

T R I B U N A L E D I V I T E R B O

Sezione Civile

Giudice Esecutore Dott.^{ssa} Maria Carmela Magarò

Custode Dott. Giovanni Arriga

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 143/2015 R.G.

AD ISTANZA DELLA

BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO S. C. P.A.

(Avv. Claudia Caporossi)

CONTRO

C O N S U L E N Z A T E C N I C A D ' U F F I C I O

Udienza del giorno 11/01/2018

PREMESSO

- che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, il procedimento dell'Esecuzione Immobiliare N. 143/2015 R.G. ad istanza della Banca di Viterbo Credito Cooperativo, con sede in Viterbo Via Polidori n. 72 C.F. e part. IVA 00057680563, rappresentata e difesa dall'Avv. Claudia Caporossi, con studio in Viterbo – Via G. Saragat n. 8, nei confronti dei signori [REDACTED]
- che, il G.E. dott.^{ssa} Chiara Serafini, con provvedimento del 21/03/2016, nominava C.T.U. nella presente procedura, il sottoscritto Geometra Tommaso Vigarelli, con studio in Canino (VT) via Udine 3 e, ricevutone il giuramento di rito in data 24/03/2016, gli affidava il seguente incarico:
 - 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.*

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

- *3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso. Il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento. segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*
- *4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):*
- *5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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.);*
- *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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

- *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; alleghi, 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 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:*
- 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 nella 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: 21.1 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; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*
- *26) 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*
- *27) 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 120 dal giuramento;

- 28) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o meno pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 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;
- 29) 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, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. 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;
- 30) 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
- 31) 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;
- 32) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy — laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

- 33) *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:*
- 34) *alleggi 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;*

che, in data 03/05/2016, unitamente al dott. Giovanni Arriga - custode giudiziario nominato, lo scrivente CTU si recava presso gli immobili di colpiti dalla presente procedura esecutiva tutti ubicati nel territorio del Comune di Celleno (VT) e riconducibili ai seguenti debitori esecutati:

[REDACTED]:

1. Appartamento distinto al foglio 9 p.la 228 sub 1, cat. A/3;

[REDACTED]

2. Appartamento distinto al foglio 9 p.la 228 sub 2, cat. A/3;

[REDACTED]

3. Appartamento distinto al foglio 8 p.la 381, cat. A/2;

4. Terreno agricolo distinto al foglio 15 p.la 213;

5. Terreno agricolo distinto al foglio 15 p.lle 236, 353 e 678;

6. Terreno agricolo distinto al foglio 11 p.lle 62 e 79;

7. Terreno agricolo distinto al foglio 11 p.la 43;

8. Terreno agricolo distinto al foglio 16 p.lle 42, 115, 116 e 117;

[REDACTED]

9. Villino con fabbricati accessori ed annesso terreno agricolo, distinto rispettivamente:

9.a. Appartamento al foglio 15 p.la 672, cat. A/2;

9.b. Tettoia al foglio 15 p.la 706 sub 2, cat. C/6;

9.c. Tettoia al foglio 15 p.la 706 sub 3, cat. C/6;

9.d. Terreno agricolo al foglio 15 p.lle 218, 225, 226, 227, 228, 351, 671 e 705;

10. Magazzino distinto al foglio 15 p.la 291, cat. C/2.

- che, contestualmente procedeva per ciascun immobile a prendere visione, accertando lo stato di fatto degli ambienti ed effettuava un rilievo fotografico (all. 9), nonché un dettagliato rilievo celerimetrico di detti immobili (all.ti 3, 4 e 5); le operazioni peritali si chiudevano in capo a ciascuna provenienza con la redazione del relativo verbale di sopralluogo (all. 1);
- che, in data 28/02/2017 il sottoscritto procedeva ad un ulteriore sopralluogo presso l'abitazione di proprietà del debitore esecutato, Signor Benella Massimo di cui al lotto 3, al fine di procedere ad effettuare un riscontro puntuale dei dati precedentemente raccolti, previo rinnovo del rilievo celerimetrico dello stesso immobile (all.ti 5 e 6);
- che, dall'esame dei fascicoli e dei documenti in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa presso l'U.T.E. di Viterbo, degli accertamenti presso gli Uffici competenti del Comune di Celleno (VT), dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, della Conservatoria dei RR.II di Viterbo, dell'Archivio Notarile di Viterbo, della Regione Lazio, elaborato tutti i dati e notizie acquisite, lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

Risposta al quesito 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

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., lo scrivente CTU ha accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo è conforme alla suddetta norma e copre i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito 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

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Sono state effettuate le visure ipocatastali aggiornate (all. 10), ed è stato accertato che i dati catastali identificativi del compendio immobiliare indicati negli atti di pignoramento, sia nelle note di trascrizione che nei correlati dispositivi promossi dalla Banca di Viterbo Credito Cooperativo soc. coop.va p.a. relativi alla esecuzione immobiliare n. 143/2015 RG, corrispondono a quelli presenti agli atti del Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione dello stesso pignoramento e quindi sono idonei ai fini della sua esatta identificazione.

Risposta al quesito 3):

Consulti i registri immobiliari dell'Agencia 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

Effettuati tutti gli accertamenti del caso presso l'Agencia del Territorio di Viterbo e l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare, previo accesso e ricerca dei relativi titoli originali c/o la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, Notai in esercizio e l'Archivio Notarile distrettuale, si è provveduto poi alla ricostruzione, nonché verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso.

Pertanto il CTU, suddivide fin da subito i cespiti riconducibili ad ogni singolo debitore esecutato, per poi attribuirli ai lotti autonomamente vendibili.

Lotto 1 – proprietà 1/1

Appartamento ubicato nel Comune di Celleno (VT) al piano terra di via Contrada Cava n. 24 – int. 1 e classificato al Catasto Fabbricati nel foglio 9, p.lla 228, sub 1, cat. A/3, classe 2[^], vani 6,5, rendita € 419,62;

- in data 11/09/1962, si apriva la successione del sign. [redacted] trascritta c/o la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo al reg. part. 1255 del 06.03.1963 (all.11), in base alla quale perveniva al sign. [redacted] la quota di ½ indiviso con [redacted] la proprietà

del fabbricato allora identificato come “fabbricato rurale” distinto al C:T. nel foglio 9 con la particella 228, precisando che dagli accertamenti effettuati presso l’archivio catastale di Viterbo, lo stesso immobile era fin dall’impianto censito con gli stessi dati censuari foglio e particella come “Fabbricato Urbano da Accertare” all’epoca privo di planimetria urbana e di rendita catastale;

- **in data 07/12/1962**, il signor ██████████, debitore esecutato, con atto di “Donazione e Divisione” a rogito notaio ██████████ di Viterbo rep. 64537 racc. 4232, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo con formalità reg. part. n. 7314 del 28.12.1962 (all.12), acquisiva come bene personale la proprietà di 1/1 dell’immobile sopra riportato e all’epoca identificato nel corrispondente rogito come “fabbricato rurale” distinto al C:T. nel foglio 9 con la particella 228, ma come già detto l’immobile in questione era già censito come “Fabbricato Urbano da Accertare”.

In detto atto la ██████████, nata a ██████████, donava al figlio ██████████ – oggi debitore esecutato, la nuda proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$, riservandosi l’usufrutto vita natural durante, mentre l’altra metà indivisa veniva attribuita allo ██████████ per divisione con ██████████, come riportato nel sopra menzionato atto del notaio ██████████.

- **in data 27/06/1973**, il debitore esecutato procedeva a completare il censimento presso in Catasto Urbano del Comune di Celleno, dell’immobile colpito dal presente pignoramento, depositando la corrispondente planimetria urbana a cui poi veniva attribuito l’identificativo Fg. 9 part. 228 sub 1, cat. A/3, classe U, vani 6, rendita £. 576; – Strada Teverina, piano T;
- **in data 24/04/1986**, il debitore esecutato procedeva ad accatastare presso il Catasto Urbano di Viterbo Comune di Celleno, l’avvenuto ampliamento dal fabbricato, presentando una nuova planimetria con la causale “migliore rappresentazione grafica” in atti dal 02.12.1998, tale modifica fu accompagnata dal tipo mappale n. 53055 del 07/10/1985; l’immobile da tale data è classificato alla Contrada Cava n. 24, piano Terra, interno 1,

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- foglio 9 part.lla 228 sub. 1, cat. A/3, classe 2[^], vani 6,5 (all.5);
- **in data 15/06/1993**, il debitore esecutato procedeva alla liquidazione dell'uso civico a favore del Comune di Celleno e riferito al terreno sito in agro del medesimo Comune, distinto al CT al foglio 9 part. 228, con atto della Giunta Regione Lazio rep. [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo in data 18/11/1997 [redacted] (all.13);
 - **in data 10/12/1993**, con atto del notaio Fortini [redacted] presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 11/12/1993 [redacted] veniva iscritta ipoteca volontaria per la somma di £. 412.000.000 anche sull'immobile oggi esecutato a favore della Banca di Roma Spa;
 - **in data 10/06/2005**, con atto del notaio L. Orzi rep. [redacted] facc. 28300, presso la Conservatoria di Viterbo in data 11/06/2005 [redacted] veniva iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 2.000.000 anche sull'immobile oggi esecutato a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Scarl;
 - **in data 30/10/2013**, con atto del notaio [redacted] facc. 30275, presso la Conservatoria di Viterbo in data 31/10/2013 reg. part. [redacted] veniva iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 840.000 anche sull'immobile oggi esecutato a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo società Coop. p. az.;
 - **in data 04/06/2015**, sull'immobile in questione veniva trascritto al reg. part. n. [redacted] presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Viterbo a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo;
 - **in data 09/06/2016**, con atto prot.llo VT0049571 in atti dal 09/06/2016 veniva effettuata variazione toponomastica d'ufficio (all.5);
 - **in data 22/05/2017**, previo istanza dello scrivente CTU, con atti prot.llo VT0034580, VT0034632 e VT0034637 in atti dal 22/05/2017 veniva effettuato un aggiornamento planimetrico d'Ufficio (all.ti 5 e 25.e);

Lotto 2 - proprietà 1/1 Benella Nazzareno

Appartamento ubicato nel Comune di Celleno (VT) al piano primo di via Contrada Cava n. 24 – int. 2 e classificato al Catasto Fabbricati nel foglio 9,

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

p.lla 228, sub 2, cat. A/3, classe 2[^], vani 6,5, rendita € 419,62;

- **in data 14/04/1973**, il debitore esecutato, sig. ██████████ acquistava allo stato rustico l'immobile in questione ubicato Contrada Cava n. 24, con atto del notaio Traversi rep. 11699 racc. 381, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 02/05/1973 ██████████ dal signor ██████████ (all. 14);
- **in data 27/06/1973**, il debitore esecutato procedeva a completare il censimento presso in Catasto Urbano del Comune di Celleno, dell'immobile colpito dal presente pignoramento, depositando la corrispondente planimetria urbana a cui poi veniva attribuito l'identificativo Fg. 9 part. 228 sub 2 , cat. A/3, classe U, vani 6; – Strada Teverina;
- **in data 24/04/1986**, il debitore esecutato procedeva presso il Catasto Urbano della provincia di Viterbo, Comune di Celleno, a presentare una nuova planimetria con la causale "migliore rappresentazione grafica (sub. 2)" in atti dal 02.12.1998, tale modifica fu accompagnata dal tipo mappale n. 53055 del 07/10/1985; l'immobile da tale data è classificato alla Contrada Cava n. 24, piano 1, interno 2, foglio 9 part.lla 228 sub. 2, cat. A/3, classe 2[^], vani 6,5 (all. 4);
- **in data 15/06/1993**, il sig. ██████████ procedeva alla liquidazione dell'uso civico a favore del Comune di Celleno e riferito al terreno sito in agro del medesimo Comune distinto al CT al foglio 9 part. 228, con atto della Giunta Regione Lazio rep. 4356/211, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 18/11/1997, reg. part. 9573 (all. 13);
- **in data 10/12/1993**, con atto del notaio ██████████, presso la Conservatoria di Viterbo in data 11/12/1993 reg. part. 1382, veniva iscritta ipoteca volontaria per la somma di Lit. 412.000.000 anche sull'immobile oggi esecutato a favore della Banca di Roma Spa;
- **in data 10/06/2005**, con atto di ██████████ racc. 20005, presso la Conservatoria di Viterbo in data 11/06/2005 reg. part. 1719, veniva iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 2.000.000 anche sull'immobile oggi esecutato a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Scarl;

- in data 30/10/2013, con atto del notaio [redacted], presso la Conservatoria di Viterbo in data 31/10/2013 reg. part. 1382, veniva iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 840.000,00 anche sull'immobile oggi esecutato a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;
- in data 04/03/2015, sull'immobile in questione al reg. part. n. 285 veniva iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo ipoteca giudiziale per la somma di €. 80.000,00 emessa dal Tribunale di Terni in data 22/08/2014 [redacted] a favore della Cassa di Risparmio di Orvieto Spa;
- in data 01/04/2015, sull'immobile in trattazione veniva al reg. [redacted] presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 133.300 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 23/03/2015 rep. 921, a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;
- in data 04/06/2015, sull'immobile in questione veniva trascritto al reg. part. n. 5259 presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Viterbo a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;
- in data 09/06/2016, con atto prot.llo VT0049572 in atti dal 09/06/2016 veniva effettuata variazione toponomastica d'ufficio (all.4);
- in data 22/05/2017, previo istanza dello scrivente CTU, con atti prot.llo VT0034589, VT0034590 e VT0034593 in atti dal 22/05/2017 veniva effettuato un aggiornamento planimetrico d'Ufficio (all.ti 4 e 25.c);

Lotto 3 - proprietà 1/1 Benella Massimo

Appartamento ubicato nel Comune di Celleno (VT) al piano terra, primo e S1 di via Alcide De Gasperi 3/a (catastale Snc) e classificato al Catasto Fabbricati nel foglio 8, p.lla 381, cat. A/2, classe 2^, vani 8, rendita € 661,06;

- in data 08/06/1993, il debitore esecutato, [redacted] acquistava con atto del notaio Togandi rep. [redacted] (all.15), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 09/06/1993 reg. part. [redacted] dai sig. [redacted] terreno su cui in seguito ha edificato l'immobile di cui al Lotto 3, lo stesso era ubicato all'interno del centro urbano del Comune di Celleno (VT) e distinto al C.T.

- nel foglio 8 part.lla 295;
- **in data 09/08/1994**, il debitore esecutato [REDACTED] procedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Terreni ad individuare l'area giardinata ed inserire in mappa il cassone del fabbricato in oggetto, mediante Frazionamento n. 2563.1/1994 e tipo mappale n. 2564.1/1994 ambedue in atti dal 09.08.1994. L'allora Agenzia del Territorio classificò l'immobile con il numero di mappa 381 E.U. di mq. 410 (*all. 5*);
 - **in data 11/11/1997**, il debitore esecutato [REDACTED] procedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Fabbricati a censire il fabbricato in oggetto, quale nuova costruzione come da denuncia n. C01398.1/1997 in atti dal 11.11.1997 (*all. 5*);
 - **in data 10/06/2005**, con atto del notaio Orzi rep. 77299 racc. 28586, presso la Conservatoria di Viterbo in data 11/06/2005 reg. part. 1719, veniva iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 2.000.000 anche sull'immobile di cui al lotto 3 esattamente per i titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato [REDACTED] favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Scarl;
 - **in data 30/10/2013**, con atto del notaio Orzi rep. 91830 racc. 38275, presso la Conservatoria di Viterbo in data 31/10/2013 reg. part. 1382, veniva iscritta ipoteca volontaria a concessione mutuo condizionato per la somma di €. 840.000,00 anche sull'immobile di cui al lotto 3 esattamente per i titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato [REDACTED] favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;
 - **in data 04/03/2015**, al reg. part. n. 285 sull'immobile in questione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 80.000,00 emessa dal Tribunale di Terni in data 22/08/2014 rep. 2739, esattamente per i titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato [REDACTED] favore della Cassa di Risparmio di Orvieto Spa;
 - **in data 04/03/2015**, al reg. part. n. 287, sull'immobile in trattazione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 39.000,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 19/11/2014 rep. 282, esattamente per i titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato [REDACTED] favore della Banca di Viterbo Credito

Cooperativo Soc. Coop.Va;

- in data 01/04/2015, al reg. part. n. 464 sull'immobile in trattazione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 133.300,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 23/03/2015 rep. 921, per gli esatti titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato [redacted] a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;
- in data 04/06/2015, al reg. part. n. 5259 per gli esatti titoli sull'immobile in questione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Viterbo a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;

Lotto 4 - proprietà 1/1 Benella Massimo

Terreno agricolo sito in agro del Comune di Celleno (VT) censito al Catasto Terreni al Foglio 15 particella 213 della superficie catastale di ha. 00.87.20, R.D. € 58,79 e R.A. € 25,45.

- In data 30/08/1954, il [redacted], ha acquistato la proprietà del terreno in oggetto con atto di donazione e divisione a rogito notaio [redacted] rep. n. 2198 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 14/09/1953 al reg. gen. 569 racc. 4664 (all. 17)
- in data 02/02/1996, la sig. [redacted], dante causa del debitore esecutato signor [redacted], acquistava dal sig. [redacted] [redacted] atto del notaio Luigi Orzi rep. 56161 racc. 17781, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 09/02/1996 reg. [redacted] il terreno agricolo, in località Calende, di cui al Lotto 4, distinto al C.T. del Comune di Celleno nel foglio 15 part.lla 213 (all. 16) ;
- in data 29/12/2004, il debitore esecutato, [redacted] riceveva in donazione dalla propria madre signora [redacted] con atto del notaio [redacted] rep. 76339 racc. 28025, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 03/01/2005 reg. part. 16, il terreno agricolo in loc. Calende di cui al Lotto 4 (all. 18);
- in data 04/03/2015, al reg. part. n. 285 sull'immobile in questione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 80.000,00 emessa dal Tribunale di Terni in data 22/08/2014

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- rep. 2739, esattamente per i titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato **[REDACTED]** a favore della Cassa di Risparmio di Orvieto Spa;
- in data 04/03/2015, al reg. part. n. 287, sull'immobile in trattazione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 39.000,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 19/11/2014 rep. 282, esattamente per i titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato **[REDACTED]** a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Soc. Coop.Va;
 - in data 01/04/2015, al reg. part. n. 464 sull'immobile in trattazione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 133.300,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 23/03/2015 rep. 921, per gli esatti titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato **[REDACTED]** a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;
 - in data 04/06/2015, al reg. part. n. 5259 per gli esatti titoli sull'immobile in questione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Viterbo a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;

Lotto 5 - proprietà 1/1 Benella Massimo

Terreno agricolo sito in agro del Comune di Celleno (VT) censito al Catasto Terreni al Foglio 15 particelle: 236, 353, 678 della superficie catastale complessiva di ha. 01.04.60, RD. €. 47,90 e RA €. 22,08.

- in data 18/04/1994, si apriva la successione del sig. **[REDACTED]** con denuncia n. 16 volume 937 e successive 5/951 e 89/978, tutte regolarmente trascritte presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo, la sig. **[REDACTED]** dante causa del debitore esecutato signor **[REDACTED]** unitamente ai fratelli ed alla madre, diveniva comproprietaria dell'immobile in questione di cui al Lotto 5, distinto al C.T. del Comune di Celleno nel foglio 15 part.lla 236, 352 e 353 (all. 20) ;
- in data 26/03/1996, la **[REDACTED]**, dante causa del debitore esecutato signor **[REDACTED]**, con atto di Donazione e Divisione a rogito del notaio D'Alessandro rep. 254186 racc. 16029, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 01/04/1996 reg. part. 4156 acquistava la

- piena proprietà del terreno agricolo, di cui al Lotto 5, distinto al C.T. del Comune di Celleno nel foglio 15 part.lla 236, 352 e 353 (all. 19) ;
- **in data 29/12/2004**, il debitore esecutato, **[REDACTED]** riceveva in donazione dalla propria madre signora **[REDACTED]** con atto del notaio L. Orzi rep. 76339 racc. 28025, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 03/01/2005 reg. part. 16, il terreno agricolo in loc. Calende di cui al Lotto 4 allora classificato al F. 15 con le particelle 236,352 e 353 (all.18);
 - **in data 21.11.2005**, il debitore esecutato, **[REDACTED]** procedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, Catasto Terreni, ad effettuare un frazionamento della particella 352 con tipo n. 114519.1/2005 prot.llo VT 0114519, in atti dal 21.11.2005, suddividendola nei mappali 678 colpito dalla presente esecuzione e 679 oggi appartenente a terze persone estranee alla procedura;
 - **in data 04/03/2015**, al reg. part. n. 285 sull'immobile in questione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 80.000,00 emessa dal Tribunale di Terni in data 22/08/2014 rep. 2739, esattamente per i titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato **[REDACTED]** a favore della Cassa di Risparmio di Orvieto Spa;
 - **in data 04/03/2015**, al reg. part. n. 287, sull'immobile in trattazione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 39.000,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 19/11/2014 rep. 282, esattamente per i titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato **[REDACTED]** a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Soc. Coop.Va;
 - **in data 01/04/2015**, al reg. part. n. 464 sull'immobile in trattazione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 133.300,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 23/03/2015 rep. 921, per gli esatti titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato **[REDACTED]** a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;
 - **in data 04/06/2015**, al reg. part. n. 5259 per gli esatti titoli sull'immobile in questione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Viterbo a

favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;

Lotto 6 - proprietà 1/1 [REDACTED]

Terreno agricolo sito in agro del Comune di Celleno (VT) censito al Catasto Terreni al Foglio 11 particelle: 62 e 79, della estensione catastale complessiva di ha. 01.15.00, RD. €. 67,00 e RA €. 26,15.

- **in data 18/04/1994**, si apriva la successione del signor [REDACTED] con denuncia n. 16 volume 937 e successive 5/951 e 89/978, tutte regolarmente trascritte presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo, la sig. [REDACTED] [REDACTED] dante causa del debitore esecutato sig. [REDACTED], unitamente ai fratelli ed alla madre, diveniva comproprietaria dell'immobile in questione di cui al Lotto 6, distinto al C.T. del Comune di Celleno nel foglio 15 part.lla 62 e 79 (all. 20) ;
- **in data 26/03/1996**, la sig. [REDACTED], dante causa del debitore esecutato signor [REDACTED] con atto di Donazione e Divisione a rogito del notaio D'Alessandro rep. 254186 racc. 16029, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 01/04/1996 reg. part. 4156 acquistava la piena proprietà del terreno agricolo, di cui al Lotto 6, distinto al C.T. del Comune di Celleno nel foglio 15 part.lla 62 e 79 (all. 19) ;
- **in data 29/12/2004**, il debitore esecutato, sig. [REDACTED] riceveva in donazione dalla propria madre signora [REDACTED] con atto del notaio Luigi Orzi rep. 76339 racc. 28025, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 03/01/2005 reg. part. 16, il terreno agricolo in loc. Calende di cui al Lotto 6 (all. 18);
- **in data 04/03/2015**, al reg. part. n. 285 sull'immobile in questione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 80.000,00 emessa dal Tribunale di Terni in data 22/08/2014 rep. 2739, esattamente per i titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato [REDACTED] a favore della Cassa di Risparmio di Orvieto Spa;
- **in data 04/03/2015**, al reg. part. n. 287, sull'immobile in trattazione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 39.000,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 19/11/2014 rep. 282, esattamente per i titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato [REDACTED] a favore della Banca di Viterbo Credito

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Cooperativo Soc. Coop.Va;

- **in data 01/04/2015**, al reg. part. n. 464 sull'immobile in trattazione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 133.300,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 23/03/2015 rep. 921, per gli esatti titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato [redacted] a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;
- **in data 04/06/2015**, al reg. part. n. 5259 per gli esatti titoli sull'immobile in questione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Viterbo a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;

Lotto 7 - proprietà 1/ [redacted]

Terreno agricolo sito in agro del Comune di Celleno (VT) censito al Catasto Terreni al Foglio 11 particella 43 per una superficie catastale di ha. 01.05.00, RD. €. 67,95 e RA €. 29,60.

- **in data 18/04/1994**, si apriva la successione del signor [redacted] e con denuncia n. 16 volume 937 e successive 5/951 e 89/978, tutte regolarmente trascritte presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo, la sig. [redacted] [redacted] dante causa del debitore esecutato signor [redacted] unitamente ai fratelli ed alla madre, diveniva comproprietaria dell'immobile in questione di cui al Lotto 7, distinto al C.T. del Comune di Celleno nel foglio 11 part.lla 43 (*all. 20*) ;
- **in data 26/03/1996**, la signorina [redacted] dante causa del debitore esecutato signor [redacted] con atto di Donazione e Divisione a rogito del notaio D'Alessandro rep. 254186 racc. 16029, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 01/04/1996 reg. part. 4156 acquistava la piena proprietà del terreno agricolo, di cui al Lotto 7, distinto al C.T. del Comune di Celleno nel foglio 11 part.lla 43 (*all. 19*) ;
- **in data 29/12/2004**, il debitore esecutato, sig. [redacted] riceveva in donazione il terreno agricolo di cui al Lotto 7 dalla propria madre signor [redacted] con atto a rogito del notaio Luigi Orzi rep. 76339 racc. 28025, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 03/01/2005 reg. part. 16 (*all. 18*);

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- **in data 04/03/2015**, al reg. part. n. 285 sull'immobile in questione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 80.000,00 emessa dal Tribunale di Terni in data 22/08/2014 rep. 2739, esattamente per i titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato [redacted] a favore della Cassa di Risparmio di Orvieto Spa;
- **in data 04/03/2015**, al reg. part. n. 287, sull'immobile in trattazione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 39.000,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 19/11/2014 rep. 282, esattamente per i titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato [redacted] a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Soc. Coop.Va;
- **in data 01/04/2015**, al reg. part. n. 464 sull'immobile in trattazione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 133.300,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 23/03/2015 rep. 921, per gli esatti titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato [redacted] favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;
- **in data 04/06/2015**, al reg. part. n. 5259 per gli esatti titoli sull'immobile in questione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Viterbo a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;

Lotto 8 - proprietà 1/1 [redacted]

Terreno agricolo sito in agro del Comune di Celleno (VT) in località Paradiso e censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 16 particelle: 42, 115, 116, 117 che si sviluppa per una superficie catastale complessiva di ha 02.15.00, RD. €. 93,82 e RA €. 39,66.

- **in data 20/10/1994**, la sig. [redacted] dante causa del debitore esecutato sig. [redacted] riceveva dalla propria madre signora [redacted] con atto di donazione a rogito del notaio D'Alessandro rep. 229660 racc. 14390', trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 15/11/1994 reg. part. 11137, la piena proprietà del terreno agricolo, di cui al Lotto 8, distinto al C.T. del Comune di Celleno (VT) nel foglio 16 part. lle 42, 115, 116 e 117 (all. 21) ;

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- **in data 29/12/2004**, il debitore esecutato, signor ██████████ riceveva in donazione dalla propria madre signora ██████████ con atto del notaio Luigi Orzi rep. 76339 racc. 28025, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 03/01/2005 reg. part. 16, il terreno agricolo in loc. Calende di cui al Lotto 4 (*all. 18*);
- **in data 04/03/2015**, al reg. part. n. 285 sull'immobile in questione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 80.000,00 emessa dal Tribunale di Terni in data 22/08/2014 rep. 2739, esattamente per i titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato ██████████ a favore della Cassa di Risparmio di Orvieto Spa;
- **in data 04/03/2015**, al reg. part. n. 287, sull'immobile in trattazione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 39.000,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 19/11/2014 rep. 282, esattamente per i titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato ██████████ a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Soc. Coop.Va;
- **in data 01/04/2015**, al reg. part. n. 464 sull'immobile in trattazione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 133.300,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 23/03/2015 rep. 921, per gli esatti titoli 1/1 appartenenti al debitore esecutato ██████████ a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;
- **in data 04/06/2015**, al reg. part. n. 5259 per gli esatti titoli sull'immobile in questione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Viterbo a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;

Lotto 9 - proprietà 1/1 ██████████ alla data di trascrizione pignoramento

Villino con annesso pertinenze e locali accessori, oltre a terreno agricolo ubicati nel Comune di Celleno (VT) Via G. Marconi e distinti:

Catasto Fabbricati:

- Appartamento distinto al foglio 15, p.lla 672, cat. A/2, classe 2[^], vani 9, rendita € 743,70 – al piano terra e primo di Via G. Marconi n. 59;
- Rimessa distinta al foglio 15, p.lla 706 sub 2, cat. C/6, classe 1[^], mq. 44,

- rendita € 18,18 – al piano terra Strada Fontana Vecchia Snc;
- Stalla distinta al foglio 15, p.lla 706 sub 3, cat. C/6, classe 2[^], mq. 16, rendita € 7,77 – al piano terra Strada Fontana Vecchia Snc;
 - Area giardinata asservita all'appartamento distinta al catasto Terreni al foglio 15 part. 672 E.U. di ha 0.04.40;
 - Area di pertinenza dei locali accessori distinta al catasto Terreni al foglio 15 part. 706 E.U. di ha 0.02.77 ed al catasto urbano foglio 15 part. 706 sub. 1 come bene comune non censibile;
- Catasto Terreni: al foglio 15 particelle: 218, 225, 226, 227, 228, 351, 671 e 705, per una superficie catastale complessiva di ha. 02.28.16, RD. €. 160,23 e RA €. 65,72.
- **in data 18/04/1994**, si apriva la successione del signor [REDACTED] con denuncia n. 16 volume 937 e successive 5/951 e 89/978, tutte regolarmente trascritte presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo, la [REDACTED] [REDACTED] dante causa del debitore esecutato signor [REDACTED] unitamente ai fratelli ed alla madre, diveniva comproprietaria dell'immobile in questione di cui al Lotto 9, ricadente nel Comune di Celleno (*all. 20*);
 - **in data 26/03/1996**, la signorina [REDACTED], dante causa del debitrice esecutata signorina [REDACTED] con atto di Donazione e Divisione a rogito del notaio D'Alessandro rep. 254186 racc. 16029, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 01/04/1996 reg. part. 4156 acquistava la piena proprietà del terreno agricolo con sovrastanti fabbricati rurali, di cui al Lotto 9, distinto al C.T. del Comune di Celleno nel foglio 15 part. 216, 217, 218, 225, 227, 228, 350 e 351 della superficie complessiva di ha 2.28.16 (*all. 19*);
 - **in data 23/02/2004**, l'allora proprietario [REDACTED] procedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Terreni ad individuare l'area di pertinenza ed inserire in mappa il cassone del fabbricato oggi classificato al C.F. con la particella 672, mediante Frazionamento n. 22034.1/2004 e tipo mappale n. 22034.1/2004 ambedue in atti dal 23.02.2004; con gli stessi atti catastali si procedeva a trasformare l'originaria particella 350 suddividendola nelle attuali particelle n. 671 seminativo irriguo di ha

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- 0.72.10 e n. 672 E.U. di ha 0.04.40 (all. 8.a);
- **in data 27.04.2004**, sempre la signora [REDACTED] con denuncia n. 756.1/2004 in atti dal 27.04.2004 procedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Fabbricati a censire il fabbricato oggi classificato al C.F. del Comune di Celleno in via Marconi n. 59 piano T-1, al Foglio 15 part.lla 672, categ. A/2, Classe 2[^], vani 9, rendita €. 743,70 (all. 8.a);
 - **in data 29/12/2004**, la debitrice esecutata, signora [REDACTED] riceveva in donazione dalla propria madre signora [REDACTED] con atto del notaio Luigi Orzi rep. 76339 racc. 28025, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 03/01/2005 reg. part. 16, il terreno agricolo con sovrastanti fabbricati urbani nel frattempo censiti al catasto fabbricati e costituenti l'attuale Lotto 9 nella sua interezza (all. 18);
 - **in data 26.04.2005**, l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Fabbricati in merito alla abitazione classificata nel Foglio 15 con la part.lla 672, effettuava la Variazione nel Classamento, come da pratica n. 16954.1/2005 in atti dal 26.04.2005, confermando sostanzialmente il classamento proposto (all. 8.a);
 - **in data 02/10/2006**, con atto del notaio [REDACTED] rep. 16693, presso la Conservatoria di Viterbo in data 09/10/2006 reg. part. 3048, veniva iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 80.000,00 sull'immobile oggi esecutato facente parte del Lotto n. 9 e distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 15 part.lla 672, a carico della piena proprietà 1/1 della signora [REDACTED], esecutata a favore della Cassa di Risparmio di Terni e Narni Spa;
 - **in data 28/11/2008**, la debitrice [REDACTED] procedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Terreni a individuare l'area di pertinenza e inserire in mappa il cassone del fabbricato oggi classificato al C.F. con la particella 706, mediante tipo mappale del 28.11.2008 n. 177012.1/2008 in atti dal 28.11.2008; con lo stesso atto catastale si procedeva a trasformare l'originaria particella 217 suddividendola nelle attuali particelle n. 705 seminativo arborato di ha 0.25.53 e n. 706 E.U. di ha 0.02.77 (all. 8.b);
 - **in data 11.12.2008**, sempre la signora [REDACTED] procedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Fabbricati a censire i fabbricati

oggi classificati al C.F. del Comune di Celleno al Foglio 15 part.lla 706, sub. 1 (BCNC), sub. 2 e sub. 3, con denuncia n. 5945.1/2008 in atti dall'11.12.2008 (all. 8.b);

- **in data 11.12.2009**, l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Fabbricati in merito ai locali classificati nel Foglio 15 con la part.lla 706 sub. 2 e 3, effettuava la Variazione nel Classamento, come da pratica n. 21911.1/2009 in atti dall'11.12.2009, confermando sostanzialmente il classamento proposto (all. 8.b);

- **in data 04.12.2014**, l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Fabbricati in merito ai locali classificati nel Foglio 15 con la part.lla 706 sub. 2 e 3, effettuava la Variazione Toponomastica, come da pratica n. 49725.1/2014 in atti dal 04.12.2014 (all. 8.b);

- **in data 01/04/2015**, al reg. part. n. 464 sull'immobile in trattazione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 133.300,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 23/03/2015 rep. 921, per gli esatti titoli 1/1 appartenenti alla debitrice eseguita [redacted] a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;

- **in data 04/06/2015**, al reg. part. n. 5259 per gli esatti titoli sull'immobile in questione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Viterbo a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;

- **in data 06/08/2015**, sui beni costituenti il Lotto n. 9 appartenenti alla debitrice eseguita, signor [redacted] con atto del notaio [redacted] [redacted] Orvieto rep. 25208 racc. 16388, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 13/8/2015, reg. part. [redacted], avveniva la cessione di diritti reali a titolo oneroso a favore del [redacted] nato ad [redacted] (all. 22);

Lotto 10 - proprietà 1/1 [redacted] alla data di trascrizione pignoramento Magazzino ubicato nel Comune di Celleno (VT) – piano terra di Via G. Marconi Snc e distinto al Catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 15 part. 291, cat. C/2, cl. 1[^], consistenza mq. 130, rendita €. 127,57.

- **in data 18/04/1994**, si apriva la successione del signor [redacted] con

denuncia n. 16 volume 937 e successive 5/951 e 89/978, tutte regolarmente trascritte presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo, la signora [REDACTED], dante causa del debitore esecutato signor [REDACTED], unitamente ai fratelli ed alla madre, diveniva comproprietaria dell'immobile in questione di cui al Lotto 9, ricadente nel Comune di Celleno (all. 20);

- **in data 27.04.2004**, gli allora comproprietari procedevano presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Fabbricati ad effettuare una variazione di destinazione da oleificio (ca. D/1) a magazzino (C/2) dell'immobile oggi costituente il Lotto 10, con denuncia n. 17402.1/1994 in atti dal 22.05.1997 (all. 8.c);
- **in data 26/03/1996**, la signora [REDACTED] dante causa del debitrice esecutata signora [REDACTED], con atto di Donazione e Divisione a rogito del notaio D'Alessandro rep. 254186 racc. 16029, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 01/04/1996 reg. part. 4156 acquistava la piena proprietà del locale magazzino ex molino a olio, di cui al Lotto 10, distinto al C.F. del Comune di Celleno nel foglio 15 part.lla 291 (all. 19);
- **in data 02.03.2004**, l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Fabbricati in merito al locale di cui al Lotto 10, effettuava la Variazione Toponomastica, come da pratica n. 12800.1/2004 in atti dal 02.03.2004 (all. 8.c);
- **in data 29/12/2004**, la debitrice esecutata, signora [REDACTED] riceveva in donazione dalla propria madre signora [REDACTED] con atto del notaio L. Orzi rep. 76339 racc. 28025, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 03/01/2005 reg. part. 16, il locale costituente l'attuale Lotto 10 (all. 18);
- **in data 01/04/2015**, al reg. part. n. 464 sull'immobile in trattazione presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di €. 133.300,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 23/03/2015 rep. 921, per gli esatti titoli 1/1 appartenenti alla debitrice esecutata [REDACTED] favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;
- **in data 04/06/2015**, al reg. part. n. 5259 per gli esatti titoli sull'immobile in

questione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo Verbale di Pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Viterbo a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;

- **in data 06/08/2015**, sul bene costituente il Lotto n. 10 appartenente alla debitrice esecutata, signora [redacted], con atto del notaio [redacted] [redacted] Orvieto, rep. 25208 racc. 16388, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 13/8/2015 reg. part. 8080, avveniva la cessione di diritti reali a titolo oneroso a favore del [redacted] [redacted] (all. 22);

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi a tutti gli immobili pignorati, ricopre a ritroso l'intero periodo del ventennio fino al primo titolo di provenienza anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica del pignoramento che è stato reperito ed opportunamente allegato.

Risposta al quesito 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)

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e dall'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, fino alla data del 03/01/2017 (all.10), sono state accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima già suddivise per lotti:

Lotti: 1, 2


- **in data 11/12/1993 reg. part. 1382**, presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo, veniva iscritta ipoteca volontaria per la somma di £ 412.000.000 con atto del 10/12/1993 a rogito notaio [redacted], a favore della Banca di Roma Spa;

Lotti: 1, 2 e 3


- **in data 11/06/2005 reg. part. 1719** presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo, veniva iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 2.000.000,00 con atto del 10/06/2005 a rogito del notaio [redacted] a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Scarl;

Lotto: 9


- **in data 09/10/2006 reg. part. 3048**, veniva iscritta presso la Conservatoria

dei RR II di Viterbo, ipoteca volontaria per la somma di €. 80.000,00 con atto del 02/10/2006 a rogito notaio  6693, a favore della Cassa di Risparmio di Terni e Narni Spa;


Lotti: 1, 2, 3

- in data 31/10/2013 reg. part. 1382, presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo, veniva iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 840.000,00 con atto del 30/10/2013 a rogito notaio , a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo società Coop. p. az.;


Lotti: 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8

- in data 04/03/2015 al reg. part. n. 285, veniva iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo ipoteca giudiziale per la somma di € 80.000,00 emessa dal Tribunale , a favore della Cassa di Risparmio di Orvieto Spa;

Lotti: 3, 4, 5, 6, 7 e 8

- in data 04/03/2015, al reg. part. n. 287, veniva iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo ipoteca giudiziale per la somma di € 39.000,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in data , a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Soc. Coop. Va;



Lotti: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10

- in data 01/04/2015 al reg. part. n. 464, presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma di € 133.300,00 emessa dal Tribunale di Viterbo in , della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;

Lotti: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10

- in data 04/06/2015, al reg. part. n. 5259 veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, per gli esatti titoli su tutti gli immobili in questione, Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Viterbo a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop. p. az.;

Lotti: 9 e 10

- in data 13/08/2015 reg. part. 8080 veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, con atto del 06/08/2015, a rogito notaio Campioni Franco , sulla cessione di diritti reali a titolo oneroso a favore del , nato ad

Risposta al quesito 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

All'uopo sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo accludendo le relative planimetrie urbane e riferite agli immobili oggetto di stima (*all.ti. 3, 4, 5, 6, 7 e 8,*), nonché i relativi estratti di mappa catastale aggiornati (*all. 2*), con evidenziata l'esatta ubicazione degli immobili colpiti da pignoramento, ed infine i relativi C.D.U. relativi ai terreni agricoli colpiti di cui ai lotti 4, 5, 6, 7, 8 e 9 (*all. 23*). Il tutto si è reso necessario ed indispensabile per una loro corretta e completa identificazione.

Risposta al quesito 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

Dalle risultanze acquisite presso l'Ufficio Anagrafe dei Comuni di Celleno (VT), Assisi (PG), Orvieto (TR) e Bagnoregio (VT), risulta che i debitori esecutati:

- **[REDACTED]** è coniugato con la signora **[REDACTED]** in data 27.10.1951 nel regime **[REDACTED]**, come risulta da apposito estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Assisi del 27.07.2016 con annotazione a margine (*all. 24*);

- **[REDACTED]** è coniugato con la signora **[REDACTED]** in data 14.05.1970 nel regime patrimoniale **[REDACTED]**, come risulta da apposito estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Orvieto del 01 **[REDACTED]** con annotazione a margine (*all. 24*);

- **[REDACTED]** è coniugato con la signora **[REDACTED]** in data **[REDACTED]**

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

25.04.1998 nel regime di comunione dei beni;
in data 02.11.2009 a rogito del notaio L. Orzi hanno scelto il regime di separazione dei beni il tutto come risulta da estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Bagnoregio del 10.05.2017 con annotazione a margine (all. 24);

- [redacted] risulta coniugata con il sig. [redacted] in data 05.05.2001 nel regime patrimoniale di comunione dei beni;

con atto in data 13.02.2015 a rogito del notaio [redacted] del distretto notarile di Terni, Orvieto e Spoleto gli sposi [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni;

con provvedimento del Tribunale di Terni in data 21.07.2015 n. 7264/2015, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi;

in data 18.02.2016 [redacted] ha presentato ricorso al Tribunale di Terni per ottenere la cessazione del matrimonio, con sentenza del Tribunale di Terni [redacted] in data [redacted]

Tutto quanto sopra riportato risulta da apposito estratto di matrimonio con annotazione a margine rilasciato dal Comune di Celleno (VT) in data 24.06.2016 (all. 24).

Risposta al quesito 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.)

Gli immobili oggetto di stima, come già numerati in precedenza, vengono di seguito descritti e suddivisi in lotti autonomi per facilitare le successive eventuali operazioni di vendita:

Lotto 1

Trattasi di una abitazione ricadente al piano terra di un fabbricato urbano posto nella periferia Nord del centro urbano del Comune di Celleno (VT) da cui dista circa m 700.

Precisamente risulta ubicata in via Contrada Cava n. 24 – int. 1 e classificata al

Catasto Fabbricati nel foglio 9, p.lla 228, sub 1, cat. A/3, classe 2[^], vani 6,5, rendita € 419,62, confinante con corte comune su tutti e quattro i lati che a loro volta costeggiano per un lato la Strada Vicinale denominata “per il Poggio di Civitella”, mentre i rimanenti tre lati confinano con la particella 1 del foglio 9, quest’ultima è, in parte, costituisce la corte e l’accesso a servizio del fabbricato in questione.

Detta particella 1 è gravata, di fatto, da servitù di transito in quanto l’accesso vero e proprio all’appartamento avviene da questa area.

Si evidenzia al caso che detta servitù non risulta trascritta in atti e che la stessa particella, benché di proprietà del debitore esecutato, non è colpita dalla presente procedura e quindi non è oggetto di compravendita.

Lo stesso immobile dall’esame dei titoli di provenienza è bene personale in piena proprietà 1/1 del debitore esecutato [REDACTED], mentre l’appartamento, alla data di accesso, risulta abitato e quindi in possesso del nucleo familiare del sig. [REDACTED]

Lo stesso immobile è dotato di un accesso attraverso un androne scala condominiale comune con l’appartamento sovrastante.

La struttura portante è del tipo tradizionale in blocchetti di tufo collegati con malta di calce e pozzolana, esternamente è intonacato e tinteggiato. L’appartamento ha una altezza utile di m. 2,90, si sviluppa per una superficie calpestabile complessiva di mq. 94,22, oltre un terrazzo coperto di mq. 5,76. Internamente è suddiviso in un ambiente pranzo cucina con antistante terrazzo coperto, un soggiorno, n. 3 camere ed un bagno oltre un disimpegno e un corridoio.

L’appartamento ricade all’interno di un fabbricato costruito originariamente nei primi anni del novecento, poi ristrutturato ed ampliato, oltreché sopraelevato nell’anno 1972/73. I pavimenti sono in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico e la cucina sono maiolicati, gli infissi esterni sono in legno con vetro termico, dotati di persiane alla romana. E’ completo di impianto elettrico, idrico e fognario e di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e parte in ferro, alimentato a gas metano con caldaia esclusiva collocata esternamente all’appartamento in apposito locale comune.

Vi sono tracce di condensa nelle porzioni di immobile ampliate negli anni

settanta, oltre alla umidità di risalita dal terreno nelle originarie murature portanti. Nel complesso, ad eccezione di quanto osservato, il suo stato conservativo è buono ed in linea con la relativa vetustà dell'immobile.

Lotto 2

Trattasi di una abitazione ricadente al piano primo del fabbricato in cui ricade l'immobile in precedenza descritto al lotto 1. Come detto è posto nella periferia Nord del centro urbano del Comune di Celleno (VT) da cui dista circa m 700 e precisamente è ubicato in via Contrada Cava n. 24, int. 2, distinto al C.F. al foglio 9 particella 228 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita €. 419,62, confinante con il sottostante appartamento di cui al sub. 1, con la corte comune su tutti e quattro i lati che a loro volta costeggiano per un lato la Strada Vicinale denominata "per il Poggio di Civitella", mentre per i rimanenti tre lati con la particella 1 del foglio 9.

Quest'ultima particella costituisce in parte la corte a servizio del fabbricato, ed è gravata, di fatto, da servitù di transito a suo favore.

Detta servitù non è trascritta, inoltre la particella 1, benché di proprietà esclusiva del signor ██████████ - debitore esecutato, non è colpita da pignoramento.

L'immobile, dall'esame dei titoli di provenienza, è bene personale in piena proprietà 1/1 del debitore esecutato ██████████, mentre l'appartamento, alla data di accesso, risulta abitato e quindi in possesso del nucleo familiare del signor ██████████.

Lo stesso immobile è dotato di un accesso attraverso un androne condominiale comune con l'appartamento posto al piano terra.

L'area scoperta della particella 228 è gravata solo da servitù di transito per l'accesso al fabbricato in trattazione, come espressamente riportato nel relativo atto di provenienza (*all. 15*).

La struttura portante è del tipo tradizionale in blocchetti prefabbricati collegati con malta bastarda di calce e pozzolana, esternamente è intonacato e tinteggiato con sovrastante copertura a tetto a padiglione e manto di tegole tipo cementegola. L'appartamento internamente è suddiviso in un ambiente pranzo cucina con antistante balcone, un soggiorno, n. 3 camere ed un bagno oltre un disimpegno e un corridoio. Lo stesso immobile si sviluppa per una superficie

calpestabile complessiva di mq. 103,50 ed ha una altezza utile di m. 3,00, oltre un balcone posto sul prospetto principale di mq. 13,45.

L'appartamento ricade al piano primo del fabbricato originariamente edificato negli anni settanta. I pavimenti sono in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico e la cucina sono maiolicati, gli infissi esterni sono in legno con vetro termico, dotati di persiane alla romana. Nell'immobile è presente l'impianto elettrico, idrico e fognario e di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e parte in ferro, alimentato a gas metano con caldaia esclusiva esterna, collocata nel vano comune posto al piano terra.

Anche in questo caso vi sono tracce di condensa e nel complesso, ad eccezione di quanto osservato, il suo stato conservativo è buono ed in linea con la relativa vetustà dell'immobile.

Lotto 3

Trattasi di una abitazione situata all'interno del centro urbano del Comune di Celleno (VT) in zona di recente edificazione, con accesso da via Alcide De Gasperi n. 3/c (catastale snc), posta ai piani terra, primo e S1 e classificata al Catasto Fabbricati nel foglio 8, p.lla 381, cat. A/2, classe 2[^], vani 8, rendita € 661,06, confinate con via Alcide De Gasperi, area pubblica proprietà Comune di Celleno, particella 294, 382 e 380 salvo altri.

L'appartamento in questione si sviluppa in un corpo di fabbrica da cielo a terra, articolato su tre piani ed è inserito all'interno di un complesso immobiliare con edificazione di tipo a schiera, composto da tre villini autonomi e indipendenti con in comune un solo lato.

L'immobile è stato realizzato dal debitore esecutato, signor Benella Massimo tra il 1993 e il 1997.

L'immobile in questione ha struttura portante in c.a. e pareti esterne tamponate in mattoni prefabbricati collegati con malta bastarda, solai orizzontali e coperture in parte a terrazza e in parte inclinate a tetto in latero-cemento, il manto di copertura è rivestito in tegole di laterizio, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'abitazione, classificata al C.F. nel foglio 8 con la particella 381, gode di un'area esclusiva esterna direttamente adiacente alla via pubblica di A. De Gasperi, da cui si accede con due ingressi, uno pedonale esclusivo e diretto dal

civico 3/c, mentre il piano seminterrato è accessibile anche con autoveicoli per mezzo di un viale condominiale classificato con la particella 382 che si dirama sempre dalla via pubblica A. De Gasperi; il tutto come meglio riportato nella planimetria della mappa catastale (*all. 2*).

L'abitazione si articola in un piano primo della superficie utile complessiva di mq 43,25 ed una altezza m 2,70, destinato a cucina, soggiorno con balcone esterno di mq. 18,73, un disimpegno e wc.

Per mezzo di una scala interna tale ambiente è collegato con il sottostante piano terra che si sviluppa per una superficie calpestabile di mq 54,01, ed una altezza interna pari a m 2,77, è suddiviso in n. 3 camere, un corridoio ed un servizio igienico oltre un terrazzo principale di mq. 17,47 ed uno secondario posto sul lato opposto di mq 7,25.

Il piano interrato è collegato internamente al piano terra attraverso il prolungamento della medesima scala che unisce i piani superiori. Lo stesso piano interrato si sviluppa per una superficie utile di mq. 72,47 ed ha un'altezza interna di m 2,50, tale porzione è utilizzata a taverna e si articola in un ampio salone con camino ed angolo cottura in muratura oltre un bagno di servizio. Poi sempre allo stesso livello vi è, in adiacenza, un locale destinato a garage, non censito catastalmente, che si sviluppa per una superficie utile di mq 77,31 ed una altezza interna di m 2,50. Tale garage ha accesso carrabile con porta sezionabile in alluminio, pavimento in battuto di cemento, è dotato anche di un essenziale impianto elettrico, le pareti sono intonacate.

Il garage in questione, oltre a essere abusivo, deborda sulla particella dell'area pubblica per una superficie sconfinante di circa 17,93 come riportato nel rilievo di raffronto effettuato (*all. 6*). Inoltre, da dentro il garage per mezzo di una scalata è possibile accedere ad una grotta scavata nel masso. Da notizie assunte durante gli accessi sui luoghi, tale grotta risulterebbe preesistente alla edificazione dell'immobile, comunque, come appare evidente dal rilievo effettuato (*all. 6*), il suo ingombro ricade al di fuori dell'area individuata dalla particella 381 di esclusiva proprietà del debitore esecutato, per cui può essere facilmente interdetta e, in ogni caso, non sarà oggetto di trasferimento in procedura.

Oltremodo tale grotta, di fatto, non risulta utilizzata ed è in stato di abbandono

e degrado.

L'area giardinata esterna è posta su due livelli, mentre una sua porzione, di circa mq. 45, deborda sulla adiacente area pubblica distinta con la particella 386.

La parte ad Est, confinante con la via pubblica di Alcide De Gasperi e l'area a verde comunale, è asservita al piano terra ed è delimitata su due lati con un muretto in c.a. e blocchetti con sovrastante rete metallica.

Detta area è completamente arredata ed in parte pavimentata per una porzione corrisponde alla proiezione del locale garage, con pavimento tipo cotto, in parte è a verde mentre una porzione non è ancora pavimentata a causa di un recente intervento di manutenzione straordinaria resosi necessario dal verificarsi di una infiltrazione di acqua meteorica nel sottostante garage.

Per mezzo di una scala a chiocciola l'area in questione è collegata alla rimanente area giardinata posta al piano inferiore interrato.

Quest'ultima porzione di area esterna, accessibile dalla via pubblica con autoveicoli per mezzo di una strada comune con i rimanenti villini distinta con la particella 382 del foglio 8, è quasi completamente pavimentata in lastre di pietra di porfido di forma irregolare.

Le finiture interne sia del piano seminterrato, che dei due piani superiori sono del tipo civile abitazione, con pavimenti in monocottura, mentre i bagni sono rivestiti con maiolica di colori chiari, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in parte in ferro e in parte in legno, tutti con vetro termico e dotati di avvolgibili in pvc ed in parte muniti anche di inferiate in ferro.

L'appartamento è completo di impianto idrico fognario, elettrico e termico alimentato a gas metano, con elementi radianti in alluminio. Tutti gli impianti sono funzionanti ed allacciati alle rispettive reti pubbliche di distribuzione presenti nella zona.

Lo stato di conservazione dell'immobile in trattazione può definirsi buono e in linea con la relativa vetustà dello stesso. Si evidenzia la presenza di alcune tracce di condensa sia al piano seminterrato che al piano terra.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile dal rilievo fotografico effettuato (all. 9) e dagli elaborati grafici prodotti in atti (all. ti 5 e 6).

Lotto 4

Terreno agricolo in piena proprietà per 1/1 del debitore esecutato [redacted] sito in agro del Comune di Celleno (VT) censito al Catasto Terreni al Foglio 15 particelle:

213 AA – uliveto, cl. 1[^], di ha. 00.08.67, RD €. 2,01 e RA €. 1,12;

213 AB – sem. arb., cl. 2[^], di ha. 00.78.53, RD €. 56,78 e RA €. 24,33;

Per una sup. complessiva di **ha. 00.87.20**, RD. €. ..58,79 e RA €. 25,45.

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo nelle immediate vicinanze del centro urbano del vecchio borgo storico di Celleno, da cui è raggiungibile dopo aver percorso circa km 0,800 la strada vicinale Madonna di Calende.

Lo stesso terreno di fatto è in stato di abbandono da molti anni, invaso da vegetazione spontanea ed infestante. Ha un andamento clivie, con direzione Nord Ovest – Sud Est. Confina su un lato con la Strada Vicinale della Madonna di Calende, su un lato con la strada Comunale di Calende, su un lato con il fosso di Cataone e per un lato con la particella 685; salvo altri.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (all. 9) sia dalla planimetria catastale prodotta in atti (all. 2).

Lotto 5

Terreno agricolo piena proprietà per 1/1 del debitore esecutato [redacted] sito in agro del Comune di Celleno (VT) censito al Catasto Terreni al Foglio 15 particelle:

236 AA – uliveto, cl. 1[^], di ha. 00.15.51, RD €. 3,60 e RA €. 2,00;

236 AB – sem. arb., cl. 1[^], di ha. 00.38.79, RD €. 32,05 e RA €. 13,02;

353 – cast. frutto, cl. U, di ha. 00.19.70, RD €. 3,56 e RA €. 1,53;

678 – sem. arb., cl. 4[^], di ha. 00.30.60, RD €. 8,69 e RA €. 5,53;

Per una sup. complessiva di **ha. 01.04.60**, RD. €. 47,90 e RA €. 22,08.

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo della estensione di ha. 1.04.60 ricadente in agro del Comune di Celleno (VT) ubicato nelle immediate vicinanze del vecchio borgo storico di Celleno, da cui è raggiungibile dopo aver percorso circa km 1,00 la strada vicinale Madonna di Calende.

Lo stesso, di fatto, è in stato di abbandono da molti anni, invaso da vegetazione spontanea ed infestante. Ha un andamento clivie da Sud verso Nord a tratti fortemente scosceso in corrispondenza delle particelle 353 e 678. Confina su

un lato con la Strada Comunale di Calende, per i rimanenti lati con le particelle 531, 239, 241 e 679, salvo se altri.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (*all. 9*) sia dalla planimetria catastale prodotta in atti (*all. 2*).

Lotto 6

Terreno agricolo, proprietà per 1/1 del debitore esecutato [redacted] sito in agro del Comune di Celleno (VT) censito al Catasto Terreni al Foglio 11 particelle:

62 – sem. arb., cl. 3[^], di ha. 01.12.20, RD €. 66,64 e RA €. 26,08;

79 – querceto, cl. 1[^], di ha. 00.02.80, RD €. 0,36 e RA €. 0,07;

Per una sup. complessiva di **ha. 01.15.00**, RD. €. 67,00 e RA €. 26,15.

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo della estensione catastale complessiva di ha. 1.15.00, posto nelle immediate vicinanze del vecchio centro storico urbano di Celleno e raggiungibile dopo aver percorso circa km. 1,20 la strada vicinale Madonna di Calende.

Lo stesso, di fatto, è in stato di abbandono da molti anni, invaso da vegetazione spontanea e infestante, ha una pendenza importante uniforme con direzione da Sud a Nord. Confina su un lato con la Strada Comunale di Calende, su un lato con la strada Vicinale di Rante, su un lato con il fosso di Rante e per un lato con la particella 255, 80 e 63; salvo altri.

Quanto sopra descritto, è meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (*all. 9*) sia dalla planimetria catastale prodotta in atti (*all. 2*).

Lotto 7

Terreno agricolo, piena proprietà per 1/1 del debitore esecutato [redacted] sito in agro del Comune di Celleno (VT) censito al Catasto Terreni al Foglio 11 particelle:

43 AA – uliveto, cl. 1[^], di ha. 00.16.24, RD €. 3,77 e RA €. 2,10;

43 AB – sem. arb., cl. 2[^], di ha. 00.88.76, RD €. 64,18 e RA €. 27,50;

Per una sup. complessiva di **ha. 01.05.00**, RD. €. 67,95 e RA €. 29,60.

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo della estensione catastale di ha 1.05.00 ubicato nelle immediate vicinanze del vecchio centro storico di Celleno, e raggiungibile dopo aver percorso circa km 0,700 la strada vicinale delle Calende.

Lo stesso terreno di fatto è in stato di abbandono da molti anni, invaso da vegetazione spontanea e infestante. Ha un andamento leggermente clivie con direzione da Ovest verso Est. Confina su un lato con la Strada Vicinale delle Calende, su un lato con il fosso di Rante e per due lati con le particelle 153, 42 e 217; salvo altri.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (*all. 9*) sia dalla planimetria catastale prodotta in atti (*all. 2*).

Lotto 8

Terreno agricolo, proprietà per 1/1 del debitore esecutato [REDACTED] sito in agro del Comune di Celleno (VT) censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 16 particelle:

42 – seminativo, cl. 3[^], di ha. 00.69.40, RD €. 41,22 e RA €. 12,54;

115 AA – uliveto, cl. 1[^], di ha. 00.02.49, RD €. 0,58 e RA €. 0,32;

115 AB – sem. arb., cl. 2[^], di ha. 00.33.61, RD €. 24,33 e RA €. 10,41;

116 – sem. arb., cl. 4[^], di ha. 00.87.50, RD €. 24,85 e RA €. 15,82;

117 – querceto, cl. 1[^], di ha. 00.22.00, RD €. 2,84 e RA €. 0,57;

Per una sup. complessiva di **ha. 02.15.00**, RD. €. 93,82 e RA €. 39,66.

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo della estensione catastale di ha 2.15.00, posto nelle immediate vicinanze del centro urbano, in località Paradiso, da cui dista circa km 2,50

Lo stesso, per le porzioni in origine coltivabili, è in stato di abbandono da molti anni e invaso da vegetazione spontanea ed infestante. Ha un andamento da Ovest verso Est molto clivie, Confina con le Strade Vicinali della Mola e quella delle Canne e con le particelle 114, 39, 134, 40 e 41; salvo altri.

Si evidenzia che il medesimo appezzamento agricolo è attraversato longitudinalmente dalla Strada Vicinale di uso pubblico denominata “ Le Canne”. La stessa non è riportata sulla mappa catastale, ed è esistente certamente dagli anni 1970, come dichiarato da apposito attestato rilasciato dall’Ufficio tecnico del Comune di Celleno (*all. 26.a*).

Sul medesimo terreno e precisamente sull’angolo Nord della particella 46, vi è una tettoia aperta su tutti i quattro lati di mq. 22,11 delle dimensioni in pianta 4,26 x 5,19 e dell’altezza utile di m. 2,60, ha pavimento in terra battuta. La stessa è in evidente stato di abbandono, invasa da vegetazione, ha struttura

portante verticale in pali in ferro tondi del diametro di cm. 13 con sovrastante orditura sempre in profilati di ferro e lastre in lamiera grecata. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Celleno la stessa non risulta essere stata autorizzata.

Infine si segnala che nel mese di aprile 2017, l'immobile è stato oggetto di un intervento di messa in sicurezza con il taglio di alberi pericolosi per probabile caduta accidentale sulla strada.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (all. 9) sia dalla planimetria catastale prodotta in atti (all. 2).

Lotto 9

Villino con annesse pertinenze e locali accessori, oltre a terreno agricolo, il tutto ubicato nel Comune di Celleno, Via Marconi e rispettivamente distinti:

al Catasto Fabbricati:

- Appartamento distinto al foglio 15, p.lla 672, cat. A/2, classe 2[^], vani 9, rendita € 743,70 – al piano terra e primo di Via G. Marconi n. 59;
- Rimessa distinta al foglio 15, p.lla 706 sub 2, cat. C/6, classe 1[^], mq. 44, rendita € 18,18 – al piano terra Strada Fontana Vecchia Snc;
- Stalla distinta al foglio 15, p.lla 706 sub 3, cat. C/6, classe 2[^], mq. 16, rendita € 7,77 – al piano terra Strada Fontana Vecchia Snc;
- Area giardinata asservita all'appartamento e di sedime del fabbricato, distinta al Catasto Terreni al foglio 15 part. 672 E.U. di ha 0.04.40;
- Area di pertinenza e di sedime dei locali accessori distinta al catasto Terreni al foglio 15 part. 706 E.U. di ha 0.02.77;

al Catasto Terreni: al foglio 15 particelle:

- 218 – sem., cl. 1[^], di ha. 00.55.30, RD €. 42,84 e RA €. 15,71;
- 225 – sem., cl. 1[^], di ha. 00.04.00, RD €. 3,10 e RA €. 1,14;
- 226 – sem. arb., cl. 2[^], di ha. 00.20.10, RD €. 14,53 e RA €. 6,23;
- 227 – fabbricato rurale di ha. 00.00.66, RD €. 00,00 e RA €. 0,00;
- 228 – fabbricato rurale di ha. 00.00.00, RD €. 00,00 e RA €. 0,00;
- 351 – pascolo, cl. U, di ha. 00.43.30, RD €. 2,68 e RA €. 1,34;
- 671 – sem. irr., cl. U[^], di ha. 00.72.10, RD €. 81,92 e RA €. 35,37;
- 705 – sem. arb., cl. 3[^], di ha. 00.25.53, RD €. 15,16 e RA €. 5,93;

Per una sup. complessiva di **ha. 02.20.99**, RD. €. 160,23 e RA €. 65,72.

Tutti gli immobili, costituenti il lotto 9, risultano intestati catastalmente: per la nuda proprietà 1/1 al signor Vincenzo Lusa [redacted] e per il diritto dell'Usufrutto 1/1 bene personale alla signora [redacted], nata a [redacted], debitrice esecutata, mediante atto pubblico a firma del notaio Campioni di Orvieto [redacted] (22).

Deve essere rappresentato che detto atto notarile è stato effettuato dopo il 04.06.2015, quale data di trascrizione del pignoramento che ha generato la presente procedura esecutiva, quindi ad esso non risulta opponibile.

A tal proposito la questione sopra evidenziata, verrà adeguatamente affrontata dal Giudice dell'Esecuzione.

L'abitazione è costituita da un edificio articolato su due piani, situato in zona agricola del Comune di Celleno (VT), posto a circa km 1,6 dal centro abitato, con accesso direttamente dalla strada comunale via Guglielmo Marconi.

La stessa abitazione si sviluppa in un corpo di fabbrica indipendente costituito da due piani:

-il piano seminterrato ha una superficie utile interna di circa mq 83,56 ed è suddiviso in un pranzo soggiorno, una cucina, uno studio, corridoio e disimpegno ed un bagno oltre ad un portico di mq. 32,34, sul suo lato strada è presente una intercapedine;

-il piano terra, unito al precedente mediante una scala interna a giorno, si sviluppa per una superficie utile di mq. 53,85 e si articola in tre camere ed un bagno.

Da quanto emerge negli atti reperiti, l'immobile in questione originariamente era una vecchia abitazione colonica, che è stata completamente ristrutturata nell'anno 2002.

Ha struttura portante in muratura tradizionale, solai orizzontali e inclinati in legno, la sua copertura è a tetto a falde inclinate, con sovrastante manto in tegole di laterizio di tipo alla romana con coppo e controcoppo. Le pareti esterne sono lavorate in pietra a faccia vista.

L'abitazione, ha una corte esclusiva identificata con la particella 672 di mq. 440 comprensiva dell'ingombro del cassone del fabbricato direttamente adiacente alla via pubblica da cui ha accesso sia pedonale diretto al piano terra, che carrabile per mezzo di un cancello in ferro e gradonata esterna, da cui ci si

immette direttamente nella corte asservita. Mentre il piano seminterrato è accessibile anche con autoveicoli dall'esterno per mezzo di un viale in terra battuta che si dirama sempre dalla via pubblica ed attraversa le particelle 705 e 671, come meglio evidenziato nella planimetria della mappa catastale (all. 2).

Le finiture interne sono del tipo civile abitazione di buona qualità e fattura, con pavimenti in cotto al piano seminterrato e in parquet al piano terra adibito a zona notte; mentre i pavimenti dei bagni e le relative pareti sono rivestiti in mattonelle tipo travertino di colore tenue. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in legno massello, quelli esterni sono in legno, tutti con vetro termico, dotati di persiane ed in parte fornite anche di inferiate in ferro.

L'appartamento è completo di impianto idrico, fognario di tipo a dispersione, elettrico e termico alimentato a gas, con elementi radianti in ghisa. Tutti gli impianti sono funzionanti ed allacciati alle rispettive reti pubbliche di distribuzione esistenti nella zona.

Lo stato di conservazione dell'immobile può definirsi buono ed in linea con la relativa vetustà dello stesso. Si evidenzia la presenza di tracce di umidità di risalita in alcuni punti del piano seminterrato, oltre ad alcune lesioni sulle pareti di tamponamento divisorie al piano terra, dovute perlopiù alla specifica natura costruttiva dell'immobile, le quali comunque non ne limitano la sua godibilità.

Nelle immediate vicinanze del fabbricato principale vi sono due ulteriori immobili destinati rispettivamente a rimessa: quello più grande, classificato al C.F. al foglio 15 con la particella 706 sub. 2, quello più piccolo a stalla identificato al C.F. con la particella 706 sub. 3.

Ambedue gli immobili godono di un'area comune di pertinenza, classificata come bene comune non censibile e distinta con la particella 706 sub. 1, la stessa ha una consistenza pari a mq 277 comprensiva dell'area di sedimè dei due fabbricati.

Ambedue gli immobili sono due vecchi fabbricati agricoli, oggi non più utilizzati a tale scopo e quindi correttamente allibrati al Catasto Fabbricati.

La rimessa si sviluppa per una superficie catastale di mq. 44,00, ed un'altezza utile variabile da m 2,90 a m 4,30, ed ha struttura portante in muratura

tradizionale con copertura a tetto ad una sola falda inclinata e struttura portante in legno con sovrastante manto in tegole di laterizio tipo marsigliesi, il pavimento è in terra battuta.

L'unica parete tamponata è adiacente alla strada Fontana Vecchia, la cui sede stradale è posta ad un livello superiore.

Il suo stato di conservazione è in linea con la relativa vetustà dell'immobile.

L'altro immobile, identificato come stalla, trattasi di una vecchia porcilaia della superficie catastale di mq. 16,00 costituita da due piccoli ambienti di altezza utile variabile da m 1,60 a m 2,00, con antistante piccolo cortile recintato in muratura. La loro struttura è di tipo tradizionale, costituita da mattoni collegati con malta bastarda, esternamente intonacato, con copertura a tetto ad una falda e sovrastante manto di tegole in laterizio di tipo marsigliesi. Alla data di accesso l'immobile è completamente in disuso e perimetralmente invaso da vegetazione.

In prossimità alla stalla, sempre in direzione est, e più segnatamente in adiacenza alla strada, trovasi una cisterna in muratura parzialmente interrata per la raccolta delle acque, che ha una dimensione in pianta di m 3,40 x 3,70 ed una altezza di circa m 2,90. la stessa non risulta censita catastalmente in conformità alla normativa di settore.

Descritto quanto sopra, deve essere rappresentato che, unitamente ai fabbricati sopra riportati, vi è anche un appezzamento di terreno agricolo di ha 2.20.99, distinto catastalmente al foglio 15 con le particelle 218, 225, 226, 227, 228, 351, 671 e 705, il quale compone la proprietà del lotto in questione.

Detto terreno ha un andamento leggermente clivie a tratti più accentuato, le sue destinazioni agrarie sono indicate nel relativo certificato catastale. I fabbricati rurali che risultano ancora censiti catastalmente con le particelle 227 e 228, di fatto, sono diruti e quindi non utilizzabili.

L'intero cespite n. 9, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato alla data di accesso (all.9), sia dagli elaborati grafici prodotti in atti (all.ii 8, 8.a e 8.b).

Lotto 10

Locale ad uso magazzino ubicato al piano terra di via G. Marconi snc classificato al C.F. del Comune di Celleno nel foglio 15 con la particella 291,

categoria C/2, classe 1[^] consistenza mq. 130, rendita € 127,57, confinate con detta via Marconi su due lati, masso tufaceo salvo altri.

Come il cespite 9 precedente, anche l'immobile di cui al lotto 10 risulta intestato catastalmente: per la nuda proprietà del signor Morgano Luca, nato ad Orvieto il 14/01/1944, debitrice eseguita, mediante atto pubblico a firma del notaio Campioni di Orvieto - rep. 25208 del 06.08.2015 (all.22).

A tal proposito deve essere rappresentato che detto atto notarile è stato effettuato dopo il 04.06.2015, quale data di trascrizione del pignoramento che ha generato la presente procedura esecutiva, quindi ad esso non risulta opponibile.

Pertanto la questione sopra evidenziata, come accennato nel lotto 9 precedente, verrà adeguatamente affrontata dal Giudice dell'Esecuzione.

Trattasi di un locale interamente scavato nel masso tufaceo, in origine destinato a molino ad olio.

Difatti al suo interno sono ancora oggi presenti una vecchia macina e parte di due presse non funzionanti. L'immobile è situato in zona agricola del Comune di Celleno (VT), a circa km 1,6 dal centro abitato, ha un doppio accesso carrabile direttamente dalla strada comunale via Guglielmo Marconi, posti però su quote altimetriche diverse.

Il magazzino si sviluppa per una superficie catastale di mq. 130, ha altezze interne variabili da m 2,00 a m 3,10, il pavimento è in battuto di cemento, vi è un vecchio impianto elettrico ormai vetusto, i due accessi carrabili sono dotati di infissi in parte in ferro e in parte in legno.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (all.9) sia dagli elaborati grafici prodotti in atti (all.8.c).

Risposta al Quesito 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

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

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*

I dati catastali dei compendi immobiliari indicati sia nel titolo che nella nota degli atti di pignoramento promossi dalla Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Coop.va p.a. e relativo alla esecuzione immobiliare n. 143/2015 R.G. trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 04.06.2015 reg. part. 5259, corrispondono a quelli presenti negli atti sia del Catasto Fabbricati che del Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione degli stessi.

Parimenti la descrizione attuale dei beni è conforme con quella contenuta nel titolo di pignoramento.

Risposta al Quesito 9):

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

Effettuati i dovuti riscontri del caso e in risposta al presente quesito, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali in atti.

Al caso appare comunque opportuno segnalare che:

- lotti 1 e 2: per accedere a detti immobili si deve allo stato attuale attraversare la particella distinta al foglio 9 con il mappale 1, la quale, come già detto nella descrizione degli immobili, in parte è asservita al fabbricato in questione, e benché di proprietà del debitore esecutato [redacted] non è colpita dal presente pignoramento e quindi non risulta di fatto oggetto di stima.

In conseguenza di ciò, il potenziale acquirente dovrà realizzare un nuovo accesso dalla via pubblica direttamente sull'area scoperta della particella 228 con un costo stimato in €. 1.500,00, oppure dovrà regolarizzare detta servitù sulla particella 1, chiaramente questa seconda ipotesi è certamente molto più onerosa e quantificabile in circa oltre il doppio della precedente somma;

- lotto 3: la planimetria urbana catastale in atti dell'appartamento è leggermente diversa dallo stato di fatto, inoltre deve essere segnalato che al piano interrato si riscontra l'esistenza di un garage che non è autorizzato né accatastato, infine, dalle verifiche effettuate in loco, detto garage e la sovrastante area giardinata deborda in aree non di proprietà del debitore esecutato e quindi non pignorate.

Anche in questo caso per regolarizzare quanto sopra, il potenziale acquirente dovrà aggiornare la planimetria urbana presente in atti catastali, previo rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria e/o altro titolo edilizio equipollente, con un costo stimato onnicomprensivo pari ad € 55.000,00.

Per quanto riguarda invece l'accertato debordo del lotto nell'area estranea al pignoramento, in ottemperanza al quesito posto si producono apposite planimetrie con la sovrapposizione alla pianta catastale in atti, al fine di quantificare l'entità di tali debordi (*all.6*).

Al riguardo si evidenzia che tale debordo, sconfinava su aree di proprietà "Comunale", probabilmente verificatosi fin dall'impianto catastale originario del 10.02.1989.

Dopodiché si evidenzia che la sua separazione fisica comporta la realizzazione di opere edilizie molto onerose e che certamente superano il valore venale del bene stesso.

Pertanto tale ipotesi non parrebbe perseguibile, salvo diversa disposizione del Giudice.

A modesto parere dello scrivente CTU, il potenziale acquirente potrà divenire pieno proprietario della porzione debordante solo mediante l'instaurazione di una apposita causa di usucapione del bene in questione, procedendo preliminarmente alla sua esatta determinazione catastale.

Il tutto con un costo stimato pari ad €. 10.000,00;

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- lotto 8: è stata rilevata, nel terreno in trattazione, l'esistenza di una piccola tettoia abusiva, che vista la destinazione urbanistica dei luoghi e la sua natura e consistenza, risulta più opportuno demolirla con un costo stimato in €. 1.000,00.

Per i rimanenti lotti non si segnalano discordanze rilevanti.

Risposta al Quesito 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

Dai risconti dai rilievi diretti effettuati con le planimetrie catastali non risulta che includano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate ad eccezione di quanto sopra evidenziato e riferito al lotto 3.

Per il resto dei lotti, in base alla ricostruzione catastale e ipocatastale effettuata, non vi sono anomalie da segnalare.

Risposta al Quesito 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

Gli immobili pignorati non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi frazionata.

Risposta al Quesito 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

Come riportato in precedenza, si segnala che l'immobile di cui al lotto 3, ha una planimetria catastale con una distribuzione interna e sviluppo in pianta non

conforme allo stato di fatto accertato dalla CTU alla data di sopralluogo, oltre alla presenza di un locale abusivo, non censito e debordante su altre proprietà. Pertanto si ritiene debba essere necessario acquisire preliminarmente i necessari diritti e titoli edilizi, mediante apposite pratiche amministrative del caso, per poi procedere alla redazione e deposito alla Agenzia delle Entrate del relativo aggiornamento catastale con specifico “tipo mappale” per il lotto 3 e successiva “procedura Docfa” relativa alle schede planimetriche da sistemare.

Tale aggiornamento si ritiene opportuno demandarlo al futuro acquirente dell’immobile con un costo onnicomprensivo stimato ad €. 65.000,00.

In tale contesto è opportuno segnalare che gli immobili di cui ai lotti 1 e 2 non avevano in atti le esatte planimetrie con la relativa indicazione dei subalterni, pertanto lo scrivente CTU, dopo aver effettuato i dovuti e necessari accertamenti presso gli archivi cartacei del Catasto Fabbricati, ha inoltrato apposita richiesta di allineamento, oggi evasa dall’ufficio tecnico dell’Agenzia delle Entrate di Viterbo (*all.25.c*).

Risposta al Quesito 13):

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

Gli immobili urbani oggetto di pignoramento, sin dalla loro origine costruttiva, avevano ed hanno la medesima destinazione urbanistica, ad eccezione del lotto n. 10, il quale all’impianto catastale aveva una classificazione a D/1 con la correlata utilizzazione a “frantoio oleario”, mentre oggi è censito come magazzino, C/2.

Risposta al Quesito 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

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Celleno (VT), è stato accertato la seguente situazione:

lotto 1: la sua originaria costruzione risale alla prima metà del’900, difatti il

cassone del fabbricato è presente nella mappa catastale fin dall'impianto del 1939. Successivamente l'appartamento in esame è stato ampliato e ristrutturato, come risulta dalla licenza edilizia n. 7/72 del 24.07.1972 con inizio lavori in data 28.07.1972 e fine lavori in data 10.09.1973 (all.27).

In riferimento a tale progetto, reperito presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, si riscontra in loco un ampliamento non autorizzato pari a mq. 9,58, che riguarda la tamponatura di un originario portico, trasformato in zona abitativa e destinata a tinello pranzo, oltreché una diversa distribuzione interna dei tramezzi. Per la chiusura del portico risulta giacente presso l'archivio del comune di Celleno - prot.llo n. 1228 del 30.04.1986 (pratica 52/86), domanda di sanatoria di cui alla legge del 28.02.1985 n. 47, la stessa ad oggi non risulta ancora definita.

Pertanto gli abusi edilizi accertati non risultano sanati;

lotto 2: trattasi di un appartamento collocato al piano superiore a quello di cui al lotto 1. La sua costruzione è stata autorizzata con licenza edilizia n. 7/72 del 24.07.1972 con inizio lavori in data 28.07.1972 e fine lavori in data 10.09.1973.

In seguito il proprietario, [redacted] in data 30.04.1986 prog. N. 1227 (all.27), ha presentato una istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 per la variazione di un'apertura esterna finestrata che dalla foto depositata in atti appare collocata sul prospetto SUD, ma la relativa concessione in sanatoria non risulta essere mai stata rilasciata sino ad oggi. Dopo un attento esame delle pratiche edilizie sopra riportate si è accertata una diversa distribuzione interna, oltre ad una diversa collocazione e dimensione delle aperture finestrate.

Gli abusi edilizi accertati non risultano sanati;

lotto 3: l'immobile in questione è un appartamento cielo terra con adiacente area esclusiva, edificato all'interno di un complesso abitativo trifamigliare del tipo a schiera. La sua costruzione è stata effettuata dal debitore esecutato [redacted] ed è avvenuta con Concessione Edilizia n. 28/93 del 23.09.1993 prot. 1665 e successiva Concessione Edilizia n. 11/97 del 07.01.1997 prot. 3709 ed infine con DIA n. 24/98 del 09.12.1998 prot. 4104; risulta altresì rilasciato il certificato di abitabilità da parte del Comune di

Celleno di cui al prot. n. 4181 del 17/12/1998 (*att.28*).

Dagli accertamenti e rilievi eseguiti sul posto e fatte le opportune verifiche e riscontri tecnici del caso, è emerso che l'immobile in questione dal raffronto con i progetti assentiti presenta una serie di irregolarità ed abusi edilizi come di seguito riportato:

piano interrato:

- il fabbricato realizzato, in pianta risulta più largo di cm. 30 e più lungo di cm. 10 con una conseguente superficie coperta maggiore rispetto all'assentito di mq. 4,67
- sul lato sud della particella 381, nell'area giardinata, tra il distacco tra il fabbricato ed l'area a verde pubblico di cui alla particella 386, risulta esistente un locale interrato destinato a garage – magazzino della superficie utile interna di mq. 77,31 e della altezza interna di m 2,53, con copertura a terrazzo collegata al piano interrato per mezzo di una scalata a chiocciola in c.a.p., il tutto non riportato negli elaborati progettuali;
- in continuità con il garage sopra detto in direzione Est, sempre al piano interrato, vi è una scalata che conduce ad una cantina scavata nella roccia, ma quest'ultima, ricade pressoché al di fuori della sagoma del lotto catastale di cui alla particella 381, oltreché da notizie assunte risulta essere preesistente alla costruzione dell'immobile stesso;
- da progetto era suddiviso in tre ambienti con destinazione "lavanderia, cantina e garage" di fatto è alla data di accesso vi è un diverso utilizzo degli ambienti a "bagno e taverna";

piano terra :

- il fabbricato realizzato, in pianta risulta più largo di cm. 40 e più lungo di cm 10 oltre ad avere una ubicazione diversa della parete di tamponatura delle zone porticate, il tutto con una superficie coperta maggiore di mq. 11,06 ed con un conseguente aumento di volume stimato in mc. 33,95, oltre ad una superficie in più dei balconi-terrazzi di mq. 1,86;
- l'altezza interna del piano è di m 2,77 anziché di quella assentita di m 2,70;

piano primo :

- il fabbricato realizzato, in pianta risulta più largo di cm. 40 e più lungo di cm 40 oltre ad avere una diversa ubicazione della parete di tamponatura

delle zone porticate, il tutto, fatti i dovuti ragguagli, con una superficie coperta maggiore di mq. 6,22 ed con un conseguente aumento di volume stimato in mc. 17,10, oltre ad una superficie in più dei balconi-terrazzi di mq. 1,16;

- l'altezza interna del piano è di m 2,75 anziché di m 2,70 assentita;

Infine si evidenzia che dai rilievi celeri metrici effettuati, l'area giardinata a servizio del fabbricato sborda nella proprietà comunale limitrofa di cui alla particella 386, occupandola per una superficie di circa mq. 45,00.

Detto sconfinamento sembra che si sia originato fin dall'impianto della particella 381 (ex 295 fraz. 10.02.1989), difatti la stessa area occupata è inglobata fisicamente con la particella 381 attraverso una unica recinzione in c.a. con sovrastante rete metallica, tant'è che anche il garage abusivo realizzato al piano interrato sborda all'interno di detto terreno per una superficie stimata di mq 17,93.

Il tutto è stato meglio rappresentato negli elaborati grafici dello stato di fatto rilevato con la sovrapposizione con quanto riportato nei progetti depositati nei pubblici uffici (all.6).

Dalle verifiche effettuate gli abusi edilizi accertati non risultano sanati;

lotto n. 8 sulla particella 42 vi è una tettoia in ferro di mq. 22,11 delle dimensioni in pianta 4,26 x 5,19 e dell'altezza utile di m. 2,60, con pavimento in terra battuta. In merito a tale opera presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Celleno (VT) non vi è nessuna pratica edilizia, tanto meno risulta citata negli atti di provenienza e/o censita catastalmente.

Analoga situazione veniva confermata dalla proprietà.

Pertanto detto manufatto allo stato attuale è certamente abusivo e non risulta sanato;

lotto n. 10 presenta una variazione catastale, eseguita in data 03.08.1994 in atti dal 22.05.1997 con la causale "da oleificio a magazzino", e cioè dalla categoria D/1 alla categoria C/2.

Tale trasformazione catastale non risulta essere stata effettuata mediante apposita pratica edilizia o comunicazione formale, come non si riscontra negli atti del Comune di Celleno (VT).

Risposta al Quesito 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

Presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Celleno (VT) è giacente agli atti una istanza di Sanatoria edilizia, presentata ai sensi della Legge 47/85 ed inoltrata dal signor **[REDACTED]** prot.lo 1228, relativa alla tamponatura del portico originario, trasformato in zona abitativa a tinello relativamente all'immobile di cui al lotto 1.

L'oblazione è stata correttamente versata.

E' giacente altresì una ulteriore istanza di Sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85, inoltrata dal signor **[REDACTED]** prot.lo 1227 (all.27), relativa alla realizzazione di una apertura finestrata nell'appartamento di cui al lotto 2.

L'oblazione, prevista all'epoca per questa tipologia di abuso, era del tipo forfettaria e agli atti risulta correttamente versata.

Come dianzi accennato, ambedue le pratiche sono giacenti e possono essere portate a termine attraverso il rilascio delle corrispondenti Concessioni Edilizie in Sanatoria previo pagamento degli eventuali oneri concessori, oltre ai diritti di segreteria e bolli.

Il tutto per un costo stimato, rispettivamente per ciascuna pratica pari ad €. 1.500,00 per il lotto 1 e ad €. 500,00 per il lotto 2.

Per tutte le altre difformità descritte e rappresentate nella risposta al precedente punto 14), e riferite segnatamente ai lotti 1, 2, 3, 8 e 10 è stata inoltrata apposita istanza all'ufficio tecnico del Comune di Celleno.

Dall'analisi dettagliata dell'attestato rilasciato dal responsabile del competente ufficio tecnico del Comune di Celleno (all.26.b), si può affermare che, al fine di avere una esatta e completa rappresentazione amministrativa e tecnico-

costruttiva con lo stato attuale dei luoghi, nonché per regolarizzare il Collaudo finale e richiedere il conseguente certificato di agibilità, l'eventuale acquirente potrà presentare una D.I.A. e/o CILA e/o Permesso in sanatoria al Comune di Celleno (VT) in virtù dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 (aggiunto alla Legge del 13.3.1988 n. 68) e del capo 4° della medesima Legge, previo acquisizione di tutti i pareri e Nulla Osta dei vincoli eventualmente gravanti sia nazionali che regionali con dei costi complessivi di spese tecniche e oneri accessori, valutati alla data odierna in circa:

per il Lotto 1 € 1.500,00, per il lotto 2 € 1.500,00, per il lotto 3 € 55.000,00, per il lotto 8 per € 1.000,00, ed infine per il Lotto 10 in € 2.000,00.

Risposta al Quesito 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

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti trascritti di provenienza, non risulta sui beni colpiti da pignoramento la presenza di gravami da censo, livello o uso civico.



Invece deve essere segnalato che per i terreni di cui al:

- Lotto 5 per le porzioni distinte al foglio 15 con le part.le 236/parte e 353;
- Lotto 6 per le porzioni distinte al foglio 11 con le part.le 62/parte e 79;
- Lotto 7 per l'intera estensione distinta al foglio 11 con la part.la 42;
- Lotto 8 per le porzioni distinte al foglio 16 con le part.lle 116/parte e 117;
- Lotto 9 per le porzioni distinte al foglio 15 con le part.le 225,226,228,351;

da quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Celleno (all.23), ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 09/08/1999 avente ad oggetto "*Consistenza delle terre di uso civico sul territorio comunale – approvazione elaborati grafici*", redatti dal Perito Demaniale incaricato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 913 del 03/03/1995, risulta che dette particelle sono "**TERRE PRIVATE GRAVATE DA USO CIVICO DI PASCOLO**".

Tale natura di vincolo civico di "*terre private gravate*" permette la libera

commercializzazione dei beni tra privati, fermo restando l'esistenza di tale specifico gravame civico sulla medesima particella di terreno.

Infine per opportuna informativa del caso, si precisa che sul fondo distinto al C.T. nel foglio 9 con la particella 228 risulta che l'originario proprietario  ha effettuato la liquidazione dell'uso civico, mediante delibera della Giunta Regionale Lazio n. 4356 del 15.06.1993 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 18.11.1997 al reg. part. .

(all.16).

Risposta al Quesito 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

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili oggetto di esecuzione non ricadono all'interno di condomini regolarmente costituiti.


Risposta al Quesito 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

Verificato la consistenza, conformazione e fruibilità del compendio immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene opportuno condurre alla vendita gli immobili oggetto della presente stima in numero 10 lotti, in quanto trattasi di unità immobiliari sia rustiche che urbane autonome, capaci di utilità separata e già divise catastalmente, come riscontrabile sia dalle planimetrie urbane in atti e dal rilievo diretto effettuato degli immobili, nonché dalle planimetrie dei relativi fondi rustici (all.ti 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8).

Pertanto più dettagliatamente i beni in questione potranno essere condotti alla vendita come di seguito riportato:

Lotto 1

diritti 1/1 della piena proprietà appartenenti al debitore esecutato 

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

██████████ relativi ad una abitazione ricadente al piano terra di un fabbricato sito nel centro urbano del Comune di Celleno (VT) in contrada Cava n. 24, int. 1, distinta al C.F. al foglio 9 particella 228 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita €. 419,62;

Lotto 2

Diritti 1/1 della piena proprietà appartenenti al debitore esecutato ██████████

██████████ relativi ad una abitazione ricadente al piano primo di un fabbricato sito nel centro urbano del Comune di Celleno (VT) in contrada Cava n. 24, int. 2, distinta al C.F. al foglio 9 particella 228 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita €. 419,

Lotto 3

diritti 1/1 della piena proprietà appartenente al debitore esecutato ██████████

██████████ di una abitazione di tipo a schiera posta su tre livelli situata nel centro urbano del Comune di Celleno (VT) con accesso esclusivo da via Alcide De Gasperi n. 3/c (catastalmente sn), classificata al C.F. nel foglio 8 con la particella 381, cat. A/2, Classe 2[^], consistenza vani 8, rendita € 661,06, gode di un'area esclusiva esterna direttamente adiacente alla via pubblica di A. De Gasperi con accesso sia pedonale che carrabile, quest'ultimo dalla strada interna condominiale individuata con la particella 382. L'area giardinata esclusiva è classificata al C.T. nel foglio 8 con la particella 381 E.U. di mq. 410 comprensiva del cassone d'ingombro del fabbricato; la stessa appare più grande per circa mq. 45,00 di quella catastalmente rilevabile. Allo stato di fatto è presente al piano interrato un locale garage di mq. 77,31 completamente abusivo e non censito catastalmente, in parte debordante per una superficie di circa mq. 17,93 in area non colpita da pignoramento. Il tutto è più chiaramente comprensibile dalla sovrapposizione dello stato di fatto rilevato con le mappe catastali in atti (all. 6).

Lotto 4

diritti 1/1 della piena proprietà appartenenti al debitore esecutato ██████████

██████████ di un appezzamento di terreno agricolo della estensione di ha. 0.87.20 ricadente in agro del Comune di Celleno (VT) nelle immediate vicinanze del centro urbano, distinto al C.T. al foglio 15 particella 213, è in stato di abbandono da molti anni, confina su un lato con la Strada Vicinale della

Madonna di Calende, su un lato con la strada Comunale di Calende, su un lato con il fosso di Cataone e per un lato con la particella 685; salvo altri.

Lotto 5

diritti 1/1 della piena proprietà appartenenti al debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] di un appezzamento di terreno agricolo della estensione di ha. 1.04.60 ricadente in agro del Comune di Celleno (VT), distinto al C.T. al foglio 15 particella 236, 353 e 678 in stato di abbandono da molti anni. Confina su un lato con la Strada Comunale di Calende, per i rimanenti lati con le particelle 531, 239, 241 e 679, salvo se altri. Nel CDU rilasciato dal Comune, risulta che le particelle 353 e 236/parte sono terre private gravate da “uso civico di pascolo”.

Lotto 6

diritti 1/1 della piena proprietà appartenenti al debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] di un appezzamento di terreno agricolo della estensione di ha. 1.15.00 ricadente in agro del Comune di Celleno (VT) nelle immediate vicinanze del centro urbano, in loc. e distinto al C.T. al foglio 11 particella 62 e 79.

Lo stesso di fatto è in stato di abbandono da molti anni, Confina su un lato con la Strada Comunale di Calende, su un lato con la strada Vicinale di Rante, su un lato con il fosso di Rante e per un lato con la par.le 255, 80 e 63 salvo altri. Nel CDU rilasciato dal Comune risulta che le particelle 79 e 62/parte sono terre private gravate da “uso civico di pascolo”.

Lotto 7

diritti 1/1 della piena proprietà appartenenti al debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] di un appezzamento di terreno agricolo della estensione di ha. 1.05.00 ricadente in agro del Comune di Celleno (VT) nelle immediate vicinanze del centro urbano, distinto al C.T. al foglio 11 particella 43. Di fatto è in stato di abbandono da molti anni. Confina su un lato con la Strada Vicinale delle Calende, su un lato con il fosso di Rante e per due lati con le particelle 153, 42 e 217; salvo altri. Nel CDU rilasciato dal Comune risulta interamente classificato come terre private gravate da “uso civico di pascolo”.

Lotto 8

diritti 1/1 della piena proprietà appartenenti al debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] di un appezzamento di terreno agricolo della estensione catastale di

ha 2.15.00 ricadente in agro del Comune di Celleno (VT) nelle immediate vicinanze del centro urbano, distinto al C.T. al foglio 16 particella 42, 115, 116 e 117.

Lo stesso è in stato di abbandono da molti anni. Confina con le Strade Vicinali della Mola e quella delle Canne e con le particelle 114, 39, 134, 40 e 41 salvo altri. Nel CDU rilasciato dal Comune risulta che le particelle 117 e 116/parte sono terre private gravate da “uso civico di pascolo”.

Lotto 9

diritti 1/1 della piena proprietà appartenenti alla debitrice esecutata ~~_____~~ ~~_____~~ un Fabbricato ad uso abitativo e locali accessori con adiacente appezzamento di terreno agricolo.

Il fabbricato abitativo è situato in zona agricola del Comune di Celleno (VT), a circa km 1,6 dal centro abitato, con accesso direttamente dalla strada comunale via Guglielmo Marconi è distinto al C.F. al foglio 15 con la particella 672 cat. A/2 cl. 2 vani 9, rendita € 743,70, in adiacenza ha una corte esclusiva identificata con la particella 672 di mq. 440 comprensiva del cassone del fabbricato. I locali accessori del fabbricato principale classificati al C.F. al foglio 15 con la particella 706 sub. 2, e sub. 3, con adiacente area comune di pertinenza, classificata come bene comune non censibile e distinta con la particella 706 sub. 1, la stessa ha una consistenza pari a mq 277 comprensiva dell'area di sedime dei due fabbricati.

Unitamente ai fabbricati sopra descritti e costituente il cespite in questione vi è anche un appezzamento di terreno agricolo di ha 2.20.99, distinto catastalmente al foglio 15 con le particelle 218, 225, 226, 227, 228, 351, 671 e 705, ha un andamento leggermente clivie a tratti più accentuato. I fabbricati rurali ancora censiti catastalmente con le particelle 227 e 228 da un controllo presso l'agenzia delle Entrate risultano in corso di accertamento ma di fatto sono fabbricati diruti.

Confina con le Strada Comunale via Guglielmo Marconi, Strada Fontana Vecchia, fosso di Cataone e con le particelle 226, 224, 119 e 231 salvo altri. Nel CDU rilasciato dal Comune di Celleno risulta che le particelle 225, 226, 227, 228 e 351 sono terre private gravate da “uso civico di pascolo”.

Tutti gli immobili di cui al lotto 9 con atto a Rogito Notaio Franco Campioni

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

capo ai rispettivi debitori esegutati, come indicato nella nota di trascrizione del titolo di pignoramento e gli stessi cespiti hanno una autonoma individuazione catastale, pertanto è consigliabile e conveniente economicamente suddividerli in più lotti per i motivi già descritti al punto precedente.

Risposta al Quesito 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 del 03.05.2016, e dai riscontri effettuati durante l'espletamento della presente CTU gli immobili suddivisi in lotti sono nella seguente stato:

Lotto 1 :

di proprietà del signor [redacted] esegutato ma occupato dal nucleo familiare del [redacted], anch'esso debitore esegutato, senza nessun contratto registrato;

Lotto 2:

di proprietà del [redacted] esegutato ma occupato dal nucleo familiare del signor [redacted], anch'esso debitore esegutato, senza nessun contratto registrato;

Lotto 3:

occupato dal nucleo familiare del debitore esegutato [redacted] debitore esegutato;

Lotti 4, 5, 6, 7 e 8:

in stato di abbandono ma nella disponibilità del debitore esegutato [redacted]

Lotto 9 e 10:

occupati dalla famiglia della debitrice esegutata [redacted]

Dai documenti in atti, nonché dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio del

Registro di Viterbo (all. 25.b), gli immobili colpiti da pignoramento non risultano essere interessati da contratti di locazione registrati.

Risposta al Quesito 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

Alla data del sopralluogo del 19.04.2016, gli immobili occupati da soggetto diverso dai debitori eseguiti sono i seguenti:

- Lotto 1: Abitazione posta al piano terra in loc. Cava del Comune di Celleno e distinta al foglio 9 particella 228 sub. 1, la quale benché risulta essere esattamente intestata catastalmente al debitore eseguito [redacted] abitata dal nucleo familiare del [redacted] no.
- Lotto 2: Abitazione posta al piano primo in loc. Cava del Comune di Celleno e distinta al foglio 9 particella 228 sub. 2, la quale benché risulta essere esattamente intestata catastalmente al debitore eseguito [redacted] abitata dal nucleo familiare del [redacted] no.

In merito agli stessi immobili sopra detti, è evidente lo scambio di utilizzo tra i due comproprietari ambedue eseguiti, pertanto salvo diversa disposizione del Giudice, non si ritiene procedere al calcolo del canone locativo.

Risposta al Quesito 22):

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito 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)

Gli immobili oggetto di stima non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito.

Risposta al Quesito 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

Dalle ricerche effettuate e dai documenti in atti non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né oneri di natura condominiale gravanti sugli immobili oggetto di stima.

Dalle ulteriori ricerche fatte presso l'Ufficio Tributi del Comune di Celleno (VT) (all. 25.a) è emerso:

- in riferimento al Lotto 1, il signor [REDACTED] merito alla TASI risulta moroso per omesso pagamento prima e seconda rata anno 2014 per € 155,00 e prima e seconda rata anno 2015 per €. 155,00, oltre sanzioni e interessi;
- in riferimento al Lotto 2, il sig. [REDACTED] merito alla TASI risulta moroso per omesso pagamento prima e seconda rata anno 2014 per € 155,00 e prima e seconda rata anno 2015 per € 155,00, oltre sanzioni e interessi; in merito alla TARI 2015 risulta moroso nel pagamento della seconda rata per complessivi € 55,00;
- in riferimento al Lotto 3, il sig. [REDACTED] in merito alla TARSU 2012 risulta moroso nel pagamento per complessivi €. 112,00
In merito ai terreni di cui ai Lotti 4, 5, 6, 7 e 8 risulta moroso al pagamento delle rate IMU anno 2014 per un importo pari ad €. 430,00 oltre sanzioni e interessi;
- in riferimento al Lotto 9, il [REDACTED] in merito ai terreni risulta morosa nel pagamento della seconda rata IMU anno 2015 per un importo pari ad €. 103,00 oltre sanzioni e interessi;
in merito alla TASI 2015 risulta morosa al pagamento della seconda rata nel pagamento per complessivi €. 164,00 oltre sanzioni ed interessi.

Come già detto alla risposta del quesito n. 16, dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, non risultano sui beni colpiti da pignoramento la presenza di gravami da censo, livello o uso civico.

Mentre da quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Celleno (*att.23*), risulta che :

- Lotto 5 per le porzioni distinte al foglio 15 con le part.le 236/parte e 353;
- Lotto 6 per le porzioni distinte al foglio 11 con le part.le 62/parte e 79;
- Lotto 7 per l'intera estensione distinta al foglio 11 con la part.la 42;
- Lotto 8 per le porzioni distinte al foglio 16 con le part.lle 116/parte e 117;
- Lotto 9 per le porzioni distinte al foglio 15 con le part.le 225,226,228,351;

che sono terre private gravate da “**Uso Civico di Pascolo**” .

Tale natura di vincolo civico di “**terre private gravate**” permette la libera commercializzazione dei beni tra privati, fermo restando l'esistenza di tale specifico gravame civico.

Lo stesso vincolo può essere cancellato attivando una procedura alla Regione Lazio, dopodiché viene incaricato un Perito Demaniale per la determinazione dell'indennizzo da pagare e la predisposizione degli atti.

Una volta versato l'importo stabilito nelle casse Comunali, viene emessa una delibera definitiva, che a sua volta deve essere approvata dalla Giunta Regionale ed infine trascritta nei Pubblici Registri della Conservatoria dei RR II di Viterbo.

Tale iter di cancellazione può essere effettuato globalmente per tutti i lotti sopra indicati, ma in tal caso si ritiene opportuno effettuare tale operazione prima della effettiva messa in vendita, con il consenso del Giudice, con costi da porsi a carico della procedura e stimati in circa **€. 10.500,00**.

Viceversa, ciascun lotto può essere messo in vendita con tale gravame, stimando il relativo costo di affrancazione, come di seguito riportato:

- Lotto 5 € 2.800,00;
- Lotto 6 € 3.000,00;
- Lotto 7 € 3.700,00;
- Lotto 8 € 2.500,00;
- Lotto 9 € 2.200,00;

Tale costo per ciascun lotto, verrà poi opportunamente detratto dal valore di stima complessivo, rimanendo così a carico dell'eventuale acquirente l'onere e la scelta o meno di effettuare detta pratica di cancellazione.

In estrema sintesi di quanto sopra rappresentato, lo scrivete CTU ritiene comunque opportuno procedere prima della vendita alla cancellazione dei gravami riferiti alle suddette “*terre private gravate da uso civico*”, al fine di avere l'esatta corrispondenza tra quanto effettivamente colpito da esecuzione rispetto a quanto realmente posto in vendita, pur nella consapevolezza che detta natura di gravame, non impedisce, comunque, la libera vendita.

Pertanto ci si rimette alla decisione del Giudice sulla prassi che meglio vorrà perseguire.

Risposta al Quesito 24):

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando nella 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

“Conteggi di Stima”

Il valore degli immobili è stato determinato come da allegato foglio di calcolo. Per quanto concerne la determinazione di tali valori, questa CTU ha proceduto, in base ai dettami previsti dal quesito, a determinare prima la superficie utile di ciascun immobile per poi applicarvi gli opportuni coefficienti di ragguaglio, al fine di determinare infine il valore unitario al metro quadro e quindi complessivo di tutti gli immobili oggetto della presente stima.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda comunque alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento (*all. 31*).

Dopodiché si è proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati riconducibili: alla Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, all'Agenzia delle Entrate OMI, ed alle quotazioni sul Libero Mercato riferite alla piazza di Celleno, ottenendo così la

media dei suddetti valori, la quale media determina il più probabile valore di mercato alla data odierna (all. 31):

Il tutto è sinteticamente così di seguito riepilogato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA MEDIA PONDERATA				
CESPITI	STIMA CCIAA	STIMA OMI / VAM	STIMA MERCATO	Valore Medio
LOTTO 1	€ 74.664,01	€ 69.834,56	€ 73.719,69	€ 72.739,42
LOTTO 2	€ 96.170,40	€ 88.372,80	€ 94.954,08	€ 93.165,76
LOTTO 3	€ 236.940,68	€ 216.337,14	€ 225.122,08	€ 226.133,30
LOTTO 4	€ 6.104,00	€ 10.711,10	€ 5.290,13	€ 7.368,41
LOTTO 5	€ 6.064,50	€ 15.555,04	€ 5.255,90	€ 8.958,48
LOTTO 6	€ 7.980,00	€ 13.648,80	€ 6.916,00	€ 9.514,93
LOTTO 7	€ 9.450,00	€ 13.062,84	€ 8.190,00	€ 10.234,28
LOTTO 8	€ 11.472,25	€ 24.474,77	€ 9.942,62	€ 15.296,54
LOTTO 9	€ 270.749,43	€ 291.741,55	€ 292.264,18	€ 284.918,39
LOTTO 10	€ 32.500,00	€ 39.000,00	€ 42.405,56	€ 37.968,52
<u>TOTALE</u>	€ 752.095,28	€ 782.738,58	€ 764.060,24	€ 766.298,03

Ai sopra riportati valori, vanno poi detratti i costi stimati per l'inoltro ed il ritiro delle eventuali pratiche edilizie in sanatoria ed aggiornamento catastale i cui oneri, come dianzi detto, si aggirano indicativamente e rispettivamente: per il Lotto 1 € 3.000,00; per il Lotto 2 € 2.000,00; per il Lotto 3 € 55.000, per il Lotto 8 € 1.000,00 e per il lotto 10 € 2.000,00.

Così pure se al caso saranno messi in vendita i lotti con la presenza del gravame dell'uso civico di pascolo senza la preventiva cancellazione, dagli stessi lotti dovrà essere detratto il costo di tale cancellazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Contestualmente per i lotti 1 e 2 saranno detratti i costi di €. 1.500,00 cad'uno per la realizzazione di un autonomo ingresso dalla via pubblica senza attraversare aree non oggetto di compravendita, ed infine per il lotto 3 sono stati detratti i costi stimati per €. 10.000,00 per la acquisizione dell'area pubblica occupata.

Di conseguenza i valori degli immobili da porre in vendita sono i seguenti:

*

Stima Lotto 1	€	72.739,42
A detrarre costi definizione domanda sanatoria giacente	€	1.500,00
A detrarre costi pratica in sanatoria abusi edilizi	€	1.500,00
A detrarre costi apertura cancello pedonale pubblica via	€	<u>1.500,00</u>
Valore Lotto 1 da porre in vendita	€	<u>68.239,42</u>

*

Stima Lotto 2	€	93.165,76
A detrarre costi definizione domanda sanatoria giacente	€	500,00
A detrarre costi pratica in sanatoria abusi edilizi	€	1.500,00
A detrarre costi apertura cancello pedonale pubblica via	€	<u>1.500,00</u>
Valore Lotto 2 da porre in vendita	€	<u>89.665,76</u>

*

Stima Lotto 3	€	226.133,30
A detrarre costi pratica edilizia e aggiornamento catastale	€	8.000,00
A detrarre costi pratica in sanatoria abusi edilizi	€	47.000,00
A detrarre costi acquisizione area comunale occupata	€	<u>10.000,00</u>
Valore Lotto 3 da porre in vendita	€	<u>161.133,30</u>

*

Stima Lotto 4	€	7.368,41
Valore Lotto 4 da porre in vendita	€	<u>7.368,41</u>

*

Stima Lotto 5	€	8.985,48
A detrarre costi cancellazione Uso Civico	€	<u>2.800,00</u>
Valore Lotto 5 da porre in vendita	€	<u>6.185,48</u>

*

Stima Lotto 6	€	9.514,93
A detrarre costi cancellazione Uso Civico	€	<u>3.000,00</u>
Valore Lotto 6 da porre in vendita	€	<u>6.514,93</u>

*

Stima Lotto 7	€	10.234,28
A detrarre costi cancellazione Uso Civico	€	<u>3.700,00</u>
Valore Lotto 7 da porre in vendita	€	<u>6.534,28</u>

*

Stima Lotto 8	€	15.296,54
A detrarre costi cancellazione Uso Civico	€	2.500,00
A detrarre costi per demolizione tettoia abusiva	€	<u>1.000,00</u>
Valore Lotto 8 da porre in vendita	€	<u>11.796,54</u>

*

Stima Lotto 9		284.918,39
A detrarre costi cancellazione Uso Civico	€	<u>2.200,00</u>
Valore Lotto 9 da porre in vendita	€	<u>282.718,39</u>

*

Stima Lotto 10	€	37.968,52
A detrarre costi per pratica edilizia	€	<u>2.000,00</u>
Valore Lotto 10 da porre in vendita	€	<u>35.968,52</u>

*

Risposta al Quesito 25):

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

“Criteri di stima”

Come dianzi accennato, per la valutazione del compendio immobiliare oggetto

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione nel centro urbano e nel territorio del Comune di Celleno (VT), la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione e mantenimento, la sua dotazione di impianti.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, ubicati nel citato Comune di Celleno.

A tal proposito si è proceduto ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, come riportato nell'allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie prese a riferimento.

Dopodiché sono stati estrapolati i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo, riferiti al Comune di Celleno, ultimi pubblicati e riferiti al secondo semestre del 2016 (*all. 30*).

Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricadenza dei cespiti in trattazione nel Comune di Celleno (VT) e sempre da ultimo pubblicati nel secondo semestre del 2016 (*all. 30*).

Il prezzo finale di ciascun ambiente è stato poi determinato sulla base media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguaglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale inerente il compendio immobiliare espropriato (*all. 31*).

Risposta al Quesito 26):

*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**

Non vi sono contratti di locazione con canoni non adeguati da segnalare.

Risposta dal Quesito 27) al Quesito 34):

Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizioni impartite dall'Ill.^{mo} Signor Giudice dell'Esecuzione e rimane a Sua completa

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Tanto il sottoscritto riferisce in questa sua relazione di stima, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Canino, li 14.06.2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

- 1) verbali d'accesso e comunicazioni con le Parti;
- 2) stralcio planimetrie catastali con individuazione dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, e 10;
- 3) lotto 1: visura storica catastale aggiornata - elaborato di piano elenco subalterni – planimetria urbana, rilievo dello stato di fatto accertato;
- 4) lotto 2: visura storica catastale aggiornata - elaborato di piano elenco subalterni – planimetria urbana, rilievo dello stato di fatto accertato;
- 5) lotto 3: visura storica catastale aggiornata - planimetria urbana – rilievo dello stato di fatto accertato;
- 6) lotto 3 rilievo dello stato di fatto accertato sovrapposto a quello catastale con evidenziate le difformità;
- 7) visura catastale aggiornata lotti 3, 4, 5, 6, 7 e 8 in capo [redacted];
- 8) visura catastale aggiornata lotti 9 e 10 [redacted];
 - a. planimetria catastale urbana villino di cui al lotto 9 f. 15 p. 672;
 - b. visura storica, elaborato di piano e planimetria catastale urbana rimessa e stalla lotto 9 foglio 15 p. 706 sub. 2 e 3;
 - c. visura storica catastale e planimetria urbana lotto 10 foglio . 15 p. 291;
- 9) rilievo fotografico dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, e 10;
- 10) aggiornamento visure conservatoria debitori eseguiti;
- 11) successione [redacted];
- 12) atto notaio [redacted] e divisione del 0 [redacted];
- 13) nota di trascrizione [redacted] 997 atto di affrancazione uso civico terreni lotti 1 e 2 a favore [redacted];
- 14) atto notaio [redacted] con cui è stato acquistato la casa di cui al lotto 2 [redacted];

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- 15) atto notaio [redacted] con cui [redacted] acquista terreno edificabile su cui ha poi edificato la sua abitazione;
- 16) atto notaio [redacted] del 02/02/1996, con cui la [redacted] [redacted] compra il terreno di cui al lotto 4 dal [redacted];
- 17) atto notaio [redacted] del 20/02/1996, con cui il [redacted] [redacted] acquista la proprietà di cui al lotto 4;
- 18) atto notaio [redacted] del 02/02/1996, con cui la [redacted] [redacted] dona le sue proprietà ai figli [redacted];
- 19) atto notaio D'Alessandro di donazione e divisione del 06/08/1990 rep. 254186, con cui la [redacted] [redacted] diviene proprietaria;
- 20) note di trascrizione successioni [redacted];
- 21) atto notaio D'Alessandro di donazione del 06/08/1990 con cui la [redacted] [redacted] diviene proprietaria dei terreni di cui al lotto 8;
- 22) atto notaio Campioni di cessione diritti della nuda proprietà del 06/08/2015 rep. [redacted] a favore del [redacted];
- 23) C.D.U. terreni rilasciati dal Comune di Celleno;
- 24) estratti di matrimonio con annotazioni a margine dei debitori eseguiti, rilasciati dagli uffici anagrafici dei rispettivi comuni dove sono stati stipulati i matrimoni;
- 25) corrispondenza con i seguenti uffici:
- ufficio tributi Comune di Celleno e relativi attestati rilasciati;
 - Agenzia delle Entrate di Viterbo - ufficio del registro attestazioni rilasciate per ciascun debitore eseguito in merito presenza contratti;
 - Agenzia delle Entrate di Viterbo - ufficio tecnico- accertamento e richiesta allineamento planimetrie urbane lotti 1 e 2
- 26) attestato rilasciato dell'ufficio tecnico del Comune di Celleno riguardo:
- il tratto di strada vicinale che attraversa il lotto n. 8
 - riguardo agli abusi edilizi riscontrati nei lotti 1, 2, 3 e 8;
- 27) licenza edilizia e pratica condono edilizio lotti 1 e 2;
- 28) concessioni edilizie e certificato di abitabilità lotto 3;
- 29) concessioni edilizie lotto 9;
- 30) valori unitari tabellati OMI, VAM e C.C.I.A.A. e ricerche di mercato;
- 31) foglio di calcolo e stima dei lotti.