sono stati creati con dei tramezzi divisorii alcuni vani attualmente ad uso non definito;
- è stato creato un solaio in legno per tutta la superficie abitativa per creare un ulteriore ambiente nel piano del sottotetto.

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;

Gli identificativi catastali degli immobili pignorati non includono porzioni aliene o non pignorate.

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;

I fabbricati di Lubriano (Lotto 1) e Castiglione in Teverina (Lotto 2) non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria. I terreni di Arlena di Castro (Lotto 3) derivano da una maggiore consistenza originaria e poi sono stati frazionati (come indicato in risposta al quesito n. 3).

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;

Per sistemare gli abusi rilevati nei fabbricati di Lubriano (Lotto 1) e Castiglione in Teverina (Lotto 2) si necessita di titoli abilitativi ovvero pratiche edilizie in sanatoria.

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

Per l'abitazione di Castiglione in Teverina (Lotto 2) l'utilizzazione è abitativa, mentre per quella di Lubriano (Lotto 1) è commerciale (ad uso industriale).

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;

LUBRIANO (Lotto 1)

La planimetria presente in catasto è difforme rispetto a quanto visionato sul posto durante il sopralluogo ed in particolare:

- sono stati realizzati dei tramezzi divisorii in legno compensato ed in cartongesso;
- sono state tamponate alcune finestre;
- è stata creata una camera un ripostiglio ed una cucina.

Le opere sono state realizzate senza autorizzazione urbanistica.

Il Comune di Lubriano ha rilasciato gli elaborati progettuali che sono allegati all'elaborato dalla visione dei quali risultano gli abusi sopra indicati.

Il Comune di Lubriano ha rilasciato le concessioni edilizie (allegate alla presente) che sono:

pratica edilizia 36/1987 prot. 1389 /87 del 29/05/1990;

pratica edilizia 36/1987 prot. 1695 del 31/07/1991– variante 1;

pratica edilizia 36/1987 prot. 2190 del 19/06/1996– variante 2;

Dalle ricerche effettuate sono assenti richieste o rilasci di agibilità, condoni e sanatorie.

E' presente altresì una richiesta di permesso di costruire prot. 3619 del 23/09/2005 per la realizzazione di tettoie in cui il comune esprime parere favorevole ma con richiesta di integrazioni che il proprietario non ha mai provveduto a presentare per cui la pratica si intende annullata.

CASTIGLIONE IN TEVERINA (Lotto 2)

La planimetria presente in catasto è difforme rispetto a quanto visionato sul posto durante il sopralluogo ed in particolare:

- la porta d'accesso alla cucina è stata spostata, così come la veranda che tra l'altro è stata anche tamponata;
- nella zona della camera sono stati creati con dei tramezzi divisorii alcuni vani attualmente ad uso non definito.

E' stato creato un solaio in legno per tutta la superficie abitativa per creare un ulteriore ambiente nel piano del sottotetto.

Il tutto è stato realizzato senza autorizzazione urbanistica, sismica(solaio in legno) e paesaggistica(chiusura veranda).

Il Comune di Castiglione in Teverina mi dichiara a mezzo pec(allegata alla presente) che non sono presenti pratiche edilizie, per cui sono assenti anche agibilità, istanze di condoni o sanatorie.

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;

LUBRIANO (Lotto 1)

Dalle ricerche effettuate sono assenti richieste o rilasci di agibilità, condoni e sanatorie.



CASTIGLIONE IN TEVERINA (Lotto 2)

Il Comune di Castiglione in Teverina mi dichiara a mezzo pec(allegata alla presente) che non sono presenti pratiche edilizie, per cui sono assenti anche agibilità, istanze di condoni o sanatorie.

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;

I beni pignorati di Lubriano (Lotto 1) e Castiglione in Teverina (Lotto 2) non sono gravati da censo, livello o uso civico: nella pec inviata ai Comuni in data 05/01/2024 ho chiesto di verificare se i beni siano gravati da censo livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione.Nel CDU che ho ricevuto dai Comuni di Lubriano e Castiglione in Teverina (allegati) viene dichiarata l'assenza degli usi civici per cui escludo la presenza di censo o livello.

Diversamente, i terreni di Arlena di Castro (Lotto 3) sussiste l'uso civico come da CDU rilasciato dal Comune di Arlena di Castro in data 04/03/2024 che si allega.

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;

Gli immobili siti in Castiglione in Teverina (Lotto 2) ed Arlena di Castro (Lotto 3) non hanno spese fisse di gestione. Il capannone/magazzino di Lubriano (Lotto 1) risulta occupato senza titolo da altro soggetto diverso dal debitore e dalla società e le spese di gestione ammontano ad € 2.000,00 circa

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;

E possibile vendere i beni in 3 lotti separati in quanto sono su tre Comuni diversi e su particelle diverse.

LOTTO 1: Magazzino-locale di deposito sito in Lubriano proprietà del debitore persona fisica

LOTTO 2: Abitazione sita in Castiglione in Teverina proprietà del debitore persona fisica

LOTTO 3: terreni siti in Arlena di Castro proprietà della società .



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;

Gli immobili sono pignorati per interno e data la loro conformazione non sono divisibili in natura.

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

Alla data del sopralluogo gli immobili di Castiglione in Teverina (Lotto 2) e Arlena di Castro (Lotto 3) erano liberi, mentre quello di Lubriano (Lotto 1) era occupato senza titolo da altro soggetto diverso dal debitore. La Polizia Locale di Lubriano mi invia una dichiarazione (del 07/02/2024 Rep. P.M. 02/2024) che allego alla presente dove il debitore ed un altro soggetto dichiarano che esiste un contratto di comodato gratuito stipulato in forma verbale a partire dall'anno 2012 ed a oggi l'immobile è occupato da una società che non risulta iscritta nel registro delle imprese .
Allego elaborato planimetrico e visure catastali.

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;

LUBRIANO (Lotto 1)

In base ai dati forniti dall'osservatorio immobiliare relativamente al primo semestre del 2023 si può notare come gli affitti per magazzini in condizioni di normale efficienza vadano da un minimo di € 1.40 al mq ad un massimo di € 2.40 al mq

Viste la conformazione strutturale del capannone, l'assenza della messa a norma degli impianti, considerate le infiltrazioni provenienti dal tetto e dagli infissi, viene considerato il valore minimo dell'osservatorio non utilizzabile: per cui si propone un'indennità di occupazione non inferiore ad € 250,00 al mese.

CASTIGLIONE IN TEVERINA (Lotto 2)

E' libero e non serve indicare il valore locativo.

ARLENA DI CASTRO (Lotto 3)

Alla data del sopralluogo il terreno appariva seminato anche se dopo numerosi sopralluoghi non ho mai trovato persone o società all'interno.

Sentiti in data 10/04/2024 sia il Sindaco che il Vigile Urbano mi hanno riferito che il terreno lo utilizza per la semina un soggetto (diverso dal debitore) con accordi presi verbalmente con il debitore.

Il Comune di Arlena di Castro mi invia a mezzo mail attraverso i dati presenti all'anagrafe una scheda del soggetto che occupa il terreno.

Il terreno può essere affittato viste le condizioni e la posizione ad una cifra di € 150,00 ad ettaro € 150.00 x 4 ettari e 7460 mq = € annui 711,90

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)

L'immobile di Castiglione in Teverina (Lotto 2) alla data del sopralluogo risultava libero mentre il magazzino di Lubriano (Lotto 1) risultava occupato dall'attività economica / artigianale di falegnameria svolta da altro soggetto diverso dal debitore .

Il terreno di Arlena di Castro (Lotto 3) viene coltivato da altro soggetto diverso dal debitore .

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;

Sui beni pignorati NON sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: alla data del sopralluogo risultano altresì assenti debiti di natura condominiale e non è costituito condominio.

Per quanto riguarda l'edificio di Lubriano (Lotto 1) risulta regolarmente costituita la servitù di passaggio: l'ufficio al piano primo si alimenta tramite caldaia presente al piano terra per cui il futuro acquirente dovrà predisporre un nuovo impianto di riscaldamento.

Il Comune di Arlena di Castro in merito alla mia richiesta a mezzo pec relativamente agli eventuali oneri di affrancazione dei terreni gravati da usi civici mi dichiara:

“In riferimento alla richiesta dei costi per l'affrancazione dei terreni in oggetto, con la presente, si comunica che questo ufficio non può determinare i costi di affrancazione che può essere determinata soltanto da un perito demaniale incaricato ed iscritto negli appositi elenchi della Regione Lazio.”

I fabbricati siti nei Comuni di Lubriano (Lotto 1) e Castiglione in Teverina (Lotto 2) non sono gravati da usi civici.

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;

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

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

Analisi di mercato: Offerte di vendita al mq.

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relative a valutazioni di immobili posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe.

Analisi di mercato : Offerte di vendita al mq.

Sulla base dell'osservatorio immobiliare fornito dall'agenzia delle entrate sono state rintracciate le vendite relative ad immobili posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe.

-Dai 600 €/mq ai 900 €/mq per abitazioni in condizioni normali

- Dai 300 €/mq ai 500 €/mq per magazzini / locali di deposito in condizioni normali

-Dai 7'000,00 €/ha ai 8'000,00 €/ha per terreni scoscesi o comunque non pianeggianti

LOTTO 1proprietà' 1/1 = Stima del magazzino locale di deposito a Lubriano

Mq 435.38 x €/mq 400,00=€174'152,00

Dal totale di € 174'152,00 andranno detratte le spese relative alla sanatoria degli abusi elencati al punto 14 per una cifra di € 4'000,00

LOTTO 1 (proprietà' per 1/1): € 170'152,00 arrotondabile 170'000,00

LOTTO 2 proprietà 1/1 = Stima dell'appartamento a Castiglione in Teverina

mq 45.71 x €/mq 600,00 = € 27'426,00

Dal totale di € 27'426,00 andranno detratte le spese relative alla sanatoria degli abusi elencati al punto 14 per una cifra di € 5'500,00

LOTTO 2 (proprietà per 1/1): € 21'926,00 arrotondabile a 22'000,00

LOTTO 3 proprietà 1/1 = Stima del terreno ad Arlena di Castro

4 ettari e 7460 mq x €/ha 7'000,00 = € 33'222,00

LOTTO 3 (proprietà per 1/1): € 33'222,00 arrotondabile a 33'000,00

Totale definitivo € 225'000,00

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 ;

Stima effettuata ad impressione o a vista. E' il metodo basato sull'esperienza del perito e la perfetta conoscenza del mercato della zona. Il *giudizio di stima*, che ne deriva, è di tipo comparativo e mette a confronto altre unità abitative della zona, con quella oggetto di valutazione.

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;

Per quanto riguarda l'abitazione a Castiglione in Teverina (Lotto 2), le prospettive di utile collocamento sul mercato appaiono scarse in quanto internamente è allo stato rustico e quindi con molteplici lavorazioni da eseguire.

Diversamente, per il magazzino a Lubriano le prospettive di utile collocamento sul mercato appaiono buone anche se andranno fatte alcune riparazioni per via delle infiltrazioni che provengono dagli infissi e dal tetto. Lo stesso dicasi per le prospettive di utile collocamento sul mercato del terreno di Arlena di Castro che appaiono buone in quanto anche se non pianeggiante è adatto alla semina

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;

Come da certificato rilasciatomi dall'agenzia delle entrate e che allego alla presente, non sono presenti agli atti contratti di locazione a nome del debitore e della società .
Per quanto non specificato nella presente relazione si invita a consultare gli allegati.

Ischia di Castro, li 02/05/2024

