TRIBUNALE DI VITERBO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 117/2023 Rev. 1/2020

PROMOSSA DA:

doValue S.p.A.
Mandataria della BCC NPLS 2020 S.r.l.

C/

[redacted]

UDIENZA DEL 31 01 2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Federico Bonato

CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott.ssa Alessandra Basile

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. Dott. Massimo Moretti

Architetto

OTTOBRE 2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Massimo Moretti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 355 nella Procedura Esecutiva **n. 117/2023 Rev. 1/2020**, promossa da:

doValue S.p.A., mandataria della BCC NPLS2020 S.r.l., con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, iscritta al Registro delle Imprese di Verona, codice fiscale 00390840239, partita IVA 00390840239

CONTRO

[redacted]**.,** con sede in Roma, [redacted] codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma [redacted].

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il custode giudiziario, Dott.ssa Alessandra Basile ha formalmente comunicato al debitore della convocazione ai rilievi peritali fissati per il giorno 20.11.2023 per le ore 10:00, dando appuntamento presso l'immobile di [redacted]. Il giorno prefissato, preso atto della mancata presenza del debitore e con ciò dell'impossibilità ad accedere ai beni pignorati, il custode giudiziario provvedeva ad individuare un nuovo giorno per un secondo tentativo di accesso, fissando la convocazione per 28.11.2023 alle ore 9:30 sempre presso l'immobile di via Roma.

Constatata anche in questo caso l'assenza del debitore esecutato, si è proceduto alla richiesta di accesso forzoso autorizzato dal G.E. con provvedimento del 14.05.2024 e notificato alla parte debitrice in data 31.05.2024.

In data 04.06.2024 alle ore 10:20, alla presenza della forza pubblica e con l'ausilio della società incaricata per l'apertura delle serrature, è stato possibile accedere ad una parte del compendio pignorato, rimandando il completamento delle operazioni ad una data successiva individuata per il 25.06.2024 (Cfr. **All. 1** – *Verbale di accesso*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con il secondo accesso, è stato così possibile completare le operazioni di acquisizione delle informazioni, prendendo completa visione dello stato dei luoghi, al fine di valutarne la consistenza, lo stato di conservazione le peculiarità ed effettuare le relative misurazioni.

Dopo attenta ricognizione dei luoghi ed eseguite le opportune indagini presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio Tecnico del Comune [redacted], presso la CCIAA e L'Archivio Notarile di Roma, sulla scorta dei documenti depositati nel fascicolo telematico e per quanto constatato *De Visu*, è stato possibile acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento del 5 Ottobre 2023 e successivo giuramento in data 31 Ottobre 2023, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto arch. Massimo Moretti Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 117/2023, ponendo i seguenti quesiti:

1) *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;*

<u>Risposta al quesito n°1</u>

La documentazione depositata, contiene la Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari e copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; Tale documentazione, sulla scorta dell'ausilio tecnico-giuridico fornito dal Custode, si ritiene completa ai fini dello svolgimento dell'incarico.

---

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 dell'esatta identificazione;*

<u>Risposta al quesito n°2</u>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attraverso visure aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, è stato possibile accertare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto e come gli stessi identificano univocamente il compendio pignorato.

All'atto della verifiche eseguite sul compendio ubicato nel Comune [redacted] (VT), si confermata la correttezza dei dati riportati nel pignoramento immobiliare:

Immobile via [redacted] snc

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	[redacted]	1					
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1-T-1-2 (BENE COMUNE NON CENSIBILE)				
13	[redacted]	2	A/3	2	3,5 vani	Totale: 70 mq Totale: Escluse aree scop. 57 mq	€ 225,95
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Interno 3 Piano T				
13	[redacted]	3	A/3	2	3,5 vani	Totale: 74 mq Totale: Escluse aree scop. 62 mq	€ 225,95
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Interno 2 Piano T				
13	[redacted]	4	A/3	2	4,5 vani	Totale: 82 mq Totale: Escluse aree scop. 80 mq	€ 290,51
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Interno 1 Piano T				
13	[redacted]	5	A/3	2	3,5 vani	Totale: 59 mq Totale: Escluse aree scop. 57 mq	€ 225,95
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Interno 6 Piano 1				
13	[redacted]	6	A/3	2	3,5 vani	Totale: 63 mq Totale: Escluse aree scop. 62 mq	€ 225,95
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Interno 5 Piano 1				
13	[redacted]	7	A/3	2	4,5 vani	Totale: 80 mq Totale: Escluse aree scop. 80 mq	€ 290,51
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Interno 4 Piano 1				

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13	[redacted]	8	A/3	2	3,5 vani	Totale: 60 mq Totale: Escluse aree scop. 58 mq	€ 225,95
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Interno 10 Piano 2				
13	[redacted]	9	A/3	2	4 vani	Totale: 77 mq Totale: Escluse aree scop. 75 mq	€ 258,23
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Interno 9 Piano 2-3				
13	[redacted]	10	A/3	2	3 vani	Totale:63 mq Totale: Escluse aree scop. 63 mq	€ 193,67
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Interno 8 Piano 2-3				
13	[redacted]	11	A/3	2	2,5 vani	Totale: 38 mq Totale: Escluse aree scop. 38 mq	€ 161,39
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Interno 7 Piano 2				
13	[redacted]	12	C/6	1	17 mq	Totale: 18 mq	€ 14,05
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
13	[redacted]	13	C/6	1	15 mq	Totale: 18 mq	€ 12,39
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
13	[redacted]	14	C/6	1	20 mq	Totale: 23 mq	€ 16,53
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
13	[redacted]	15	C/6	1	21 mq	Totale: 23 mq	€ 17,35
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
13	[redacted]	16	C/6	1	12 mq	Totale: 12 mq	€ 9,92
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
13	[redacted]	17	C/6	1	20 mq	Totale: 24 mq	€ 16,53
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
13	[redacted]	18	C/6	1	17 mq	Totale: 18 mq	€ 14,05
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
13	[redacted]	19	C/6	1	23 mq	Totale: 26 mq	€ 19,01

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
13	[redacted]	20	C/6	1	36 mq	Totale: 40 mq	€ 29,75
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
13	[redacted]	21	C/6	1	23 mq	Totale: 27 mq	€ 19,01
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
13	[redacted]	22	C/2	1	5 mq	Totale: 7 mq	€ 5,94
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
13	[redacted]	23	C/2	1	5 mq	Totale: 6 mq	€ 5,94
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
13	961	24	C/2	1	6 mq	Totale: 7 mq	€ 7,13
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				

Immobile via [redacted][1]

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	[redacted]	9 8 8	C/1	2	76 mq	Totale: 108 mq	€ 694,74
Indirizzo:			VIA [redacted] Piano T				
13	[redacted]	10 9	A/2	2	4 vani	Totale: 118 mq Totale: Escluse aree scop. 112 mq	€ 330,53
Indirizzo:			VIA [redacted] Piano 1				
13	[redacted]	11 9 10	A/2	2	4 vani	Totale: 86 mq Totale: Escluse aree scop. 84 mq	€ 330,53
Indirizzo:			VIA [redacted] Piano 1				
13	[redacted]	11	A/2	2	5 vani	Totale: 112 mq Totale: Escluse aree scop. 109 mq	€ 413,17
Indirizzo:			VIA [redacted] Piano 2				

[1] Il pignoramento immobiliare non include il vano scala dell'edificio – Part.lla [redacted] sub 7- Bene comune non censibile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13	[redacted]	12 11	A/2	2	4 vani	Totale: 89 mq Totale: Escluse aree scop. 84 mq	€ 330,53
Indirizzo:			VIA [redacted] Piano 2				
13	[redacted]	8 6 7	A/2	2	6 vani	Totale: 124 mq Totale: Escluse aree scop. 111 mq	€ 495,80
Indirizzo:			VIA [redacted] Piano 3				

Immobile via [redacted]

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
12	[redacted]	27	C/6	3	19 mq	Totale: 21 mq	€ 22,57
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
12	[redacted]	39	C/6	3	19 mq	Totale: 21 mq	€ 22,57
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
12	[redacted]	43	C/6	3	18 mq	Totale: 19 mq	€ 21,38
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
12	[redacted]	44	C/6	3	19 mq	Totale: 21 mq	€ 22,57
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				
12	[redacted]	50	C/6	3	37 mq	Totale: 40 mq	€ 43,95
Indirizzo:			VIA [redacted] n. SNC Piano S1				

Immobili via [redacted]

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
9	[redacted]	1	C/2	1	51 mq	Totale: 75 mq	€ 60,58
Indirizzo:			VIA [redacted] n. 3 Piano T-S1				
9	[redacted]	2	C/2	1	56 mq	Totale: 81 mq	€ 66,52
Indirizzo:			VIA [redacted] n. 3 Piano T				

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9	[redacted]	3	C/6	1	99 mq	Totale: 124 mq	€ 81,81
Indirizzo:			VIA [redacted] n. 3 Piano T				
9	[redacted]	4	C/6	1	55 mq	Totale: 70 mq	€ 45,45
Indirizzo:			VIA [redacted] n. 3 Piano T				
9	[redacted]	5	A/5	1	7 vani	/	€ 238,60
Indirizzo:			VIA [redacted] n. 3 Piano 1				

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. lla	Sub	Qualità/Classe	Superficie	Reddito	
				Ha are ca	Dominicale	Agrario
9	[redacted]		ENTE URBANO	05 70		

Catasto Terreni

Foglio	Part. lla	Sub	Qualità/Classe	Superficie	Reddito	
				Ha are ca	Dominicale	Agrario
9	[redacted]		SEMINATIVO 2	07 10	€ 3,12	€ 1,47
9	[redacted]		SEMINATIVO 2	38 30	€ 22,75	€ 19,89

Si precisa che:

- l'immobile in via [redacted] ad oggi è attribuito il civico [redacted] rispetto a quanto indicato nella scheda di accatastamento che riporta il n. [redacted];
- l'immobile identificato al Fg. 13 part.lle [redacted] sub 9, 8, 8 oggi è attribuito il civico [redacted] e [redacted] di via [redacted], rispetto a quanto indicato nella scheda di accatastamento che riporta via [redacted] (Cfr. **All. 2** - *Visura storica per immobile*).

---

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Risposta al quesito n°3

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare – Ispezioni n. [redacted] del 03/10/2024 e [redacted] del 02/10/2024– e dai documenti depositati nel fascicolo telematico, è stato possibile verificare gli atti iscritti e trascritti anteriormente al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento avvenuta presso la Direzione Provinciale di Viterbo in data 15/06/2023 (Reg. Particolare [redacted] Reg. Generale [redacted]), ed indicarne i passaggi di proprietà (Cfr. **All. 3** – *Ispezione ipotecaria*).

STORIA VENTENNALE DEI BENI

Per i beni oggetto della presente procedura esecutiva individuati nel Comune di [redacted] (VT) di cui al precedente quesito, si rileva la seguente provenienza:

Relativamente agli immobili di via [redacted] e via [redacted]:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Formica Franco, Notaio in Roma, del 19/02/2004 rep. [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 02/03/2004 al n. [redacted] di formalità; **favore**: [redacted] con sede [redacted] c.f. [redacted] per l'intera piena proprietà; **contro**: Dolci Marco nato a [redacted] per l'intera piena proprietà.

- Atto Accettazione tacita d'eredità a rogito Dott. Formica Franco, Notaio in Roma, del 19/02/2004 [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 27/03/2004 al n. [redacted] di formalità; **favore**: [redacted] nato a [redacted] per l'intera piena proprietà; **contro**: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] deceduta [redacted] per l'intera piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 06/06/2002 al n. [redacted], trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 05/06/2004 al n. [redacted] di formalità;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

favore del figlio: [redacted] nato a [redacted] per l'intera piena proprietà; **contro**: [redacted] nata [redacted] deceduta [redacted] per l'intera piena proprietà.

Relativamente agli immobili di via [redacted]:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Formica Franco, Notaio in Roma, del 14/02/2002 rep. [redacted] e rep. [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 13/03/2002 al n. [redacted] e [redacted] di formalità; **favore**: [redacted] con sede [redacted] c.f. [redacted] per l'intera piena proprietà; **contro**: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [redacted] nato a [redacted] [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Relativamente agli immobili di via [redacted]:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cerini Francesco, Notaio in Roma, del 25/06/2008 rep. [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 01/07/2008 al n. [redacted] di formalità; **favore**: [redacted] con sede [redacted]nio c.f. [redacted] per l'intera piena proprietà; **contro**: [redacted] nato a Roma il [redacted] per l'intera piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. Colalelli G. Notaio in Roma, del 11/02/1987 rep. [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 28/03/1987 al n. [redacted] di formalità, **favore**: [redacted] nato a Roma il [redacted] per l'intera piena proprietà; **contro**: [redacted] nato a Roma il [redacted] per l'intera piena proprietà.

---

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

<u>Risposta al quesito n°4</u>

Dai documenti depositati nel fascicolo telematico, si evince che i beni immobili nel ventennio preso in esame, hanno costituito oggetto delle seguenti formalità pregiudiziali: [...]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ***Ipoteca volontaria n.*** [redacted] ***del 02/03/2004 favore:*** *BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: -) e contro:* [redacted]*; per Euro 960.000,00 di cui Euro 480.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Formica Franco, Notaio in Ro ma, in data 19/02/2004 rep.* [redacted].
- ***Ipoteca volontaria n.*** [redacted] ***del 01/07/2008 favore****: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: -) e contro:* [redacted]*; per Euro 1.570.000,00 di cui Euro 785.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cerini Francesco, Notaio in Roma, in data 25/06/2008 rep.* [redacted].
- ***Ipoteca volontaria n.*** [redacted] ***del 01/07/2008 favore:*** *BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: -) e contro* [redacted]*; per Euro 2.900.000,00 di cui Euro 1.450.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cerini Francesco, Notaio in Roma, in data 25/06/2008 rep.* [redacted].
- ***Ipoteca volontaria n.*** [redacted] ***del 04/08/2010 favore:*** *BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Roma, via Sardegna n. 129) e contro:* [redacted] *Feliciani Pietro nato a Rignano Flaminio il 02/04/1941,* [redacted] *nata a* [redacted]*, per Euro 1.060.000,00 di cui Euro 530.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fon diario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Bompadre Stefano, Notaio in Roma in data 03/08/2010 rep.* [redacted].
- ***Pignoramento Immobiliare n.*** [redacted] ***del 15/06/2023 favore:*** *BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano, (domicilio ipotecario eletto: -) e contro:* [redacted]*, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Viterbo, in data 29/05/2023 rep.* [redacted]. [...] (Cfr. **All. 4** – *Relazione notarile*).

---

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (Cfr. **All. 5** – *Estratto di mappa-Planimetria catastale)*.

---

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);*

Risposta al quesito n°6

La presente procedura esecutiva è a carico della [redacted] iscritta alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma dal 04/07/2001, numero di **Partita IVA** [redacted], **Amministratrice Unica e Rappresentante dell'impresa** [redacted] Sede Legale [redacted] 00195 Roma.

La composizione societaria dell'impresa indica:

- [redacted] cod. fisc. [redacted] socio al 75%
- [redacted] cod. fisc. [redacted] socio al 25%.

(Cfr. **All. 6** – *CCIAA - Certificato di residenza_Cerificato di morte*).

---

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.) corredandola relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

Risposta al quesito n°7

I beni oggetto della presente procedura sono ubicati nel Comune di Faleria (VT). Più in particolare:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile [redacted] - Fg. 13 part.lla [redacted]

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di [redacted] (VT) al Fg. 13 part.lla [redacted], l'immobile confina con la pubblica via e le particelle [redacted]. Il bene è costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato. Il piano interrato è occupato da garage e magazzini ed è collegato ai piani superiori esclusivamente mediante ascensore. Nei tre piani fuori terra sono presenti 10 subalterni a destinazione residenziale. L'accesso al piano terra dell'edificio dal piano stradale, si attua per mezzo di una scala esterna che immette su di uno spiazzo antistante il portone condominiale.

L'edificio, realizzato su progetto approvato nel 2006, risulta accessibile direttamente da via Roma snc. Urbanisticamente si inserisce, secondo il P.R.G. del Comune di Faleria, in Zona "B" Sottozona "B2" di completamento.

Costruttivamente lo stabile è realizzato per mezzo di una struttura in cemento costituita da travi e pilastri con tamponature perimetrali a cassetta costituita da laterizi forati intonacati e tinteggiati. La statica orizzontale è affidata a solai in latero-cemento. La copertura dell'edificio del tipo a più falde munita di tegole in laterizio, presenta per la regimentazione delle acque meteoriche l'utilizzo di canali di gronda e discendenti realizzati in lamierino verniciato che immettono direttamente nel sistema fognario comunale. Le schermature solari per finestre e porte finestre sono costituite da persiane blindate in acciaio verniciato. L'edificio nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione; lo stesso è dotato di impianti elettrici di adduzione idrica, di scarico e del gas, ma è totalmente privo di allacci alle utenze.

Si evidenzia che al momento della visita di sopralluogo, l'intera struttura non risulta occupata, al suo interno sono presenti materiali vari e di cantiere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano Interrato

Sub 1, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24

Come anzidetto il piano interrato, con accesso carrabile da via Roma, è occupato da 8 box auto e da 3 piccoli magazzini. Il collegamento verticale ai piani superiori dello stabile avviene esclusivamente attraverso il gruppo ascensore (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Il locale garage, disseminato da residui di cantiere, non presenta particolari elementi di finitura. Il pavimento dell'intera superficie è realizzato in cemento industriale elicotterato; le pareti risultano intonacate e tinteggiate; le porte di accesso ai singoli box auto sono del tipo basculanti in acciaio zincato. E' presente l'impianto elettrico a vista munito di corpi illuminanti in ABS sia nelle aree di manovra che nei singoli box auto

Piano Terra

Sub 2

L'ingresso all'abitazione, avviene per mezzo di un portoncino blindato che immette direttamente nella zona giorno in cui trovano spazio un'area di soggiorno/pranzo ed un angolo cottura. Attorno ad un piccolo disimpegno di distribuzione, sono organizzate due stanze da letto di cui una matrimoniale ed un bagno.

L'appartamento dispone di un'area esterna pavimentata ad uso esclusivo accessibile dall'area di soggiorno/pranzo.

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio forato su cui si aprono varchi di accesso agli ambienti muniti di porte in legno tamburato ed impiallacciato in essenza mogano con ferramenta ottonata.

Le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di ceramica monocottura 40x40 in tinta chiara e relativo zoccolino battiscopa che interessa tutti gli ambienti di cui si compone l'abitazione. La pavimentazione si differenzia nel locale igienico per la colorazione ed il formato 20x20, quest'ultimo riproposto anche nei rivestimenti. Il locale igienico è provvisto di tutti gli apparecchi sanitari e delle relative rubinetterie.

Le pareti ed i soffitti dell'intera abitazione sono trattati con intonaco civile a tre strati verniciato con pitture murali a base d'acqua.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'impianto elettrico è del tipo unifilare sottotraccia facente capo ad un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), con punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di adduzione idrica è costituito da tubature in polietilene che alimenta il locale igienico e la cucina. L'impianto termico dell'appartamento, è formato da radiatori in acciaio verniciato afferenti al punto di installazione di una caldaia autonoma a gas atta alla produzione di acqua calda sanitaria. Le finestre e le porte-finestra sono realizzate in legno anch'esse con finitura mogano con vetrocamera 4-12-4.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 3 e le particelle [redacted].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a **mq 48,92** mentre quella delle aree esterne è pari a **mq 77,70** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Come anzidetto, al momento dell'accesso, l'appartamento seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di nessuna delle utenze idrica, elettrica e del gas.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Sub 3

L'appartamento presenta caratteristiche dimensionali, estetiche e funzionali del tutto simili al precedente. L'ingresso all'abitazione, avviene per mezzo di un portoncino blindato che immette direttamente nella zona giorno in cui trovano spazio un'area di soggiorno/pranzo ed un angolo cottura. Un piccolo disimpegno funge da elemento di distribuzione e di accesso alle due stanze da letto ed al servizio igienico.

L'appartamento dispone di un'area esterna pavimentata ad uso esclusivo accessibile dall'area di soggiorno/pranzo.

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio forato su cui si aprono varchi di accesso agli ambienti muniti di porte in legno tamburato ed impiallacciato in essenza mogano con ferramenta ottonata.

La pavimentazione dell'abitazione è realizzata in piastrelle di ceramica monocottura 40x40 in tinta chiara e relativo zoccolino battiscopa ed interessa tutti gli ambienti ad eccezione di quella del locale igienico che varia per la colorazione ed il formato 20x20,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quest'ultimo riproposto anche nei rivestimenti. Il locale igienico è provvisto di tutti gli apparecchi sanitari e delle relative rubinetterie.

Le pareti ed i soffitti dell'intera abitazione sono trattati con intonaco civile a tre strati verniciato con pitture murali a base d'acqua.

La parte impiantistica dell'appartamento è realizzata in analogia quello in precedenza descritto. L'impianto elettrico è del tipo unifilare sottotraccia facente capo ad un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), munito di punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di distribuzione idrica è costituito da tubature in polietilene che alimenta il locale igienico e la cucina. L'impianto termico dell'appartamento, è formato da radiatori in acciaio verniciato afferenti al punto di installazione di una caldaia autonoma a gas atta alla produzione di acqua calda sanitaria. Le finestre e le porte finestre sono realizzate in legno anch'esse con finitura mogano con vetrocamera 4-12-4.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 2,4 e la particella [redacted].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a **mq 53,04** mentre quella delle aree esterne è pari a **mq 68,09** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Sub 4

L'appartamento in questione prospettante lungo via Roma presenta caratteristiche dimensionali maggiori dei precedenti. Caratteristica comune a tutte le unità abitative è quella di accedere per mezzo di un portoncino blindato direttamente nella zona di soggiorno/pranzo con annesso angolo cottura. Un piccolo disimpegno funge da elemento di distribuzione per il resto degli ambienti costituiti da due stanze da letto e due servizi igienici, uno dei quali posto ad uso esclusivo della stanza da letto matrimoniale.

L'appartamento dispone di un balcone accessibile dall'area di soggiorno/pranzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio forato su cui si aprono varchi di accesso agli ambienti muniti di porte in legno tamburato ed impiallacciato in essenza mogano con ferramenta ottonata.

La pavimentazione dell'abitazione è realizzata in piastrelle di ceramica monocottura 40x40 in tinta chiara e relativo zoccolino battiscopa ed interessa tutti gli ambienti ad eccezione di quella dei locali igienico che varia per la colorazione ed il formato 20x20, quest'ultimo riproposto anche nei rivestimenti. I locali igienici sono provvisti di tutti gli apparecchi sanitari e delle relative rubinetterie.

Le pareti ed i soffitti dell'intera abitazione sono trattati con intonaco civile a tre strati verniciato con pitture murali a base d'acqua.

L'impianto elettrico è del tipo unifilare sottotraccia facente capo ad un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), munito di punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di distribuzione idrica è costituito da tubature in polietilene che alimenta il locale igienico e la cucina. L'impianto termico dell'appartamento, è formato da radiatori in acciaio verniciato afferenti al punto di installazione della caldaia autonoma a gas atta alla produzione di acqua calda sanitaria. Le finestre e le porte finestre sono realizzate in legno anch'esse con finitura mogano con vetrocamera 4-12-4.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 3, 12 e la pubblica via.

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a **mq 68,91** mentre quella del balcone è pari a **mq 7,00** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Piano Primo

Sub 5

L'appartamento situato al primo piano, presenta caratteristiche dimensionali, estetiche e funzionali del tutto analoghe a quelle descritte per il sub 2, trovandosi in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proiezione al di sopra di questo, ma si differenzia per la presenza di un balcone in luogo dell'area esterna pavimentata ad uso esclusivo.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 6 e le particelle [redacted].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a **mq 48,92** mentre quella del balcone è pari a **mq 4,75** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Sub 6

L'appartamento presenta caratteristiche dimensionali, estetiche e funzionali del tutto analoghe a quelle descritte per il sub 3, trovandosi in proiezione al di sopra di questo, ma si differenzia per la presenza di un balcone in luogo dell'area esterna pavimentata ad uso esclusivo.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 5, 7 e la particella [redacted].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a **mq 53,04** mentre quella del balcone è pari a **mq 4,36** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Sub 7

L'appartamento presenta caratteristiche dimensionali, estetiche e funzionali del tutto analoghe a quelle descritte per il sub 4, si differenzia da questo per l'assenza del balcone.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 6, e la pubblica via.

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a **mq 68,91** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Piano secondo

Sub 8

L'appartamento presenta caratteristiche dimensionali, estetiche e funzionali del tutto analoghe a quelle descritte per il sub 5.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 9 e le particelle [redacted].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a **mq 53,04** mentre quella del balcone è pari a **mq 4,57** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Sub 9

L'appartamento presenta caratteristiche dimensionali, estetiche e funzionali del tutto analoghe a quelle descritte per il sub 6, ma si differenzia per la presenza di un sottotetto accessibile per mezzo di una scala retrattile direttamente dall'unità abitativa.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 8, 10 e la particella [redacted].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a **mq 53,04** oltre al balcone di **mq 4,36**, è presente un sottotetto che si attesta su di una superficie di **25,16 mq** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Sub 10

L'unità abitativa in questo caso si presenta strutturata su due soli ambienti: un soggiorno pranzo con angolo cottura ed una camera da letto. Attraverso un portoncino blindato si accede dall'area condominiale alla zona giorno. Un piccolo disimpegno media il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

passaggio alla zona notte dove è presente il locale igienico. L'appartamento dispone di un sottotetto accessibile per mezzo di una scala retrattile direttamente dall'area di soggiorno.

Le caratteristiche estetiche, impiantistiche e di finitura non si discostano da quelle presenti negli appartamenti sottostanti.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 9, 11 e con la pubblica via.

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a **mq 35.89** mentre il sottotetto si attesta su di una superficie di **49,89 mq** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Sub 11

L'unità abitativa anche in questo caso si presenta strutturata su due soli ambienti: un soggiorno pranzo con angolo cottura ed una camera da letto. Attraverso un portoncino blindato si accede dall'area condominiale alla zona giorno. Un piccolo disimpegno media il passaggio alla zona notte dove è presente il locale igienico.

Le caratteristiche estetiche, impiantistiche e di finitura non si discostano da quelle presenti negli appartamenti sottostanti.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 10, la particella [redacted] e con la pubblica via.

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a **mq 31,38** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Immobile Via [redacted] - Fg. 13 part.lle [redacted]

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faleria (VT) al Fg. 13 part.lle [redacted] l'immobile confina con la pubblica via e le particelle [redacted]. Il bene è composto da quattro piani fuori terra. Il piano terra dello stabile, evidenzia una destinazione d'uso commerciale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e possiede nella parte retrostante due distinte cavità antropiche. I restanti tre piani sono a destinazione residenziale entro i quali sono presenti 5 unità abitative, di cui 4 distribuite tra il primo e secondo piano con la quinta che occupa il piano attico dell'immobile.

L'edificio, risulta in essere antecedentemente la data del 1° settembre 1967. Sullo stesso è presente una autorizzazione edilizia per il rifacimento della copertura ed il cambio di destinazione d'uso del piano attico del febbraio 1999 rilasciata dal Comune di Faleria ed un Permesso di costruire del marzo 2009.

Costruttivamente lo stabile si presenta realizzato in muratura tradizionale con tramezzature interne in laterizi forati intonacati e tinteggiati. La statica orizzontale, è affidata a solai in il laterizio e profilati metallici. La copertura dell'edificio è costituita per una parte, da un solaio inclinato in latero cemento a due falde munito di tegole in laterizio e per la restante, da una copertura piana a lastrico solare di pertinenza dell'appartamento del piano attico. La regimentazione delle acque meteoriche è affidata a canali di gronda e discendenti realizzati in lamierino verniciato che immettono indirettamente nel sistema fognario comunale. Le schermature solari delle finestre e porte finestre sono costituite per una parte dell'edificio, da persiane blindate in acciaio ed in parte da tapparelle avvolgibili in pvc. L'edificio nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione e mostra segni di deperimento d'uso essendo in precedenza stato parzialmente abitato; lo stesso è dotato di impianti elettrici di adduzione idrica, di scarico e del gas, ma è totalmente privo di allacci alle utenze.

Si evidenzia che al momento della visita di sopralluogo, l'intera struttura non risulta occupata, al suo interno sono presenti materiali ed arredi vari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano Terra

Part.lle [redacted]

Occupa il piano terra dello stabile e si compone di due locali principali, aventi destinazione d'uso catastale "C1" (Negozi-Botteghe artigianali).

L' accesso ai locali avviene da Via [redacted] attraverso due distinte porte carrabili in ferro individuate ai civici [redacted] e [redacted]. Ognuna delle due porte immette in altrettanti locali posti in comunicazione tra loro per mezzo di un vano porta ricavato nella struttura di spina del fabbricato.

La copertura dei locali si presenta in parte voltata e in parte piana ed entrambi mostrano una pavimentazione in monocottura ceramica delle dimensioni 40x40 munita di zoccolino battiscopa.

Lo spazio commerciale è fornito di wc ed anti wc cosi come previsto dai regolamenti d'igiene.

Come anzi detto nella parte terminale si trovano due cavità antropiche, di cui la più piccola ha subito un processo di rifinitura attraverso intonacatura di pareti e soffitti con scarsi risultati. La seconda, preceduta da un lungo corridoio che discende ad una quota inferiore, si trova allo stato naturale con pareti e soffitto in tufo lavorato a "picconcello"

Il locale catastalmente confina su più lati con la pubblica via.

La superficie utile dei locali commerciali risulta pari a **mq 61,51,** con le cavità antropiche che occupano uno spazio rispettivamente di **27,07 e 13,00 mq** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Come in precedenza specificato, i locali, seppur dotati di impianto idrico ed elettrico, è privo di allacci alle utenze.

L'immobile nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione, non con evidenti segni di efflorescenze sulle pareti e distacchi della rasatura con esfogliazione della pittura.

Piano Primo

Part.lle [redacted]

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso il vano scala che per mezzo di un portoncino blindato immette in un atrio attorno al quale si snodano le aree funzionali unità abitativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento è composto da un soggiorno pranzo con angolo cottura, da un locale igienico e da due camere da letto di cui una dotata di wc.

L'unità abitativa dispone di un'area esterna in parte pavimentata ad uso esclusivo accessibile dall'area di soggiorno/pranzo.

La suddivisione dello spazio interno si presenta alquanto articolato per effetto della tipologia costruttiva in muratura tradizionale che riutilizza di vecchi ambiti assegnando nuove funzioni.

Le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di ceramica monocottura 40x40 in tinta chiara e relativo zoccolino battiscopa che interessa tutti gli ambienti di cui si compone l'abitazione. La pavimentazione si differenzia nei locali igienici per la colorazione ed il formato 20x20, quest'ultimo riproposto anche nei rivestimenti. I locali igienici sono provvisti di tutti gli apparecchi sanitari e delle relative rubinetterie.

Le pareti ed i soffitti dell'intera abitazione sono trattati con intonaco civile a tre strati verniciato con pitture murali a base d'acqua.

L'impianto elettrico è del tipo unifilare sottotraccia facente capo ad un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), con punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di adduzione idrica è costituito da tubature in polietilene che alimenta il locale igienico e la cucina. L'impianto termico dell'appartamento, è formato da radiatori in acciaio verniciato afferenti al punto di installazione di una caldaia autonoma a gas atta alla produzione di acqua calda sanitaria. Le finestre e le porte-finestra sono realizzate in legno con finitura mogano con vetrocamera 4-12-4. Le porte sono in legno tamburato ed impiallacciato anch'esse in essenza mogano con ferramenta ottonata.

L'appartamento catastalmente confina con le particelle [redacted].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a **mq 75,48** mentre quella delle aree esterne è **59,78 mq** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Come anzidetto, al momento dell'accesso, l'appartamento seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di nessuna delle utenze idrica, elettrica e del gas.

L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione con evidenti segni di deperimento d'uso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Part.lle [redacted]

Attraverso lo stesso pianerottolo su cui si colloca l'unità abitativa sopra descritta, per mezzo di un portoncino blindato, si accede alla seconda unità abitativa di cui si compone il primo piano. Anche in questo caso gli spazi sono disarticolati ed irregolari. L'atrio d'ingresso costituisce elemento distributivo dell'appartamento , composto da un soggiorno pranzo con angolo cottura, da una stanza da letto, da un piccolo vano avente superficie inferiore ai 9,00 mq per essere classificato una camera da letto, da un locale igienico ed un balcone.

Il bene presenta caratteristiche estetiche, di finitura ed impiantistiche del tutto simili a quelle descritte per l'unità abitativa di cui alle particelle [redacted] e si differenzia per la presenza di un balcone in luogo dell'area esterna pavimentata ad uso esclusivo.

L'appartamento catastalmente confina con le particelle [redacted].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a **mq 65,54** mentre quella del balcone è pari a **mq 7,75** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Anche in questo caso, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione ed evidenzia segni di deperimento d'uso con esfogliazione della tinteggiatura.

Piano Secondo

Part.lla [redacted]

L'ingresso all'abitazione avviene per mezzo di un portoncino blindato che immette direttamente nell'area di soggiorno.

L'articolazione spaziale per effetto della tipologia costruttiva ricalca quella del piano sottostante; quindi spazi irregolari ai quali viene assegnata una destinazione funzionale in linea con i requisiti igienici sanitari indicati per le abitazioni.

L'appartamento che si compone di un soggiorno pranzo, di una cucina, di un locale igienico, di due stanze da letto, di cui una con wc e di un balcone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene presenta caratteristiche estetiche, di finitura ed impiantistiche del tutto simili a quelle descritte per l'unità abitativa di cui alle particelle [redacted].

L'appartamento catastalmente confina con le particelle [redacted].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a **mq 76,06** mentre quella del balcone è pari a **mq 10,56** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione e presenta segni di deperimento d'uso con esfogliazione della tinteggiatura.

Part.lle [redacted]

L'unità abitativa è posta al secondo piano dello stabile e si compone di un soggiorno pranzo con angolo cottura, di una stanza da letto, di un locale ripostiglio e di un bagno.

L'appartamento, inviluppato entro un balcone, prospetta con i suoi due lati esposti su via [redacted] su via [redacted].

La sua articolazione spaziale risulta leggermente più regolare ponendo al suo interno ambienti con angoli di 90°. Nel suo complesso, il bene presenta caratteristiche estetiche, di finitura ed impiantistiche del tutto identiche a quelle in precedenza descritte per le unità immobiliari.

Catastalmente l'appartamento confina con le particelle [redacted].

La superficie utile dell'unità immobiliare risulta pari a **mq 60,97** mentre quella del balcone è pari a **18,12 mq** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione ed evidenzia evidenti segni di esfogliazione della tinteggiatura su tutta la superficie dell'abitazione.

<u>Piano Terzo</u>

Part.lle [redacted]

Il terzo piano dell'immobile è occupato da una singola unità abitativa. Essendo stato sottoposto in tempi relativamente recenti a lavori di cambio di destinazione d'uso con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rifacimento della copertura, presenta al suo interno una più razionale suddivisione dello spazio attraverso l'uso di tramezzature in laterizio intonacate.

Il solaio inclinato di copertura dell'appartamento presenta altezza diverse che variano da un max di 3,20 m al colmo, ad un min di 2,20 alla gronda.

L'unità immobiliare si compone di una zona di soggiorno pranzo con angolo cottura immediatamente posta sull'ingresso, due stanze da letto un ripostiglio e due locali igienici, uno dei quali a servizio di una delle due camere.

L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo ad uso esclusivo che prospetta in direzione del centro del paese.

Nel suo complesso, il bene presenta caratteristiche estetiche, di finitura ed impiantistiche del tutto identiche a quelle delle unità immobiliari sottostanti in precedenza descritte.

Catastalmente l'appartamento confina con le [redacted] e su più lati con la pubblica via.

La superficie utile dell'unità immobiliare risulta pari a **mq 90,84** mentre quella del terrazzo risulta di **66,80 mq** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione ed evidenzia evidenti segni di esfogliazione della tinteggiatura su tutta la superficie dell'abitazione, nonché episodi di infiltrazione provenienti dalla copertura.

Immobile Via [redacted] - Fg. 12 part.lla [redacted]

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faleria (VT) al Fg. 12 part.lla [redacted] l'immobile a destinazione residenziale realizzato con progetto approvato nel febbraio 2002, si compone di più unità immobiliari organizzate su più livelli, disposte in due corpi di fabbrica. Il piano interrato dello stabile è interamente destinato ad autorimessa di veicoli. Il corpo di fabbrica che contiene le unità immobiliari oggetto della presente procedura, è realizzato per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mezzo di una struttura in cemento armato e confina catastalmente con la pubblica via e le particelle [redacted].

L'entrata al piano interrato avviene per mezzo di due cancelli carrabili posti su via [redacted], confluenti verso una viabilità interna che ne permette la distribuzione e l'accesso ai box.

Le caratteristiche di finitura ed impiantistiche dei box auto sono in linea con quelle appartenenti a questa categoria di beni. In generale detti box, con altezza utile interna di 2,80 m, presentano una porta basculante in acciaio con zincatura a caldo, un pavimento in cemento industriale elicotterato, un soffitto costituito da tegoli in c.a. di un solaio "predalles" con pareti realizzate quali in c.a. fondo cassero e/o in muratura di blocchi di cemento alveolati, il tutto lasciato a faccia a vista. Non sono presenti impianti all'interno dei box auto.

Sub 27 - Confinante con Sub 29, 27 ed area di manovra;

Superficie utile: Mq 18,54;

Sub 39 - Confinante con Sub 40, 3, ed area di manovra su più lati;

Superficie utile: Mq 18,90;

Sub 43 - Confinante con Sub 44, 2, ed area di manovra su più lati;

Superficie utile: Mq 17,43

Sub 44 - Confinante con Sub 43, 2, ed area di manovra su più lati;

Superficie utile: Mq 18.90

Sub 50 - Confinante con Sub 49, ed area di manovra;

Superficie utile: Mq 37,44

(Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si evidenzia che i **sub 27, 39, 43 e 44** al momento della visita di sopralluogo non risultano occupati, al loro interno sono stoccati materiali vari e di cantiere ad eccezione del **sub 50** che risulta occupato dai sig.ri [redacted] e [redacted], in forza di una Promessa di vendita sottoscritta con l'amministratrice [redacted] per la quale la parte acquirente ha versato alla parte venditrice tre rate da 3.000,00 euro, per complessivi 9.000,00 euro. Secondo quanto riportato nel documento, il rogito sarebbe dovuto avvenire entro e non oltre il 31 dicembre 2018 (Cfr. **All. 8** – *Promessa di vendita*).

Immobili Via [redacted]

Entro l'ambito della Via [redacted], sono compresi e posti in continuità tra loro un manufatto edilizio con la sua pertinenza e due terreni agricoli.

Manufatto edilizio

Fg.9 part.lla [redacted]

Il manufatto edilizio, realizzato con molta probabilità nel XIX secolo, prospiciente la via Flaminia da cui trae accesso, si caratterizza per essere un edificio a blocco costituito da un piano terra ad uso deposito/rimessa animali e da un primo piano adibito a residenza ultrapopolare.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in una muratura tradizionale ad opera incerta lasciata a faccia vista. La statica orizzontale è affidata a solai intermedi in parte piani realizzati in laterizio e profilati metallici e in parte a volta. Il piano terra si compone di quattro ambienti posti in comunicazione e di un vano interrato accessibile per mezzo di qualche gradino e di una rampa.

Il primo piano raggiungibile attraverso una scala interna, si compone di dodici ambienti la cui copertura inclinata a più falde è realizzata in parte in latero cemento e in parte in laterizio interposto ad una struttura lignea. Si evidenzia che una parte del tetto è crollato.

Nel suo complesso, il bene non presenta qualità estetiche e di finitura e non è munito di impianti di alcun genere.

Catastalmente in manufatto edilizio confina con la particella 22 e la pubblica via.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie utile dell'unità immobiliare risulta al piano terra pari a **mq 280,08,** quella al primo piano si attesta su **284,46 mq**, mentre l'area di pertinenza annessa al fabbricato è pari a **188,00 mq** (Cfr. **All. 7** – *Rilievo-Superfici*).

L'immobile nonostante abbia subito una parziale ristrutturazione e si presenta in cattive condizioni statiche e di manutenzione con una parte di tetto crollato.

<u>Terreno agricolo</u>

Fg.9 part.lle 17 e 22

Trattasi di un terreno agricolo lasciato allo stato incolto, compreso tra la [redacted] e la linea ferroviaria [redacted], la cui estensione catastale si attesta su di una superficie pari a **4.540,00 mq.** Al suo interno è presente una struttura di tipo leggero utilizzata come punto di stoccaggio, realizzata per mezzo di una intelaiatura lignea rivestita perimetralmente in lamiera d'acciaio zincata con copertura in pannelli sandwich; Il manufatto presenta dimensioni in pianta di circa 12,00 x 6,00, il quale non essendo autorizzato e non sanabile, dovrà essere smaltito.

Il terreno si presenta per lo più pianeggiante e privo di recinzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto non sufficientemente illustrato si rimanda alla rappresentazione grafica di rilevo e alla documentazione fotografica.

---

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;*

Risposta al quesito n°8

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, rapportati a quelli desunti dalla visura storica dell'immobile consentono l'univoca individuazione del bene pignorato.

(Cfr. **All. 9** - *Pignoramento immobiliare* _ **All. 2** - *Visura per immobile*).

---

9) *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono 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;*

Risposta al quesito n°9

Immobili [redacted]

Fg 13 part.lla [redacted]

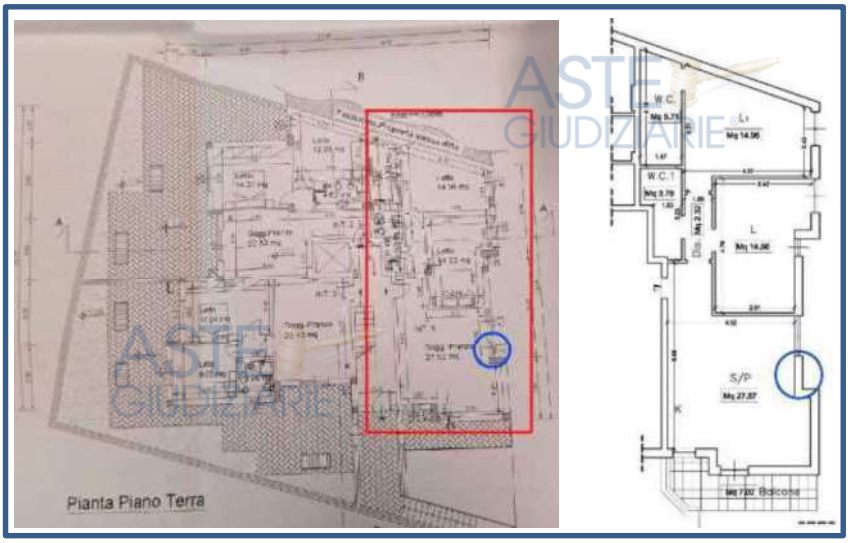
La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza pervenuto all'esecutato con atto del notaio Franco Formica del 19/02/2004 n. rep [redacted], riporta che trattasi di: […]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

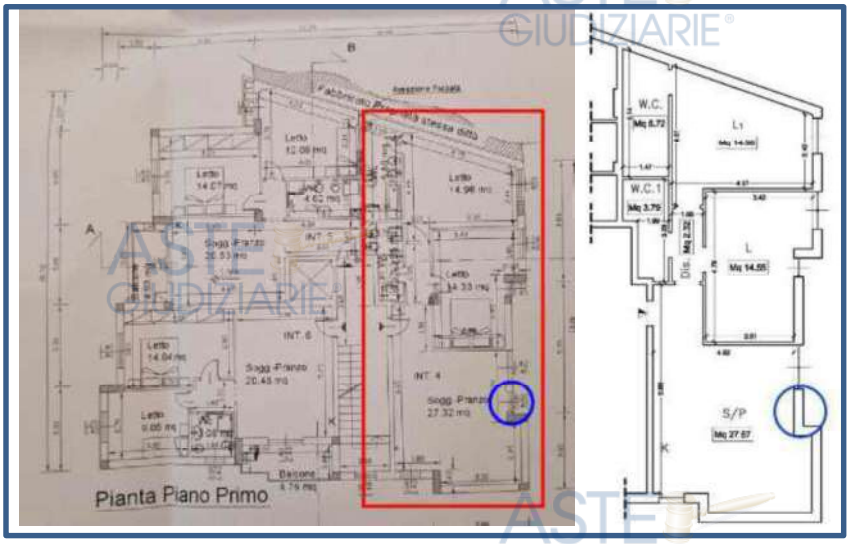
"A) terreno edificabile, sito in Comune di [redacted] (VT), prospiciente via [redacted], della superficie catastale di metri quadrati quattrocentocinquanta (mq. 450);" (Cfr. **All. 10** – *Titoli di provenienza*)

Le planimetrie catastali di tutti i subalterni costituenti l'immobile, corrispondono allo stato dei luoghi.

La comparazione tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi ha evidenziato, rispetto al progetto assentito, alcune difformità individuabili nella mancanza di una finestra al piano terra ed al primo piano su via Roma ed una diversa gestione delle aree sottotetto afferenti ai sub 9 e 10 sub

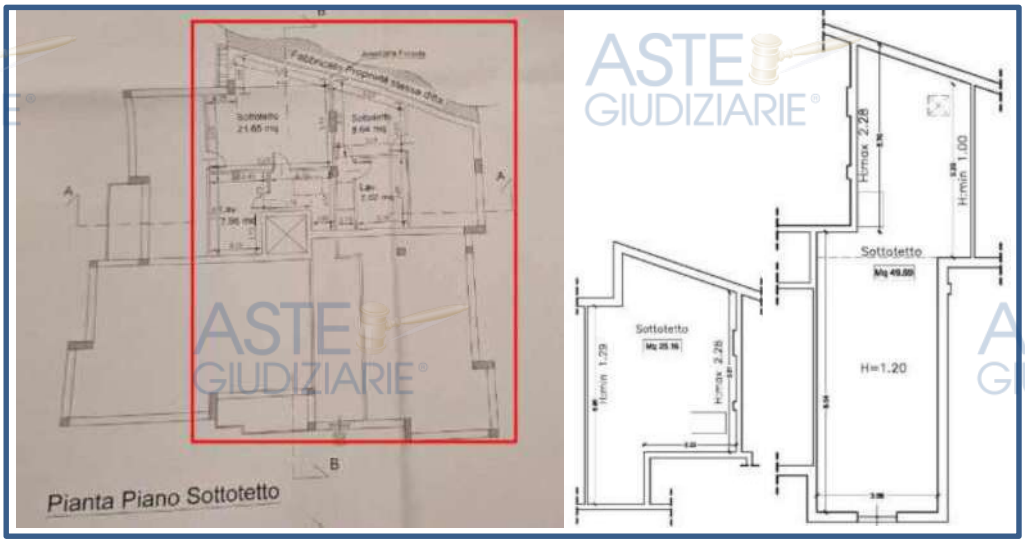


- Piano Terra: Discordanza tra progetto e stato di fatto



- Piano Primo: Discordanza tra progetto e stato di fatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Piano Sottotetto: Discordanza tra progetto e stato di fatto

Fg 13 part.lle [redacted]

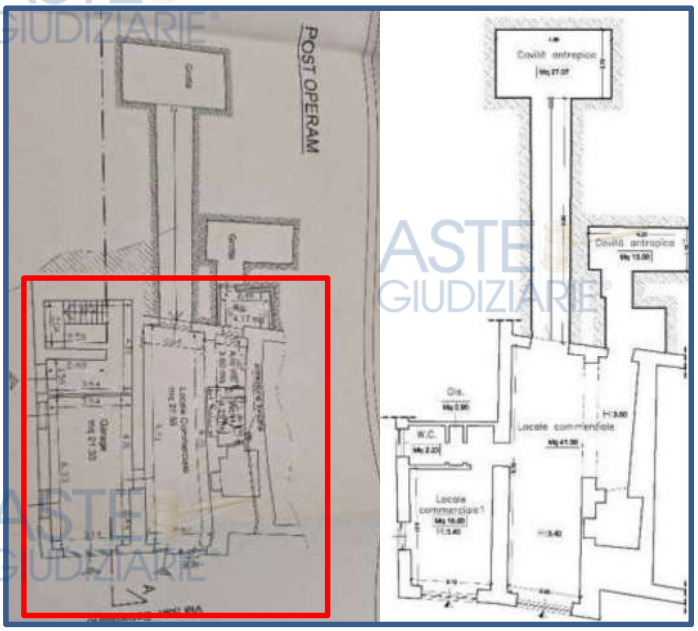
La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza pervenuto all'esecutato con atto del notaio Franco Formica del 19/02/2004 n. rep [redacted], riporta che trattasi di: […] "*B) porzione immobiliare posta al piano primo del fabbricato urbano, sito in Comune di* [redacted] *(VT). Via Roma civico* [redacted] *già civico numero* [redacted]*; composta di due magazzini, due camere da letto, camera da pranzo, studio, cucina, bagno, corridoio e di un balcone a livello;*[…] *C) porzione immobiliare posta al piano secondo del fabbricato urbano,* […] *composta da cucina, camera da pranzo, studio, bagno, W.C., corridoio ed un balcone a livello; con ingresso sia su via Roma, sia su via San Sebastiano;* […] *D) porzione immobiliare posta al piano terreno del fabbricato urbano, con accesso da via San Sebastiano; composta da un locale ad uso cantina, con annessa grotta;* […] *E) porzione immobiliare posta al piano terreno del fabbricato urbano, con accesso da Via San Sebastiano; composta da un locale ad uso garage, W.C., androne, locale centrale termica* […] *F) unità immobiliare, costituita da appartamento ad uso abitazione, posto al terzo ed ultimo, in corso di costruzione,* […] – che – *l'opera risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967".*

Come dichiarato nell'atto di trasferimento del bene, la costruzione è antecedete il 1° settembre 1967 e da ricerche svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di [redacted] risultano presenti il progetto relativo alla variazione di destinazione d'uso e del rifacimento della copertura di cui all'autorizzazione edilizia n. [redacted] del 12/02/1999 – Pratica [redacted] e il Permesso di Costruire n. [redacted] del 13/03/2007 che ha portato l'organismo edilizio allo stato attuale, salvo alcune difformità individuate al piano terra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le planimetrie catastali di tutti i subalterni costituenti l'immobile, corrispondono allo stato dei luoghi (Cfr. **All. 5** – *Planimetrie catastali*).

La comparazione tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi ha evidenziato alcune difformità rispetto al progetto assentito, individuate al piano terra e consistenti in una diversa distribuzione spaziale, afferenti alle part.lle [redacted].



- Piano Terra: Discordanza tra progetto e stato di fatto

Immobili di via [redacted]

Fg 12 part.lla [redacted]

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza pervenuto all'esecutato con atto del notaio Franco Formica del 14/02/2002 n. [redacted], riporta che trattasi di: […] "*tre magazzini agricoli siti in Comune di* [redacted] *(VT), via* [redacted] […] *in pessime condizioni statiche e di manutenzione […] con area circostante scoperta annessa, per una superficie catastale complessiva* […] *di mq. 1.040 (millequaranta*); […]"

Con successivo atto di trasferimento la superficie dell'erigendo edificio viene implementata, come riportato nella descrizione dal notaio Franco Formica del 14/02/2002 n. rep [redacted], attraverso: […] "*un piccolo appezzamento di terreno, sito in Comune di* [redacted] *(VT), nei pressi della via* [redacted]*, della superficie complessiva di mq 735 (settecentotrentacinque)* […] – ricadente secondo il P.R.G. – *in zona B2 trasformazione edilizia e completamento; "*[…] (Cfr. **All. 10** – *Titoli di provenienza*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le planimetrie catastali dei subalterni di cui alla presente procedura esecutiva, corrispondono allo stato dei luoghi.

La comparazione tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi non ha evidenziato difformità.

Immobili Via [redacted]

Fg 9 part.lle [redacted]

Relativamente alla descrizione dei cespiti pervenuti all'esecutato con atto del notaio Francesco Cerini del 25/06/2008 n. rep [redacted], si riporta che trattasi di: […] "*appezzamento di terreno della superficie* – complessiva – *di are 45 (quarantacinque) e centiare 40 (quaranta)* […] *il tutto confinante con* [redacted], *ferrovia* [redacted], *Strada* [redacted], *salvo altri."* (Cfr. **All. 10** – *Titolo di provenienza*).

La descrizione, così come l'estratto di mappa catastale, corrisponde allo stato dei luoghi.

Fg 9 part.lla [redacted]

Relativamente alla descrizione dei cespiti pervenuti all'esecutato con atto del notaio Francesco Cerini del 25/06/2008 n. rep [redacted], si riporta che trattasi di un: […] "*fabbricato in pessimo stato di manutenzione* […]. *La struttura presenta crepe in più punti ed alcune zone, sia al piano terra che al primo piano sono usurate e già crollate, come buona parte del tetto* […] *ed è sprovvisto di ogni genere di servizio* […] *che la costruzione del fabbricato* […] *risulta iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967."* (Cfr. **All. 10** – *Titoli di provenienza*).

La descrizione, così come la planimetria catastale dei diversi subalterni costituenti l'immobile, corrisponde allo stato dei luoghi.

---

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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

Risposta al quesito n°10

Gli identificativi catastali dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;*

Risposta al quesito n°11

Gli immobili staggiti non derivano da una maggiore consistenza originaria, ma ciascuno costituisce il risultato di un progetto unitario o di una compiuta particella catastale.

---

12) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;*

Risposta al quesito n°12

Le difformità riscontrate nel compendio di cui al Fg 13 part.lla [redacted] e sulle part.lle [redacted], per la loro regolarizzazione necessitano atti abilitativi (SC.I.A./C.I.LA. in Sanatoria).

---

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

Risposta al quesito n°13

Il compendio pignorato, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Faleria, approvato dalla Regione Lazio con delibera di G.R. n° 841 in data 02/012/2014, indica per i beni :

- Fg. 9 part.lle [redacted]: Zona E/1 AGRICOLA NORMALE;
- Fg. 12 Part.lla [redacted]: Zona B/2 COMPLETAMENTO – Edilizia Residenziale;
- Fg. 13 Part.lle [redacted]: Zona B/1 CONSERVAZIONE DEI VOLUMI – Edilizia Residenziale;
- Fg. 13 Part.lla [redacted]: Zona B/2 COMPLETAMENTO – Edilizia Residenziale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Risposta al quesito n°14

Il compendio pignorato, è stato realizzato attraverso i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Faleria:

Immobile [redacted]

Fg. 13 part.lla [redacted]

Permesso di Costruire [redacted] del 20/02/2008; Denuncia di Inizio Attività prot. [redacted] del 29/06/2009; S.C.I.A. Tardiva prot. [redacted] del 22/12/2014 (Cfr. **All. 11** – Titoli edilizi - *Corrispondenza ufficio tecnico*).

L'immobile come già anticipato nella risposta al quesito 9), presenta rispetto al progetto concessionato le seguenti difformità non sanate:

Piano terra: Chiusura di una finestra nel prospetto su via [redacted] afferente al sub 4;

Piano primo: Chiusura di una finestra nel prospetto su via [redacted]a afferente al sub 7;

Piano sottotetto: Diversa distribuzione interna afferente al sub 9;

Piano sottotetto: Diversa distribuzione interna afferente al sub 10.

(**Cfr**. Discordanze evidenziate nella risposta quesito 9).

Nel fascicolo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [redacted] Pratica Edilizia [redacted] non è presente il Certificato di Agibilità.

Immobile Via [redacted]

Fg. 13 part.lle [redacted]

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria è presente l'Autorizzazione edilizia n. [redacted] del 12/02/1999 – Pratica [redacted] per variazione di destinazione d'uso e del rifacimento della copertura ed il Permesso di Costruire [redacted] del 13/03/2007 (Cfr. **All. 11** – Titoli edilizi - *Corrispondenza ufficio tecnico*). Secondo quanto dichiarato nell'atto di trasferimento, l'immobile è antecedente la data del 1° settembre 1967.

L'immobile come già anticipato nella risposta al quesito 9) presenta rispetto al progetto concessionato le seguenti difformità non sanate:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano terra: Diversa distribuzione interna afferente le part.lle [redacted] e [redacted].

(**Cfr.** Discordanze evidenziate nella risposta quesito 9).

Nel fascicolo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [redacted] non è presente il Certificato di Agibilità.

Immobile Via [redacted]

Fg. 12 part.lla [redacted]

L'immobile è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. [redacted] del 25/02/2002 e successiva Variante in corso d'opera n. [redacted] del 09/10/2003, D.I.A. Prot. [redacted] del 25/11/2003 (Cfr. **All. 11** – Titoli edilizi - *Corrispondenza ufficio tecnico*).

Nel fascicolo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria Pratica Edilizia 01/2002 non è presente il Certificato di Agibilità, ma solo una richiesta da parte dell'amministratore di condominio di conoscere lo stato della pratica presentata dall' [redacted] oltre la risposta da parte dell'Ufficio tecnico sulla necessità d'integrazione della documentazione. (Cfr. **All. 11** – Titoli edilizi - *Corrispondenza ufficio tecnico*).

Immobili Via [redacted]

<u>Manufatto edilizio</u>

Fg.9 Part.lla [redacted]

Lo stato legittimo dell'immobile è contenuto entro l'atto di trasferimento nella dichiarazione che lo stesso è antecedente la data del 1° settembre 1967.

Relativamente al bene in parola, "Pratica n. [redacted] del 10/10/2009", presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria è presente la seguente documentazione: Denuncia di Inizio Attività prot. [redacted] del 06/10/2008; Richiesta di Permesso di Costruire prot. [redacted] del 10/10/2009 (Cfr. **All. 11** – Titoli edilizi - *Corrispondenza ufficio tecnico*).

La documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio tecnico non è stata evasa da parte dell' [redacted]., come si legge nella nota contenuta nel fascicolo "*In mancanza di tale documentazione la pratica rimarrà giacente presso questo ufficio, ed i lavori non potranno essere intrapresi*". (Cfr. **All. 11** – Titoli edilizi - *Corrispondenza ufficio tecnico*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dell'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;*

Risposta al quesito n°15

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [redacted] non sono presenti istanze di condono trasmesse dall'[redacted] al fine di sanare le difformità indicate nel precedente quesito.

Le difformità indicate, sentito il parere del responsabile dell'ufficio tecnico possono essere regolarizzate attraverso una C.I.L.A. in Sanatoria di cui all' 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 che comporta una sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

Più in particolare, di seguito sono individuati i costi di regolarizzazione edilizia relativi ai subalterni interessati dalle difformità:

Immobile [redacted]

Fg. 13 part.lla [redacted]

- Regolarizzazione edilizia afferente l'appartamento al piano terra al **sub 4**;

Sanzione pecuniaria art.6 bis D.P.R. 380/2001…	€ 1.000,00
Diritti di segreteria……..	€ 150,00
Spese tecniche/Aggiornamento catastale…….	€ 850,00
Sommano	**€ 2.000,00**

- Regolarizzazione edilizia afferente l'appartamento al piano primo al **sub 7**;

Sanzione pecuniaria art.6 bis D.P.R. 380/2001…	€ 1.000,00
Diritti di segreteria……..	€ 150,00
Spese tecniche/Aggiornamento catastale…….	€ 850,00
Sommano	**€ 2.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Regolarizzazione edilizia afferente l'appartamento al piano sottotetto al **sub 9**;

Sanzione pecuniaria art.6 bis D.P.R. 380/2001…	€ 1.000,00
Diritti di segreteria……..	€ 150,00
Spese tecniche/Aggiornamento catastale…….	€ 850,00
Sommano	**€ 2.000,00**

- Regolarizzazione edilizia afferente l'appartamento al piano sottotetto al **sub 10;**

Sanzione pecuniaria art.6 bis D.P.R. 380/2001…	€ 1.000,00
Diritti di segreteria……..	€ 150,00
Spese tecniche/Aggiornamento catastale…….	€ 850,00
Sommano	**€ 2.000,00**

Immobile Via [redacted]

Fg. 13 part.lle [redacted]

- Regolarizzazione edilizia afferente i locali al piano terra **part.lle** [redacted] **e** [redacted].

Sanzione pecuniaria art.6 bis D.P.R. 380/2001…	€ 1.000,00
Diritti di segreteria……..	€ 150,00
Spese tecniche……	€ 500,00
Sommano	**€ 1.650,00**

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;*

Risposta al quesito n°16

I terreni e gli immobili che insistono su le sottoelencate particelle afferenti il compendio pignorato,

- Fg. 9 part.lle [redacted]: Zona E/1 AGRICOLA NORMALE;
- Fg. 12 Part.lla [redacted]: Zona B/2 COMPLETAMENTO;
- Fg. 13 Part.lle [redacted]: Zona B/1 CONSERVAZIONE DEI VOLUMI;
- Fg. 13 Part.lla [redacted]: Zona B/2 COMPLETAMENTO;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica non sono gravati da censo, livello o uso civico (Cfr. **All. 12** – *Certificato di destinazione urbanistica*).

---

17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

Risposta al quesito n°17

Ad eccezione delle unità immobiliari facente capo all'edificio di via [redacted], le unità abitative individuate negli edifici di via [redacted] risultano non occupate, analogamente ai beni individuati sulla via [redacted].

Per quanto evidenziato nella gestione condominiale la ripartizione delle spese non evase spettanti all'[redacted] per le annualità 2022, 2023 e 2024 risultano:

SUB 27

Anno 2022.....	€ 26,58
Anno 2023.....	€ 37,84
Anno 2024.....	€ 12,48
Sommano	**€ 76,90**

SUB 39

Anno 2022.....	€ 26,58
Anno 2023.....	€ 37,84
Anno 2024.....	€ 12,48
Sommano	**€ 76,90**

SUB 43

Anno 2022.....	€ 26,58
Anno 2023.....	€ 37,84
Anno 2024.....	€ 12,48
Sommano	**€ 76,90**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUB 44

Anno 2022.....	€ 26,58
Anno 2023.....	€ 37,84
Anno 2024.....	€ 12,48
Sommano	**€ 76,90**

SUB 50

Anno 2022.....	€ 53,16
Anno 2023.....	€ 75,68
Anno 2024.....	€ 24,94
Sommano	**€ 153,78**

Da parte dell'amministratore di condominio, non sono state evidenziate spese straordinarie già deliberate (Cfr. **All. 13** – *Ripartizione spese condominiali)*.

---

18) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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;*

Risposta al quesito n°18

Per la tipologia del compendio pignorato si indica la **formazione di 23 lotti di vendita**.

Più precisamente:

VIA [redacted]

Lotto 1

Abitazione situata nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posta al Piano Terra -Interno 3- con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 2; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 225,95. **Box auto** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 19: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 23 mq, Rendita € 19,01. **Magazzino** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 23: Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 mq, Rendita € 5,94.

Lotto 2

Abitazione situata nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posta al Piano Terra -Interno 2 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 3; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 225,95. **Box auto** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 20: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 36 mq, Rendita € 29,75. **Magazzino** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 22: Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 mq, Rendita € 5,94.

Lotto 3

Abitazione situata nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posta al Piano Terra -Interno 1 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 4; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 290,51. **Posto auto scoperto** con ingresso da via [redacted]; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 12 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq, Rendita € 14,05. **Magazzino** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 24: Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Rendita € 7,13.

Lotto 4

Abitazione situata nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posta al Piano Primo -Interno 6 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 5; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 225,95. **Box auto** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 18: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq, Rendita € 14,05.

Lotto 5

Abitazione situata nel Comune [redacted] (VT) via Roma snc, posta al Piano Primo -Interno 5 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 6; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 225,95. **Box auto** posto al Piano Interrato munito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 14: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 mq, Rendita € 16,53.

Lotto 6

Abitazione situata nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posta al Piano Primo -Interno 4 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 7; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 290,51. **Box auto** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 15: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 21 mq, Rendita € 17,35.

Lotto 7

Abitazione situata nel Comune [redacted] (VT) via Roma snc, posta al Piano Secondo - Interno 10 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 8 ; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 225,95. **Box auto** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 13: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 mq, Rendita € 12,39.

Lotto 8

Abitazione situata nel Comune [redacted] (VT) via Roma snc, posta al Piano Secondo e Terzo - Interno 9 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 9 ; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 258,23. **Box auto** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 21: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 23 mq, Rendita € 19,01.

Lotto 9

Abitazione situata nel Comune [redacted] (VT) via Roma snc, posta al Piano Secondo e Terzo - Interno 8 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 10 ; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita € 193,67. **Box auto doppio** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 16: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 9,92 e al Sub 17: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 mq, Rendita € 16,53.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 10

Abitazione situata nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posta al Piano Secondo - Interno 7 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted] Sub 11, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 161,39.

VIA [redacted]

Lotto 11

Locale con destinazione commerciale/artigianale situato nel Comune [redacted] (VT) con accesso da via [redacted] – [redacted], posto al Piano Terra; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted]; Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 76 mq, Rendita € 694,74.

Lotto 12

Abitazione situata nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posta al Piano Primo - senza ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted]; Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 330,53.

Lotto 13

Abitazione situata nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posta al Piano Primo - senza ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted]; Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 330,53.

Lotto 14

Abitazione situata nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posta al Piano Secondo - senza ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted]; Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 413,17.

Lotto 15

Abitazione situata nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posta al Piano Secondo - senza ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted]; Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 330,53.

Lotto 16

Abitazione situata nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posta al Piano Terzo - senza ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.lla [redacted]; Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 495,80.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VIA ALCIDE [redacted]

Lotto 17

Box auto situato nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posto al Piano Interrato; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12 part.lla [redacted] Sub 27: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Rendita € 22,57.

Lotto 18

Box auto situato nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posto al Piano Interrato; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12 part.lla [redacted] Sub 39: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Rendita € 22,57.

Lotto 19

Box auto situato nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posto al Piano Interrato; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12 part.lla [redacted] Sub 43: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 18 mq, Rendita € 21,38.

Lotto 20

Box auto situato nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posto al Piano Interrato; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12 part.lla [redacted] Sub 44: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Rendita € 22,57.

Lotto 21

Box auto situato nel Comune [redacted] (VT) via [redacted], posto al Piano Interrato; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12 part.lla [redacted] Sub 50: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 37 mq, Rendita € 43,95.

VIA [redacted]

Lotto 22

Edificio rurale in cattivo stato di conservazione situato nel Comune [redacted] (VT) lungo la via [redacted]. Costituito da un piano terra adibito a deposito e rimessaggio ed un primo piano occupato da un'abitazione ultra popolare. Il bene possiede un'area pertinenziale inferiore ai 200 mq; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 9 part.lla [redacted] Sub 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 51 mq, Rendita € 60,58; Sub 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 56 mq, Rendita € 66,52; Sub 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 99 mq,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rendita € 81,81; Sub 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 55 mq, Rendita € 45,45; Sub 5, Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 7 vani, Rendita € 238,60.

Lotto 23

Terreno agricolo situato nel Comune [redacted] (VT) lungo la via [redacted] e la ferrovia [redacted]. Costituito da due appezzamenti di terreno allo stato incolto posti in continuità tra loro, distinti rispettivamente al Catasto Terreni al Foglio 9: part.lla [redacted], Qualità/Classe Seminativo 2, are 07 e centiare 10, Reddito Dominicale € 3,12 Agrario € 1.47; part.lla [redacted], Qualità/Classe Seminativo 2, are 38 e centiare 30, Reddito Dominicale € 22,75 Agrario € 19,89.

---

19) Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte, 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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L.3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta al quesito n°19

Il compendio è pignorato per l'intero e risulta intestato per la quota pari ad 1/1 alla [redacted] con sede in [redacted], 00195 Roma (RM). Partita IVA [redacted].

I beni come indicato nella risposta al precedente quesito sono divisibili in natura, si è proceduto alla formazione di 23 lotti di vendita.

---

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 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 alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Risposta al quesito n°20

L'intero compendio pignorato risulta libero, ad eccezione del Box auto di via [redacted] meglio individuato al Foglio 12 part.lla [redacted]: Sub 50. Gli occupanti, i sig.ri [redacted] e [redacted], ritengono di occupare il bene a fronte di una promessa di vendita sottoscritta con l'amministratrice dell'[redacted] per la quale hanno versato in tre rate la cifra pattuita di 9.000,00 euro. Nell' art. 3 della promessa di vendita, si legge che il rogito notarile sarebbe dovuto avvenire entro e non oltre il 31 dicembre 2018 e come riportato nel successivo art, 5 " *L'inosservanza di una qualsiasi delle clausole della presente scrittura, sarà causa di immediata rescissione del contratto* […]" (Cfr. **All. 8 –** *Promessa di vendita*)

---

21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo famigliare, 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;

Risposta al quesito n°21

Come indicato nella risposta al precedente quesito i beni in parola non sono occupati dal debitore e non costituisce dimora principale, fatta eccezione del box auto di via [redacted] detenuto da terzi.

La determinazione del valore locativo del box auto, è stato desunto dai valori forniti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari[2].

[2] https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazioni/risultato.php, "*Banca dati delle quotazioni immobiliari*" Anno 2023, Semestre 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: FALERIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	3,2	4,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	950	1300	L	4,3	5,2	N
Box	NORMALE	400	600	L	2,3	3,4	N

Per le peculiarità della zona, considerata la ristrettezza della sede stradale e le difficoltà di parcheggio dell'area il prezzo al metro quadro di riferimento è stato ricavato dalla media dei valori espressi dall' O.M.I. ed assunto pari a 2,85 €/Mq per mese. La superficie utile dell'unità immobiliare in parola risulta pari a Mq 37,44 (Cfr. **All. 7** - *Rilievo_Superfici*).

Da cui:

37,44 Mq x 2,85 €/Mq x mese = € 106,70 mese

Che prudenzialmente può essere arrotondato ad **un canone mensile di € 110,00.**

---

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);

<u>Risposta al quesito n° 22</u>

Il compendio pignorato non risulta occupato da nessuna delle figure indicate nel presente quesito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Risposta al quesito n°23

I beni oggetto della presente procedura non risultano gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ma presenta oneri di natura condominiale gravanti su i box auto del condominio di via [redacted], nella misura specificata nella risposta al quesito n.17). Non si rileva altresì l'esistenza di diritti demaniali e come si evince nella risposta al quesito 16), il bene in parola non risulta gravato usi civici o canoni di affrancazione.

---

24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta al quesito n°24

Come indicato nella risposta al Quesito 18), sono stati formati 23 distinti lotti di vendita.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio pignorato, si ritiene applicabile il metodo di stima sintetico-comparativa a fronte delle disponibilità sul mercato locale di valori immobiliari per beni similari.

A) Metodo di stima sintetico-comparativa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si riportano di seguito i dati desunti, rispettivamente, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i Valori immobiliari dichiarati nelle compravendite all'Agenzia delle Entrate ed in ultimo, quelli ricavati delle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Osservatorio del Mercato Immobiliare[3]

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO
Comune: [redacted]
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	3,2	4,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	950	1300	L	4,3	5,2	N
Box	NORMALE	400	600	L	2,3	3,4	N

Si assume come riferimento il valore medio:

$$\boldsymbol{Vx = 800,00 \frac{€}{Mq}}$$

Per la determinazione del comparabile Vx da utilizzare unitamente a quelli ufficiali forniti dal predetto ente, sarà utilizzata la seguente relazione:

$$\boxed{Vx = \frac{\sum_n \; Pi}{\sum_n mqi}}$$

con

$\Sigma_n P_i$ = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli *n* campioni;

$\Sigma_n mq_i$ = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;

Valori immobiliari dichiarati: [redacted] *- Set 2023 – Apr 2024 Residenziale Cat. A2* [4]

Comparabili:

$$Vx = \frac{€\,(70.000 \; + 70.000 \; + 52.000 + 107.000 + 70.300)}{Mq(76 + 79 + 70 + 110 + 79)} = \frac{€\;\; 369.300}{Mq\;\; 414}$$

[3] Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE, *Banca delle quotazioni immobiliari*, Anno 2023 – Semestre 2, [redacted].
[4] Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE: *Valori immobiliari dichiarati* [redacted] *- Set. 2023– Apr. 2024 Cat. A2.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$$\boldsymbol{Vx = 892,03 \frac{€}{Mq}}$$

Quotazioni Agenzie Immobiliari [5]

Comparabili:

$$Vx = \frac{€\,(70.000 + 58.000 + 85.000 + 89.000 + 70.000)}{Mq(\,80 + 73 + 90 + 110 + 80)} = \frac{€\ 372.000}{Mq\ 433}$$

$$\boldsymbol{Vx = 859,12 \frac{€}{Mq}}$$

Da cui, il Valore di Mercato **Vm** del bene di natura residenziale sarà dato dalla media dei valori individuati:

Valore di Mercato €/Mq (Fonte OMI)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Agenzia delle Entrate)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Ag. Immobiliari)	Valore medio di Mercato €/Mq (Arrotondato per difetto)
800,00	892,03	859,12	**850,00**

Il valore medio al Mq determinato, trova riscontro nell'analisi trimestrale effettuata dall'Osservatorio immobiliare che indica per [redacted] un prezzo di vendita di € 800,00/Mq.[6]

Il mercato immobiliare adotta come riferimento il parametro della "Superficie Commerciale", costituita dalla superficie utile alla quale si somma la superficie occupata dai muri perimetrali ed interni. Alla superficie residenziale utile lorda, dopo l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio, si somma quella afferente i locali accessori/pertinenze. Al valore virtuale così determinato dovrà poi essere applicato un coefficiente correttivo K derivante dalle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, rappresentate dal grado di vetustà dell'edificio, dallo stato di conservazione ecc.

Da cui si avrà che, posto il Valore incognito V questo risulterà essere pari a:

[5] Cfr. IMMOBILIARE.IT: *Rif. Imm. Data annuncio: 60759517, 25/05/2024; Rif. Imm. Data annuncio:* [redacted], *19/09/2023; Rif. Imm. Data annuncio: 1601, 06/08/2024; Rif. Imm. Data annuncio: Vend.94859, 11/05/2023; Rif. Imm. Data annuncio: EK-113124423, 27/07/2024.*

[6] Cfr. *https://www.mercato-immobiliare.info/lazio/viterbo/*[redacted]*.html*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$$V = Mq \frac{€}{Mq} K$$

con K che rappresenta il prodotto dei coefficienti merito del bene oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ciò premesso, posto il **valore virtuale al Mq di 850,00 €** si passa alla determinazione del più probabile valore di mercato delle seguenti unità immobiliari.

VIA [redacted] - Foglio 13 part.lla [redacted]

Lotto 1 - Sub 2, 19, 23

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano terra con ascensore, avente al piano interrato un Box auto e un locale deposito.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 80,62**. (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Centralizzato		
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato		
	Autonomo totale		
	Autonomo parziale		
	Assente		1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri		1,03
	Tapparelle		
	Assenti		
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)		1,03
	Doppi vetri		
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti		1,00
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		
	Posto auto per ogni singola unità abitativa		1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		1,00
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		0,90
	Piano 1°		
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	Totale		**0, 936**

$$V = Mq\ 80{,}62\ \frac{€\ 850{,}00}{Mq}\ 0{,}936 = €\ 64.141{,}27$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 64.000,00** (diconsi euro sessantaquattromila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 2 - Sub 3, 20, 22

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano terra con ascensore, avente al piano interrato un Box auto e un locale deposito.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 91,28**. (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03
	Tapparelle	
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SPAZI COMUNI	Assenti		1,00
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		
	Posto auto per ogni singola unità abitativa		1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		1,00
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		0,90
	Piano 1°		
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	Totale		**0, 936**

$$V = Mq\ 91{,}28\ \frac{€\,850{,}00}{Mq}\ 0{,}936 = €\ 72.622{,}37$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 72.600,00** (diconsi euro settantaduemilaseiecento/00).

<u>Lotto 3</u> - Sub 4, 12, 24

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano terra con ascensore, avente al piano interrato un locale deposito e al piano stradale un posto auto esterno.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 87,40**. (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00
	Singolo	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03
	Tapparelle	
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico	
	Doppia/Ordinaria	
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		0,90
	Piano 1°		
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	Totale		**0, 936**

$$V = Mq\ 87{,}40\ \frac{€\ 850{,}00}{Mq}\ 0{,}936 = €\ 69.535{,}44$$

Da cui, detratti gli oneri di regolarizzazione edilizia, afferenti al subalterno 4, indicati nella risposta al quesito 15) pari ad € 2.000,00, si ha:

$$V = €\ 69.535{,}44 - 2.000{,}00 = €\ 67.535{,}44$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 67.500,00** (diconsi euro sessantasettemilacinquecento/00).

<u>Lotto 4</u> - Sub 5, 18

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano primo con ascensore, avente al piano interrato un Box auto.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 67,55**. (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		**COEFFICIENTE**
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VETUSTA'	Meno di 5 anni		
	Da 5 a 10 anni		1,05
	Da 10 a 20 anni		
	Da20 a 40 anni		
	Più di 40 anni		
FINITURE	Storiche		
	Signorili		
	Civili		1,00
	Economico		
MANUTENZIONE	Ottima		
	Buona		
	Normale		1,00
	Scadente		
ASCENSORE	Presente o inutile		1,00
	Assente 2° piano		
	Assente 3° piano		
	Assente 4° piano		
	Assente 5° piano		
SERVIZI IGIENICI	Doppio		
	Singolo		0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo		1,05
	Centralizzato		
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato		
	Autonomo totale		
	Autonomo parziale		
	Assente		1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri		1,03
	Tapparelle		
	Assenti		
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)		1,03
	Doppi vetri		
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti		1,00
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		
	Posto auto per ogni singola unità abitativa		1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		1,00
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		0,90
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)	
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	**0, 936**

$$V = Mq\ 67{,}55\ \frac{€\,850{,}00}{Mq}\ 0{,}936 = €\,53.742{,}78$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 53.700,00** (diconsi euro cinquantatremilasettecento/00).

<u>Lotto 5</u> - Sub 6, 14

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano primo con ascensore, avente al piano interrato un Box auto.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 73,31**. (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

	PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO	**COEFFICIENTE**
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Assente 2° piano		
	Assente 3° piano		
	Assente 4° piano		
	Assente 5° piano		
SERVIZI IGIENICI	Doppio		
	Singolo		0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo		1,05
	Centralizzato		
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato		
	Autonomo totale		
	Autonomo parziale		
	Assente		1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri		1,03
	Tapparelle		
	Assenti		
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)		1,03
	Doppi vetri		
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti		1,00
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		
	Posto auto per ogni singola unità abitativa		1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		1,00
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		0,90
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	Totale		**0, 936**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$$V = Mq\ 73{,}31\ \frac{€\ 850{,}00}{Mq}\ 0{,}936 = €\ 58.325{,}44$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 58.500,00** (diconsi euro cinquantottomilacinquecento/00).

<u>Lotto 6</u> - Sub 7, 15

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano primo con ascensore, avente al piano interrato un Box auto.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 90,68**. (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00
	Singolo	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri		1,03
	Tapparelle		
	Assenti		
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)		1,03
	Doppi vetri		
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti		1,00
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		
	Posto auto per ogni singola unità abitativa		1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		
	Strada pubblica		0,95
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		0,90
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	Totale		**0, 936**

$$V = Mq\ 90{,}68\ \frac{€\ 850{,}00}{Mq}\ 0{,}936 = €\ 72.145{,}01$$

Da cui, detratti gli oneri di regolarizzazione edilizia, afferenti al subalterno 7, indicati nella risposta al quesito 15) pari ad € 2.000,00, si ha:

$$V = €\ 72.145{,}01 - 2.000{,}00 = €\ 70.145{,}01$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 70.000,00** (diconsi euro settantamila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

<u>Lotto 7</u>- Sub 8, 13

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano secondo con ascensore, avente al piano interrato un Box auto.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 66,99**. (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03
	Tapparelle	
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SPAZI COMUNI	Assenti		1,00
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		
	Posto auto per ogni singola unità abitativa		1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		1,00
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		
	Piano 2°		0,97
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	Totale		**1,001**

$$V = Mq\ 66{,}99\ \frac{€\ 850{,}00}{Mq}\ 1{,}001 = €\ 56.998{,}044$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 57.000,00** (diconsi euro cinquantasettemila/00).

<u>Lotto 8</u> - Sub 9, 21

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano secondo con ascensore, avente un sottotetto praticabile e al piano interrato un Box auto.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 83,77**. (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03
	Tapparelle	
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico	
	Doppia/Ordinaria	1,00
	Strada pubblica	
	Cortile interno	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		
	Piano 2°		0,97
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	Totale		**1,001**

$$V = Mq\ 83{,}77\ \frac{€\ 850{,}00}{Mq}\ 1{,}001 = €\ 71.275{,}70$$

Da cui, detratti gli oneri di regolarizzazione edilizia, afferenti al subalterno 9, indicati nella risposta al quesito 15) pari ad € 2.000,00, si ha:

$$V = €\ 71.275{,}70 - 2.000{,}00 = €\ 69.275{,}70$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 69.500,00** (diconsi euro sessantanovemilacinquecento/00).

<u>Lotto 9</u> - Sub 10, 16, 17

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano secondo con ascensore, avente un sottotetto praticabile e al piano interrato un Box auto.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 75,47**. (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VETUSTA'	Meno di 5 anni		
	Da 5 a 10 anni		1,05
	Da 10 a 20 anni		
	Da20 a 40 anni		
	Più di 40 anni		
FINITURE	Storiche		
	Signorili		
	Civili		1,00
	Economico		
MANUTENZIONE	Ottima		
	Buona		
	Normale		1,00
	Scadente		
ASCENSORE	Presente o inutile		1,00
	Assente 2° piano		
	Assente 3° piano		
	Assente 4° piano		
	Assente 5° piano		
SERVIZI IGIENICI	Doppio		
	Singolo		0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo		1,05
	Centralizzato		
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato		
	Autonomo totale		
	Autonomo parziale		
	Assente		1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri		1,03
	Tapparelle		
	Assenti		
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)		1,03
	Doppi vetri		
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti		1,00
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		
	Posto auto per ogni singola unità abitativa		1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		
	Strada pubblica		0,95
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		
	Piano 2°		0,97
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)	
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	**0,958**

$$V = Mq\ 75{,}47\ \frac{€\,850{,}00}{Mq}\ 0{,}958 = €\,61.455{,}22$$

Da cui, detratti gli oneri di regolarizzazione edilizia, afferenti al subalterno 10, indicati nella risposta al quesito 15) pari ad € 2.000,00, si ha:

$$V = €\,61.455{,}22 - 2.000{,}00 = €\,59.455.22$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 59.500,00** (diconsi euro cinquantanovemilacinquecento/00).

<u>Lotto 10</u> - Sub 11

Abitazione bilocale con servizio igienico in edificio plurifamiliare posta al piano secondo con ascensore.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 38,18**. (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		**COEFFICIENTE**
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Normale		1,00
	Scadente		
ASCENSORE	Presente o inutile		1,00
	Assente 2° piano		
	Assente 3° piano		
	Assente 4° piano		
	Assente 5° piano		
SERVIZI IGIENICI	Doppio		
	Singolo		0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo		1,05
	Centralizzato		
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato		
	Autonomo totale		
	Autonomo parziale		
	Assente		1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri		1,03
	Tapparelle		
	Assenti		
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)		1,03
	Doppi vetri		
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti		1,00
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		1,00
	Posto auto per ogni singola unità abitativa		
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		
	Strada pubblica		0,95
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		
	Piano 2°		0,97
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	Totale		**0,922**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$$V = Mq\ 38{,}18\ \frac{€\,850{,}00}{Mq}\ 0{,}922 = €\,29.921{,}67$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 30.000,00** (diconsi euro trentamila/00).

VIA [redacted] - Foglio 13 part.lle [redacted]

L'immobile in questione presenta al piano terreno un locale commerciale il cui prezzo al Mq differisce da quanto in precedenza determinato per le unità abitative.

Per la determinazione del prezzo al metro quadrato **Vm** da applicare alla superficie del locale commerciale, si procederà: A) attraverso l'utilizzo dei dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo; B) tenendo conto dei prezzi indicati dal locale mercato immobiliare.

Osservatorio dei Valori immobiliari della Provincia di Viterbo[7]

Comuni: [redacted]

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione **bilocale** Euro/Mese	Locazione **trilocale** Euro/Mese	Locazione Bilocale **Arredato** Euro/mese	Locazione Trilocale **Arredato** Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni (nuove) o ristrutturate	1200-1400	250-300	300-400	250-300	350-450	aumento
Abitazioni in buono stato abitabili	600-700	200	250-350	250-300	300-400	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	400-500					stazionario
Box singoli	400-500					stazionario
Uffici	500-800					stazionario
Negozi	600-800					stazionario
Locali per attività industriali	250-300					stazionario

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	50 - 60			stazionario
Terreni ad uso agricolo		1,0-2,0		stazionario

Considerato il Comune di riferimento, assieme l'attuale andamento di mercato si assume come base il valore minimo:

$$\boldsymbol{Vx = 600{,}00\,\frac{€}{Mq}}$$

[7] Cfr. Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo – 2° Semestre 2023 - [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quotazioni Agenzie Immobiliari [8]

Comparabili:

$$Vx = \frac{€\,(26.000\ +\ 21.900 + 28.000 + 30.000 + 65.000)}{Mq(\,50 + 60 + 55 + 66 + 100)} = \frac{€\ 170.900}{Mq\ 331}$$

$$\boldsymbol{Vx = 516,31\frac{€}{Mq}}$$

Da cui, il Valore di Mercato **Vm** del bene di natura residenziale sarà dato dalla media dei valori individuati:

Valore di Mercato €/Mq (Fonte CCIAA Viterbo)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Ag. Immobiliari)	Valore medio di Mercato €/Mq (Arrotondato per difetto)
600,00	516,31	**550,00**

$$\boldsymbol{Vm = 550,00\frac{€}{Mq}}$$

Al valore virtuale così determinato dovrà essere applicato un coefficiente correttivo K derivante dalle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, rappresentate dal grado di vetustà dell'edificio, dallo stato di conservazione ecc.

Da cui si avrà che, posto il Valore incognito V questo risulterà essere pari a:

$$\boldsymbol{V\ = Mq\frac{€}{Mq}\ K}$$

con K che rappresenta il prodotto dei coefficienti merito del bene oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ciò premesso, posto il **valore virtuale al Mq di 550,00 €** si passa alla determinazione del più probabile valore di mercato del locale commerciale.

Lotto 11 – [redacted]

[8] Cfr. CASA.IT*: Rif. Imm.* [redacted]. IMMOBILIARE.IT: *Rif. Imm. Data annuncio: EK-112170563, 31/05/2024; Rif. Imm. Data annuncio: 60727266, 122/06/2023; Rif. Imm. Data annuncio: EK-103201700, 06/07/2024; Rif. Imm. Data annuncio: EK-110099201, 26/06/2024;*
Considerata l'esiguità dei locali commerciali in vendita a [redacted], la ricerca è stata estesa anche ai centri limitrofi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locale commerciale posto al piano terra composto da due ambienti principali comunicanti, munito di servizio igienico provvisto di antibagno. Detto locale è provvisto nella parte terminale di due cavità antropiche (Cantine)

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 56,89**. (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

$$V = Mq\ 56{,}89\ \frac{€\ 550{,}00}{Mq}\ 0{,}936 = €\ 29.289{,}97$$

Da cui, detratti gli oneri di regolarizzazione edilizia, afferenti il locale in parola indicati nella risposta al quesito 15) pari ad € 1.650,00, si ha:

$$V = €\ 29.289{,}97 - 1.650{,}00 = €\ 27.639{,}97$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 28.000,00** (diconsi euro ventottomila/00).

Lotto 12 - [redacted]

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano primo senza ascensore, avente un'area esterna ad uso esclusivo.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 106,31**. (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	
	Da 10 a 20 anni	
	Da20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	0,80
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Economico		
MANUTENZIONE	Ottima		
	Buona		
	Normale		
	Scadente		0,95
ASCENSORE	Presente o inutile		1,00
	Assente 2° piano		
	Assente 3° piano		
	Assente 4° piano		
	Assente 5° piano		
SERVIZI IGIENICI	Doppio		
	Singolo		0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo		1,05
	Centralizzato		
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato		
	Autonomo totale		
	Autonomo parziale		
	Assente		1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri		1,03
	Tapparelle		
	Assenti		
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)		1,03
	Doppi vetri		
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti		1,00
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		1,00
	Posto auto per ogni singola unità abitativa		
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		1,00
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		0,90
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	**0,651**

$$V = Mq\ 106{,}35\ \frac{€\,850{,}00}{Mq}\ 0{,}651 = €\,58.848{,}77$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 59.000,00** (diconsi euro cinquantanovemila/00).

Lotto 13 - [redacted]

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano primo senza ascensore.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 89,73.** (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	
	Da 10 a 20 anni	
	Da20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	0,80
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONDIZIONAMENTO	Centralizzato		
	Autonomo totale		
	Autonomo parziale		
	Assente		1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri		
	Tapparelle		1,00
	Assenti		
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)		1,03
	Doppi vetri		
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti		1,00
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		1,00
	Posto auto per ogni singola unità abitativa		
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		1,00
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		0,90
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	Totale		**0,632**

$$V = Mq\ 89{,}73\ \frac{€\,850{,}00}{Mq}\ 0{,}632 = €\,48.202{,}96$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 48.000,00** (diconsi euro quarantottomila/00).

<u>Lotto 14</u> - Part.lla [redacted]

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano secondo senza ascensore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 105,01.** (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	
	Da 10 a 20 anni	
	Da20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	0,80
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03
	Tapparelle	
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PARCHEGGIO COMUNE	Assente		1,00
	Posto auto per ogni singola unità abitativa		
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		1,00
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		
	Piano 2°	0,85	
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	Totale		**0,585**

$$V = Mq\ 105{,}01\ \frac{€\ 850{,}00}{Mq}\ 0{,}585 = €\ 52.216{,}22$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 52.000,00** (diconsi euro cinquantaduemila/00).

Lotto 15 - Part.lle [redacted]

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano secondo senza ascensore.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 82,06.** (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		**COEFFICIENTE**
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Da 10 a 20 anni		
	Da20 a 40 anni		
	Più di 40 anni		0,80
FINITURE	Storiche		
	Signorili		
	Civili		1,00
	Economico		
MANUTENZIONE	Ottima		
	Buona		
	Normale		
	Scadente		0,95
ASCENSORE	Presente o inutile		
	Assente 2° piano		0,95
	Assente 3° piano		
	Assente 4° piano		
	Assente 5° piano		
SERVIZI IGIENICI	Doppio		
	Singolo		0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo		1,05
	Centralizzato		
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato		
	Autonomo totale		
	Autonomo parziale		
	Assente		1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri		
	Tapparelle		1,00
	Assenti		
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)		1,03
	Doppi vetri		
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti		1,00
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		1,00
	Posto auto per ogni singola unità abitativa		
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		1,00
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		
	Piano 2°	0,85	
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	**0,568**

$$V = Mq\ 82{,}06\ \frac{€\,850{,}00}{Mq}\ 0{,}568 = €\,39.618{,}57$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 40.000,00** (diconsi euro quarantamilacento/00).

Lotto 16 - [redacted]

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano terzo senza ascensore.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 130,17.** (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		**COEFFICIENTE**
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	
	Da 10 a 20 anni	
	Da20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	0,80
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVIZI IGIENICI	Doppio		
	Singolo		0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo		1,05
	Centralizzato		
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato		
	Autonomo totale		
	Autonomo parziale		
	Assente		1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri		1,03
	Tapparelle		
	Assenti		
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)		1,03
	Doppi vetri		
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti		1,00
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		1,00
	Posto auto per ogni singola unità abitativa		
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		1,05
	Doppia/Ordinaria		
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		
	Piano 2°		
	Piano 3°	0,80	
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	Totale		**0,535**

$$V = Mq\ 130{,}17\ \frac{€\ 850{,}00}{Mq}\ 0{,}535 = €\ 59.194{,}81$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 59.000,00** (diconsi euro cinquantanovemila/00).

VIA [redacted] - Foglio 12 part.lla [redacted]

Per la determinazione del prezzo al metro quadrato **Vm** da applicare alle superfici dei box auto, si procederà: A) Banca dati Osservatorio del Mercato immobiliare Agenzia delle Entrate; B) attraverso l'utilizzo dei dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo; C) tenendo conto dei prezzi indicati dal locale mercato immobiliare.

Osservatorio del Mercato Immobiliare[9]

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO
Comune: [redacted]
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	3,2	4,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	950	1300	L	4,3	5,2	N
Box	NORMALE	400	600	L	2,3	3,4	N

Si assume come riferimento il valore medio:

$$Vx = 500,00 \frac{€}{Mq}$$

Osservatorio dei Valori immobiliari della Provincia di Viterbo[10]

[9] Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE, *Banca delle quotazioni immobiliari*, Anno 2023 – Semestre 2, [redacted].
[10] Cfr. Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo – 2° Semestre 2023 - [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comuni: [redacted]						
Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione **bilocale** Euro/Mese	Locazione **trilocale** Euro/Mese	Locazione Bilocale **Arredato** Euro/mese	Locazione Trilocale **Arredato** Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni (nuove) o ristrutturate	1200-1400	250-300	300-400	250-300	350-450	aumento
Abitazioni in buono stato abitabili	600-700	200	250-350	250-300	300-400	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	400-500					stazionario
Box singoli	400-500					stazionario
Uffici	500-800					stazionario
Negozi	600-800					stazionario
Locali per attività industriali	250-300					stazionario

Considerato il Comune di riferimento, assieme l'attuale andamento di mercato si assume come base il valore minimo:

$$\boldsymbol{Vx = 450,00 \frac{€}{Mq}}$$

Per la determinazione del comparabile Vx derivante dal locale mercato immobiliare da poter utilizzare assieme a quelli ufficiali forniti dai predetti enti, sarà utilizzata la seguente relazione:

$$\boxed{Vx = \frac{\sum_n \; Pi}{\sum_n mqi}}$$

con

$\Sigma_n P_i$ = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli *n* campioni;

$\Sigma_n mq_i$ = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;

Quotazioni Agenzie Immobiliari [11]

$$Vx = \frac{€\,(41.400 + 20.000 + 58.000 + 10.500 + 37.800)}{Mq(113 + 50 + 110 + 20 + 108)} = \frac{€\,167.700}{Mq\;401}$$

$$\boldsymbol{Vx = 418,20 \frac{€}{Mq}}$$

Da cui, il Valore di Mercato **Vm** del bene sarà dato dalla media dei valori individuati:

[11] Cfr. IMMOBILIARE.IT: *Rif. Imm. Data annuncio: 60759517, 25/05/2024; Rif. Imm. Data annuncio:* [redacted], *19/09/2023; Rif. Imm. Data annuncio: 1601, 06/08/2024; Rif. Imm. Data annuncio: Vend.94859, 11/05/2023; Rif. Imm. Data annuncio: EK-113124423, 27/07/2024.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di Mercato €/Mq (Fonte OMI)	Valore di Mercato €/Mq (CCIAA)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Ag. Immobiliari)	Valore medio di Mercato €/Mq (Arrotondato per difetto)
500,00	450,00	418,20	**450,00**

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ciò premesso, posto il valore di € 450,00 al Mq per i box auto con il coefficiente K=1, si passa alla determinazione del più probabile valore di mercato delle seguenti unità immobiliari attraverso la seguente relazione:

$$\boldsymbol{V = Mq \frac{€}{Mq} K}$$

<u>Lotto 17</u> - Sub 27

Box auto posto al piano interrato di un edificio residenziale.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 21,18.** (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

$$V = Mq\ 21{,}18\ \frac{€\ 450{,}00}{Mq}\ 1{,}00 = €\ 9.531{,}00$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 9.500,00** (diconsi euro novemilacinquecento/00).

<u>Lotto 18</u> - Sub 39

Box auto posto al piano interrato di un edificio residenziale.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 20,40.** (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

$$V = Mq\ 20{,}40\ \frac{€\ 450{,}00}{Mq}\ 1{,}00 = €\ 9.180{,}00$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 9.200,00** (diconsi euro novemiladuecento/00).

<u>Lotto 19</u> - Sub 43

Box auto posto al piano interrato di un edificio pluriresidenziale.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 18,61.** (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$$V = Mq\ 18.61\ \frac{€\ 450{,}00}{Mq}\ 1{,}00\ = €\ 8.374{,}5$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 8.500,00** (diconsi euro ottomilacinquecento/00).

<u>Lotto 20</u> - Sub 44

Box auto posto al piano interrato di un edificio residenziale.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 20,40.** (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

$$V = Mq\ 20{,}40\ \frac{€\ 450{,}00}{Mq}\ 1{,}00 = €\ 9.180{,}00$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 9.200,00** (diconsi euro novemiladuecento/00).

<u>Lotto 21</u> - Sub 50

Box auto posto al piano interrato di un edificio pluriresidenziale.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 40,20.** (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

$$V = Mq\ 40{,}20\ \frac{€\ 450{,}00}{Mq}\ 1{,}00 = €\ 18.090{,}00$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 18.000,00** (diconsi euro diciottomilamila/00

VIA [redacted] - Foglio 9 part.lla [redacted]

Per la determinazione del più probabile di mercato dell'edificio rurale (in cattivo stato di conversazione e della sua area di pertinenza) posto lungo la via [redacted], è stato individuato il metodo di stima per Valore di trasformazione. Tale metodo, deriva il valore dell'edificio dalla differenza ottenuta alla fine del processo di trasformazione ed i costi necessari alla trasformazione[12].

$$V_m = V_{mt} - C_{tr}$$

Dove:

Vm = Valore di mercato (trasformazione) del bene;
Vmt = valore di mercato (ricavo) bene trasformato;

[12] Cfr. Paolo Rosato, *La stima del valore immobiliare, Dipartimento di ingegneria civile e architettura*, Trieste

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ctr = Costo di trasformazione

Dove:

$$C_{tr} = C_s + S_t + O_n + S_g + S_c + I + U_p$$

C_{tr}= Costo di trasformazione
C_s = Costo di costruzione
S_t = Spese tecniche
O_n = Oneri di urbanizzazione e di concessione
S_g = Spese generali
S_c = Spese di commercializzazione
I = Interessi
U_p= Utile normale del promotore/trasformatore
S
Da cui:

	Unità di misura	Importo	Aliquote (%)	Riferimento
Ricavo				
Valore di mercato del fabbricato	€/Mq	1.600,00		Mercato immobiliare
Costo di produzione del fabbricato				
Costo di ristrutturazione (*)	€/Mq	900,00		Mercato delle costruzioni
Spese tecniche	€/Mq	45,00	5,00%	Costo di costruzione
Oneri concessori	€/Mq	90,00	10,00%	Costo di costruzione
Spese generali	€/Mq	28,35	3,00%	Cc + St
Interessi	€/Mq	42,53	4,00%	Cc + On + St + Sg
Spese di commercializzazione	€/Mq	48,00	3,00%	Valore di mercato
Utile normale del promotore	€/Mq	240,00	15,00%	Valore di mercato
Totale	**€/Mq**	**1.393,88**		
Valore di Trasformazione	**€/Mq**	**206,12**		

(*) Il costo definito di ristrutturazione al Mq tiene conto della trasformazione indicata nel progetto depositato in Comune.

Lotto 22 - Sub 1, 2, 3, 4, 5

Edificio rurale in cattivo stato di conservazione con area di pertinenza esterna, costituito da un piano terra adibito a deposito e rimessaggio ed un primo piano occupato da un'abitazione ultra popolare.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 599,85.** (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

$$V = Mq\ 599{,}85\ \frac{€\ 206{,}12}{Mq} = €\ 123.641{,}08$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 123.000,00** (diconsi euro centoventitremilamila/00

VIA [redacted]

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei due appezzamenti di terreno allo stato incolto, si procederà utilizzando i Valori agricoli medi della Provincia di Viterbo forniti dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n° 5 che comprende anche il Comune di Faleria[13].

Agenzia Entrate

Ufficio provinciale di VITERBO
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023
Ora: 11.46.30

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 27/01/2023

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N.5 [redacted]				REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N.5 Comune di: T[redacted]			
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7250				6950			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7250				7250			
BOSCO MISTO	7150				7150			
CANNETO	6950				8650			
FRUTTETO	14650				19900			
INCOLTO PRODUTTIVO	5900				6250			
NOCCIOLETO	23600							
ORTO	18700							
ORTO IRRIGUO	26200				26200			
PASCOLO	6300				6300			
PASCOLO ARBORATO	5950				5950			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400				5900			
PRATO	8450							
PRATO ARBORATO					8450			
PRATO IRRIGUO	11250							
SEMINATIVO	11500				14850			
SEMINATIVO ARBORATO	10050				14350			
SEMINATIVO IRRIGUO	16000				21200			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	13000				19950			
ULIVETO	13900				16700			
ULIVETO VIGNETO	12050				15300			

<u>Lotto 23</u> - Foglio 9 Part.lle [redacted]

Si tratta di terreni con Qualità/Classe Seminativo allo stato incolto di esigua estensione con una superficie complessiva di **are 45 ca 40** (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici), ai quali si assegna un valore per Ha pari ad € 11.500,00.

$$V = Ha\ 0{,}4540\ \frac{€\ 11.500}{Ha} = €\ 5.221{,}00$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 5.200,00** (diconsi euro cinquemiladuecento/00).

[13] Cfr. Ufficio Provinciale di Viterbo, *Valori agricoli medi della Provincia; Regione Agraria n.5,* [redacted], Annualità 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA

Lotto 1	Sub 2, 19, 23	**€ 64.000,00**
Lotto 2	Sub 3, 20, 22	**€ 72.600,00**
Lotto 3	Sub 4, 12, 24	**€ 67.500,00**
Lotto 4	Sub 5, 18	**€ 53.700,00**
Lotto 5	Sub 6, 14	**€ 58.500,00**
Lotto 6	Sub 7, 15	**€ 70.000,00**
Lotto 7	Sub 8, 13	**€ 57.000,00**
Lotto 8	Sub 9, 21	**€ 69.500,00**
Lotto 9	Sub 10, 16, 17	**€ 59.500,00**
Lotto 10	Sub 11	**€ 30.000,00**
Lotto 11		**€ 28.000,00**
Lotto 12		**€ 59.000,00**
Lotto 13		**€ 48.000,00**
Lotto 14		**€ 52.000,00**
Lotto 15		**€ 40.000,00**
Lotto 16		**€ 59.000,00**
Lotto 17	Sub 27	**€ 9.500,00**
Lotto 18	Sub 39	**€ 9.200,00**
Lotto 19	Sub 43	**€ 8.500,00**
Lotto 20	Sub 44	**€ 9.200,00**
Lotto 21	Sub 50	**€ 18.000,00**
Lotto 22	Sub 1, 2, 3, 4, 5	**€ 123.000,00**
Lotto 23	/	**€ 5.200,00**

---

25) *Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita\ di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione di pignoramento;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposta al quesito n°25

Come già indicato nella risposta al quesito precedente, sono stati utilizzati due distinti criteri di stima. Il primo metodo Sintetico-comparativo che ha interessato la quasi totalità dei lotti, il secondo metodo di stima utilizzato è quello definito per Valore di trasformazione.

Criterio e Metodologia di Stima

- Metodo di stima Sintetico-Comparativa

Il metodo Sintetico-Comparativo ricerca il valore medio Vm espresso come unità di misura €/Mq, utilizzando i comparabili forniti dal locale mercato immobiliare e quelli dichiarati nelle operazioni di compravendita all'Agenzia delle Entrate, ricadenti nell'area omogenea ove è ubicato il bene oggetto di stima. Allo scopo, sono stati presi altresì in esame le quotazioni indicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari. Il prodotto tra il Valore medio**,** la Superficie Commerciale e il Coefficiente di deprezzamento che considera le qualità intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ha fornito il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

Da cui

$$Vx = \frac{\sum_n Pi}{\sum_n mqi} \qquad V = Mq \frac{€}{Mq} K$$

- Metodo di Stima per Valore trasformazione

Tale metodo si utilizza in tutti i casi in cui si debba stimare un bene che rientra all'interno di un processo produttivo che sia inerente ad aree fabbricabili o di immobili destinati ad essere trasformati e quindi edifici da ristrutturare.

Tale metodo deriva il valore dell'edificio dalla differenza ottenuta alla fine del processo di trasformazione e i costi necessari alla trasformazione ed utilizza la relazione

$$V_m = V_{mt} - C_{tr}$$

---

26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposta al quesito n°26

Nel primo trimestre del 2024, dopo un breve periodo di stallo, il mercato è tornato in linea con i livelli dell'anno precedente. Il report ha evidenziato una netta ripresa rispetto all'andamento negativo registrato negli ultimi tre trimestri del 2023.

La contrazione delle compravendite immobiliari è dipesa da diversi fattori:

Tassi di interesse elevati: causati dagli aumenti costanti effettuati della BCE per compensare la forte inflazione;

Maggiore difficoltà di accesso al credito: l'aumento dei tassi da un lato ha fatto impennare gli interessi sui mutui variabili, dall'altro ha spinto le banche a inasprire le condizioni di concessione del credito;

Conflitto Russia-Ucraina: oltre all'instabilità socio-economica la guerra ha avuto conseguenze anche sul reperimento di risorse energetiche, determinando rincari in bolletta e un aumento dei costi di costruzione delle case

Nuove esigenze abitative post-pandemia: le restrizioni dovute al Covid-19 e il maggiore ricorso allo smart working hanno concentrato l'attenzione degli acquirenti verso soluzioni immobiliari con spazi più ampi e in aree suburbane

Maggiore attenzione alla classe energetica: gli Italiani sono sempre più attenti alla classe energetica della casa e cercano immobili con bassi consumi. Secondo un'indagine Fimaa, l'offerta di abitazioni con alte classi energetiche è ancora troppo scarsa per coprire la domanda, causando un calo delle compravendite.

Il mercato immobiliare vive oggi ancora una fase di eccesso di offerta ed il percorso per arrivare alla vendita non è immediato. Per questo c'è maggior necessità di essere attivi nel proporre l'immobile ed è pertanto fondamentale la modalità di presentazione, quindi descrizioni esaustive e dettagliate sia planimetriche che fotografiche, allo scopo di non provocare sorpresa al momento del contatto.

I lotti di vendita con destinazione residenziale, considerata l'ubicazione e la consistenza dei beni, possono costituire prima casa nel mercato autoctono o allogeno.

I box auto possono trovare una collocazione specifica all'interno del condominio ove sono ubicati, per tutti quei soggetti che intendono ampliare la capacità di rimessaggio veicolare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'edificio rurale, per le sue caratteristiche e l'ubicazione può interessare l'imprenditoria e costituire un investimento una volta ristrutturato e trasformato in B&B annettendolo ai terreni agricoli con il quale confina.

---

27) *Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*

Risposta al quesito n°27

Il compendio pignorato non è dato in locazione. Come indicato nella risposta al quesito n. 20, il box di via [redacted] identificato con il sub 50 risulta occupato in forza di una promessa di vendita.

---

28) *Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);*

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

---

29) *Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, 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'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenuti osservazioni al suo elaborato;

Risposta al quesito n°29

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito (*Cfr.* **All. 14**– *Ricevute di trasmissione elaborato peritale*).

---

30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, 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 nella versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Risposta al quesito n°30

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

---

31) 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;

Risposta al quesito n°31

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente motivate.

---

32) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Risposta al quesito n°32

E' stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di_stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

---

33) 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 confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il bene in parola (Cfr. **All. 15** – *Documentazione fotografica*).

---

34) 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;

Risposta al quesito n°34

E' stato predisposto, in triplice copia, su apposito foglio a parte il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

35) Alleghi alla relazione:

a. la planimetria del bene,

b. la visura catastale attuale,

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria,

d. copia di contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

f. copia atto di provenienza

g. quadro sinottico in triplice copia,

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Risposta al quesito n°35

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

All. 1 - Verbale di accesso
All. 2 - Visura storica per immobile
All. 3 - Ispezione ipotecaria
All. 4 - Relazione notarile
All. 5 - Estratto di mappa- Planimetria catastale
All. 6 - Camera di Commercio [redacted]_Certificato residenza/morte
All. 7 - Rilievo - Superfici
All. 8 - Promessa di Vendita
All. 9 - Pignoramento immobiliare
All.10 - Titoli di provenienza
All.11 - Titoli edilizi_Corrispondenza ufficio tecnico
All.12 - Certificato di destinazione urbanistica
All.13 - Ripartizione spese condominiali annualità 2022 – 2023 - 2024
All.14 - Ricevute di trasmissione elaborato peritale
All.15 - Documentazione fotografica

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi utile.

Il C.T.U.
Dott. Massimo Moretti
ARCHITETTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009