

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.226/2019

ORIGINALE PER PUBBLICA CONSULTAZIONE

PROMOSSA DA:
YODA SPV S.R.L.

CONTRO:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL 31/03/2022

PERIZIA

VITERBO, 28/02/2022

GEOMETRA MATTEO RICCIONI

GEOMETRA MATTEO RICCIONI
C.F. RCCMTT86D0IM0820
P.IVA 01997330566

VIA MONTI CIMINI N°40/A -01100-VITERBO
CELL.327/7091655
EMAIL GEOM.MATTEORICCIONI@GMAIL.COM

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 226/2019

Su incarico del giudice dell'esecuzione immobiliare, il sottoscritto Geometra Matteo Riccioni, iscritto al n. 1425 all' Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo, con studio tecnico in Via Monti Cimini 40/A - 01100 Viterbo, in data 05/10/2016 veniva nominato C.T.U. inviato per il conferimento dell'incarico e la formulazione dei seguenti quesiti all'udienza del 31/03/2022;

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
- 2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

- 7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, locali via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ('infra') anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 e.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 21) *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*
- 22) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)*
- 23) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 24) *determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. E precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 25) *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*

- 26) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 e.e. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 27) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento:
- 28) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 29) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 30) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.
- 31) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 32) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di

persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

33) *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

34) *allegghi alla relazione:*

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

Quesito n°1:

Vista la documentazione in mio possesso inerente il primo quesito si è proceduto alla verifica della stessa, riscontrando che le trascrizioni ed iscrizioni presenti nel certificato notarile coprono il ventennio ante trascrizione del pignoramento. Inoltre si elencano di seguito (Quesito n°3) i gravami da me riscontrati, che risultano i medesimi citati nella certificazione notarile, insistenti sui beni oggetto di pignoramento.

Quesito n°2:

Effettuando la visione delle visure catastali aggiornate è stato verificato che i dati catastali corrispondono a quelli riportati sul pignoramento. Tuttavia sono stati rilevati alcuni errori in visura inerenti la toponomastica riportata; infatti gli immobili siti in via Marzabotto snc non presentano il numero civico, mentre gli immobili siti in Largo Padre Geremia Subiaco snc risultano catastalmente riportati come via Puccini snc.

In seguito vengono indicati i dati catastali degli immobili pignorati;

Immobili ubicati in via Marzabotto – Palazzina “A”:

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 11:

- Piano Primo, Categoria A/2, Rendita €317,62 di Proprietà della ██████████ ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 13:

- Piano Secondo, Categoria A/2, Rendita €529,37 di Proprietà della ██████████ ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 14:

- Piano Secondo, Categoria A/2, Rendita €529,37 di Proprietà della ██████████ ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 24:

- Piano Quinto, Categoria A/2, Rendita €423,49 di Proprietà della ██████████ ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 25:

- Piano Quinto, Categoria A/2, Rendita €423,49 di Proprietà della ██████████ ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 61:

- Piano Terra, Categoria C/6, Rendita €37,18 di Proprietà della Soc. [redacted] ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 63:

- Piano Primo, Categoria C/6, Rendita €42,76 di Proprietà della Soc. [redacted] ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 69:

- Piano Primo, Categoria C/6, Rendita €42,76 di Proprietà della Soc. [redacted] ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 70:

- Piano Primo, Categoria C/6, Rendita €39,04 di Proprietà della Soc. [redacted] ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 71:

- Piano Primo, Categoria C/6, Rendita €40,90 di Proprietà della Soc. [redacted] ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobili ubicati in via Marzabotto – Palazzina “B”:

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 26:

- Piano Terzo, Categoria A/2, Rendita €370,56 di Proprietà della Soc. [redacted] ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 27:

- Piano Terzo, Categoria A/2, Rendita €476,43 di Proprietà della Soc. [redacted] ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 29:

- Piano Quarto, Categoria A/2, Rendita €529,37 di Proprietà della Soc. [redacted] ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 30:

- Piano Quarto, Categoria A/2, Rendita €688,18 di Proprietà della Soc. [redacted] ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 31:

- Piano Quinto, Categoria A/2, Rendita €476,43 di Proprietà della ██████████ ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 73:

- Piano Secondo, Categoria C/6, Rendita €42,76 di Proprietà della ██████████ ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 74:

- Piano Secondo, Categoria C/6, Rendita €42,76 di Proprietà della ██████████ ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 76:

- Piano Secondo, Categoria C/6, Rendita €52,06 di Proprietà della ██████████ ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 80:

- Piano Secondo, Categoria C/6, Rendita €35,33 di Proprietà della ██████████ ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 81:

- Piano Secondo, Categoria C/6, Rendita €37,18 di Proprietà della ██████████ ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobili ubicati in via Marzabotto – Palazzina “C”:

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 36:

- Piano Quarto, Categoria A/2, Rendita €317,62 di Proprietà della ██████████ ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 39:

- Piano Quarto, Categoria A/2, Rendita €688,18 di Proprietà della ██████████ ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 45:

- Piano Settimo, Categoria A/2, Rendita €476,43 di Proprietà della ██████████ ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 46:

- Piano Settimo, Categoria A/2, Rendita €476,43 di Proprietà della [REDACTED] ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 83:

- Piano Terzo, Categoria C/2, Rendita €52,42 di Proprietà della [REDACTED] ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 84:

- Piano Terzo, Categoria C/2, Rendita €43,38 di Proprietà della [REDACTED] ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 85:

- Piano Terzo, Categoria C/2, Rendita €47,00 di Proprietà della [REDACTED] ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 94:

- Piano Terzo, Categoria C/6, Rendita €39,04 di Proprietà della [REDACTED] ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Immobili ubicati in Largo Padre Geremia Subiaco:

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 10:

- Piano S1, Categoria C/6, Rendita €31,61 di Proprietà della [REDACTED] ubicato in Orte (VT), Largo Padre Geremia Subiaco snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 12:

- Piano S1, Categoria C/6, Rendita €39,04 di Proprietà della [REDACTED] ed ubicato in Orte (VT), Largo Padre Geremia Subiaco snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 15:

- Piano S1, Categoria C/6, Rendita €27,89 di Proprietà della [REDACTED] ed ubicato in Orte (VT), Largo Padre Geremia Subiaco snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 27:

- Piano Terra, Categoria A/2, Rendita €263,39 di Proprietà della [REDACTED] ed ubicato in Orte (VT), Largo Padre Geremia Subiaco snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 28:

- Piano Terra, Categoria A/2, Rendita €395,09 di Proprietà dell' [redacted] ed ubicato in Orte (VT), Largo Padre Geremia Subiaco snc;

Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 31:

- Piano Primo, Categoria A/2, Rendita €351,19 di Proprietà della [redacted] ed ubicato in Orte (VT), Largo Padre Geremia Subiaco snc;

Quesito n°3

Per l'immobile di Via Marzabotto snc:

All' [redacted], sopra generalizzata, quanto in oggetto era pervenuto in forza di "atto di scissione parziale mediante costituzione di nuova società" a rogito Not. Gianluca Festa Ferrante di Roma del [redacted] trascritto in data [redacted] 14 da parte di [redacted] codice fiscale [redacted]

Precedentemente [redacted] aveva acquisito il terreno edificabile con atto di compravendita a rogito Not. Lauretta Casadei di Orte del [redacted] 2007 rep. n. [redacted] 1067 registrato in data 08/02/2007 al n.1067 da parte di [redacted] codice fiscale [redacted].

La società [redacted] a sua volta aveva acquistato il bene con atto di compravendita a rogito Not. Luigi Annibaldi di Viterbo del [redacted] rep. n. [redacted] trascritto in data 17/07/2004 al n.12061 da parte [redacted], codice [redacted], quale legale rappresentante dell'impresa [redacted].

Per finire, per il titolo ultraventennale, lo stesso [redacted] a sua volta aveva acquistato il bene con atto di compravendita a rogito Not. Fulvio Sbrolli di Terni del [redacted] rep. n. [redacted] trascritto in data [redacted] al n. [redacted].

Per l'immobile di Largo Padre Geremia Subiaco snc (in visura indicato come via Puccini snc):

All' [redacted] sopra generalizzata, quanto in oggetto era pervenuto in forza di "atto di scissione parziale mediante costituzione di nuova società" a rogito Not. Gianluca Festa Ferrante di Roma del [redacted] trascritto in data [redacted] da parte [redacted]

Precedentemente [redacted] aveva acquisito il terreno edificabile con atto di compravendita a rogito Not. Lauretta Casadei di Orte del [redacted] 2006 rep. n. [redacted] 7355.1/2006 da parte di [redacted], codice fiscale [redacted]

[redacted]

I sigg.ri [redacted] a loro volta avevano acquistato il bene con atto di compravendita a rogito Not. Togandi G. di Orte d. [redacted] rep. [redacted] trascritto in data [redacted] al [redacted] la parte di

Quest'ultimo risulta essere il titolo ultraventennale.

Quesito n°4

A carico di [redacted] sopra generalizzata:

1. **Ipoteca volontaria** di € 4.800.000,00 capitale € 2.400.000,00 iscritta in data 09/02/2007 al n. [redacted] di formalità a favore "CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI SPA" sede Terni c.f: 00627710551 durata anni 20 per atto a rogito Not. Casadei Loretta di Orte (VT) del 07/02/2007 rep.25558/10468 gravante sugli immobili in oggetto;
2. **Ipoteca volontaria** di € 1.500.000,00 capitale € 1.000.000,00 iscritta in data 16/07/2008 al n. [redacted] di formalità a favore "CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI SPA" sede Terni c.f: 00627710551 durata anni 20 per atto a rogito Not. Casadei Loretta di Orte (VT) del 11/07/2008 rep.27154/11745 gravante sugli immobili in oggetto;
3. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Viterbo in data 08/10/2019 al n. [redacted] di formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Viterbo in data 19/09/2019 repertorio 1513. Pignoramento immobiliare trascritto a favore di "INTESA SAN PAOLO spa" con sede in Torino c.f.:p.iva:02154690560, ed a carico della Soc. [redacted]

Quesito n°5

Le mappe censuarie aggiornate (Estratti Catastali Wegis) sono state acquisite e sono presenti nella documentazione catastale allegata.

Quesito n°6

Consultando l'ufficio di Stato Civile del Comune di Conflenti (CZ) è stato riscontrato che il sig. [redacted], rappresentante legale della soc. esecutata risulta essere [redacted] [redacted] come si evince dall'estratto di matrimonio allegato.

Quesito n°7:

Il sottoscritto CTU, in data 17/01/2020, ore 10.00 si è recato insieme al Dott. Giovanni Arriga (Custode) presso i compendi pignorati (come da verbale allegato), siti nel Comune di Orte (VT), in via Marzabotto snc ed in Largo Padre Geremia Subiaco snc, per effettuare l'accesso dopo l'invio della raccomandata del Custode all'esecutato in data 03/01/2020. All'appuntamento era presente il sig. [REDACTED] quale amministratore di [REDACTED] proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento, pertanto si è proceduto ad un rilievo fotografico esterno delle palazzine ubicate in via Marzabotto snc, poiché le stesse risultavano locate a terzi, ovvero [REDACTED] con sede in Orte (VT), [REDACTED], (di cui Amministratore risulta [REDACTED]) [REDACTED] pertanto non è possibile eseguire un sopralluogo interno nell'immobile suddetto, relativamente alle proprietà pignorate all'interno dello stesso; tuttavia nello stesso giorno il sig. [REDACTED] previa autorizzazione da parte dell'affittuaria (in quanto sede della società [REDACTED]) ci faceva accedere all'immobile distinto al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 28, dove veniva eseguito dallo stesso rilievo planimetrico e fotografico; lo stesso risultava costituito da un soggiorno con angolo cottura, un bagno e due camere da letto.

Unitamente al Custode veniva fissato un nuovo appuntamento per il giorno 07/02/2020, ore 10:00 (come da verbale allegato) in cui era presente la sig. [REDACTED] quale Amministratore dell'[REDACTED] quale affittuaria dei locali oggetto di pignoramento; la stessa rendeva possibile l'accesso presso gli immobili siti in via Marzabotto snc e distinti al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, P.lla 611, Sub. 25, 26, 27, 29, 31 e 45, i quali risultavano tutti in buono stato;

Non appena terminata la visione ed il rilievo planimetrico degli stessi si proseguiva nella visione e nella rilevazione tecnica degli immobili distinti al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, P.lla 694, Sub. 27 e 31, presso la palazzina ubicata in Largo Padre Geremia Subiaco snc. Si specifica che tutti gli immobili visionati nella stessa data risultavano occupati in subaffitto.

Unitamente al Custode ed alla sig. [REDACTED] stabiliva un ulteriore appuntamento per il giorno 19/02/2020, ore 16:00 (come da verbale allegato) per l'esecuzione di accesso presso gli immobili ancora non visionati; Infatti lo stesso giorno veniva eseguito l'ingresso presso gli immobili siti in via Marzabotto snc e distinti al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, P.lla 611, Sub. 11, 13, 14, 36, 39, 24, 30, i quali risultavano tutti in buono stato e sub-locali a terzi (tranne qualche caso in cui l'appartamento risultava libero).

Per finire, in data 10/02/2022, veniva eseguito l'ultimo accesso presso l'immobile sito in via Marzabotto snc e distinto al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, P.Illa 611, Sub. 46, il quale risultava libero ed in discreto stato di conservazione. Si specifica che quest'ultimo accesso non è stato eseguito in precedenza poiché il bene da visionare era stato sub-affittato ed era in corso una procedura di sfratto.

Nello specifico, per quanto riguarda gli immobili siti in via Marzabotto snc, gli stessi sono dislocati in tre palazzine distinte con le lettere A, B e C, ai quali si accede tramite una rampa di accesso condominiale (carrabile e munita di marciapiede e cancello pedonali), la quale conduce ai garage/magazzini ed agli appartamenti; gli stessi si presentano con pavimentazioni in monocottura di varie dimensioni e/o listelli di parquet (in base all'appartamento), infissi (finestre e porte finestre) in legno con doppi vetri, porta di accesso blindata, infissi interni in legno tamburato e termo-autonomi. Al garage invece risultano pavimentati con cemento e porta basculante in alluminio.

Di seguito il calcolo dei metri quadrati degli immobili:

Via Marzabotto snc – Palazzina “A”

- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 11, ubicato al piano 1, in discreto stato (con presenza di macchie di umidità nel vano camera e nel disimpegno) e composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno ed una camera per un totale di 47,00 mq; risulta inoltre presente un'area terrazzata di 28,00 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 13, ubicato al piano 2, in mediocre stato (importante presenza di umidità su pareti e su pavimento in parquet) e composto da soggiorno/cucina, antibagno con wc, bagno e 2 camere per un totale di 74,00 mq; risulta inoltre presente un'area terrazzata di 35,50 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 14, ubicato al piano 2, in buono stato e composto da soggiorno/cucina, disimpegno, 2 wc e 2 camere per un totale di 66,00 mq; risulta inoltre presente un'area terrazzata di 98,50 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 24, ubicato al piano 5, in buono stato e composto da soggiorno/cucina, disimpegno, 2 wc e 2 camere per un totale di 66,00 mq (incluso l'ampliamento abusivo sulla terrazza), oltre al soppalco (abusivo) di 10,70 mq; risulta inoltre presente un'area terrazzata di 35,50 mq.

- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 25, ubicato al piano 5, in discreto stato e composto da soggiorno/cucina, disimpegno, 2 wc e 2 camere per un totale di 76,00 mq (incluso l'ampliamento abusivo sulla terrazza); risulta inoltre presente un'area terrazzata di 34,00 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 61, ubicato al Piano Terra, con destinazione a Garage di 20 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 63, ubicato al Piano 1, con destinazione a Garage di 23 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 69, ubicato al Piano 1, con destinazione a Garage di 22 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 70, ubicato al Piano 1, con destinazione a Garage di 21 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 71, ubicato al Piano 1, con destinazione a Garage di 22 mq.

Immobili ubicati in via Marzabotto snc – Palazzina "B":

- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 26, ubicato al piano 3, in buono stato e composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno ed una camera per un totale di 48,00 mq; risultano inoltre presenti due aree terrazzate di 18,00 mq e di 71,50 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 27, ubicato al piano 3, in buono stato e composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno, 2 bagni e 2 camere per un totale di 63,00 mq; risulta inoltre presente un'area terrazzata di 106,00 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 29 ubicato al piano 4 e composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno, 2 bagni e 2 camere per un totale di 66,00 mq; risultano inoltre presenti due aree terrazzate di 19,00 mq e di 9,00 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 30, ubicato al piano 4, in discreto stato (con presenza di macchie di umidità nella cucina/soggiorno) e composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno, 2 bagni e 3 camere per un totale di 80,00 mq; risultano inoltre presenti due aree terrazzate di 19,00 mq e di 9,00 mq.

- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 31, ubicato al piano 5, in buono stato e composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno, 2 bagni e 2 camere per un totale di 66,00 mq; risultano inoltre presenti 2 balconi/terrazzi di 16,20 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 73, ubicato al Piano 2, con destinazione a Garage di 23 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 74, ubicato al Piano 2, con destinazione a Garage di 23 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 76, ubicato al Piano 2, con destinazione a Garage di 28 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 80, ubicato al Piano 2, con destinazione a Garage di 19 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 81, ubicato al Piano 2, con destinazione a Garage di 20 mq.

Immobili ubicati in via Marzabotto snc – Palazzina “C”:

- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 36, ubicato al piano 4, in discreto stato (con presenza di macchie di umidità nel vano soggiorno/cucina) e composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno ed una camera per un totale di 42,00 mq; risulta inoltre presente un'area terrazzata (da cui si accede all'immobile) di 45,00 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 39, ubicato al piano 5, in discreto stato e composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno, 2 bagno e 3 camere per un totale di 81,00 mq; risultano inoltre presenti 2 balconi/terrazzi di 12,00 mq totali.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 45, ubicato al piano 7, in buono stato e composto da soggiorno/cucina, disimpegno, 2 wc e 2 camere per un totale di 66,00 mq (incluso l'ampliamento abusivo sulla terrazza), oltre al soppalco (abusivo) di 10,70 mq; risulta inoltre presente un'area terrazzata di 35,50 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 46, ubicato al piano 7, in buono stato e composto da soggiorno/cucina, disimpegno, 2 wc e 2 camere per un totale di 76,00 mq (incluso l'ampliamento abusivo sulla terrazza); risulta inoltre presente un'area terrazzata di 34,00 mq.

- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 83 ubicato al Piano 3, con destinazione a Magazzino di 29 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 84, ubicato al Piano 3, con destinazione a Magazzino di 24 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 85, ubicato al Piano 3, con destinazione a Magazzino di 26 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 94, ubicato al Piano 3, con destinazione a Garage di 21 mq.

Per quanto riguarda gli immobili di Largo Padre Geremia Subiaco invece, gli stessi risultano essere all'interno di una palazzina condominiale alla quale si accede tramite vialetto comune; gli stessi si presentano con pavimentazioni in monocottura di varie dimensioni (in base all'appartamento), infissi (finestre e porte finestre) in legno con doppi vetri, porta di accesso blindata, infissi interni in legno tamburato e termo-autonomi.

Immobili ubicati in Largo Padre Geremia Subiaco snc:

- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 10, ubicato al Piano S1, con destinazione a Garage di 17 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 12, ubicato al Piano S1, con destinazione a Garage di 21 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 15, ubicato al Piano S1, con destinazione a Garage di 15 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 27, ubicato al piano terra, in buono stato e composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno ed una camera per un totale di 40,00 mq; risulta inoltre presente un'area terrazzata (suddivisa in due parti) di 35,00 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 28, ubicato al piano terra, in buono stato conservativo e composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno e 2 camere per un totale di 59,00 mq; risulta inoltre presente un'area terrazzata di 136,00 mq.
- Immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 31, ubicato al piano primo, in discreto stato (con presenza di macchie di umidità nel vano camera matrimoniale)

e composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno e 2 camere per un totale di 45,00 mq; risulta inoltre presente un balcone/terrazzo di 15,00 mq.

Quasi tutti i locali presentano alcune difformità che verranno descritte nel quesito n°14.

Quesito n°8:

Si accerta che quanto descritto nel pignoramento, come già menzionato nel quesito n°2, risulta corretto.

Quesito n°9:

Si accerta la conformità tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie e le mappe catastali.

Quesito n°10:

Come riportato nei quesiti precedenti, gli immobili pignorati non includono porzioni aliene.

Quesito n°11:

Gli immobili non risultano frazionati da altre unità o porzioni di unità immobiliari originarie.

Quesito n°12:

Negli immobili risultano necessari aggiornamenti catastali poiché sono presenti alcune difformità di distribuzione interna/esterna (diversa distribuzione per spostamento porte, murature, tramezzi e finestre), nonché di ampliamento di alcuni appartamenti siti in via Marzabotto snc (Sub. 24-25-45-46).

Quesito n°13:

Gli immobili catastalmente vengono indicati come Categoria A/2, ovvero "abitazioni civili", come Categoria C/6, ovvero "garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie (senza fine di lucro)" e Categoria C/2, ovvero "locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti" quindi conformi alla loro destinazione.

Quesito n°14:

Il fabbricato ubicato in Largo Padre Geremia Subiaco snc è stato realizzato con Permesso di Costruire n°05/08 del 28/09/2008 (Prot. n°889); a seguito di ciò è stata presentata una variante al PDC n°46/10 del 22/10/2010 (Prot. n°11081);

Il fabbricato ubicato in via Marzabotto snc è stato realizzato con Permesso di Costruire n°49/05 del 08/09/2005 (Prot. n°8196); a seguito di ciò è stata presentata una variante al PDC n°14/09 del 10/03/2009 (Prot. n°2582);

Inoltre, per quanto rilevato durante l'accesso agli atti urbanistici, il complesso di Largo Padre Geremia Subiaco snc risulta sprovvisto di agibilità/abitabilità, mentre il complesso di via Marzabotto ne risulta provvisto.

Si specifica che l'accesso atti urbanistici presso l'ufficio tecnico del Comune di Orte è stato eseguito in data 25/11/2021, nonostante la richiesta sia stata presentata previa invio di PEC all'Amministrazione suddetta in data 10/09/2020; la stessa richiesta (non evasa) è stata sollecitata con PEC in data 05/02/2021 e nuovamente sollecitata con PEC in data 12/08/2021. Solo in data 14/09/2021 il Comune inoltra richiesta di integrazione documenti al fine di rendere possibile tale accesso atti.

Infine è stato eseguito un secondo accesso atti (per carenza di documentazione nel primo accesso atti) in data 15/02/2021.

Rispetto a quanto riportato nelle pratiche sopra citate è emerso che i locali oggetto di pignoramento presentano diverse distribuzioni degli spazi interni/esterni e modifiche di aperture esterne; nello specifico:

Per gli immobili ubicati in Largo Padre Geremia Subiaco snc:

- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 27 risulta avere l'area esterna anteriore più piccola rispetto a quanto riportato catastalmente ed urbanisticamente;
- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 28, come nel caso precedente, risulta avere l'area esterna anteriore più piccola rispetto a quanto riportato catastalmente ed urbanisticamente;
- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 31, risulta avere il balcone leggermente più sporgente rispetto a quanto riportato catastalmente ed urbanisticamente;

Per gli immobili ubicati in via Marzabotto snc:

- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 11, risulta avere la tramezzatura interna (divisorio) tra la cucina ed il disimpegno/camera da letto traslato di 30 cm verso la cucina soggiorno, rispetto a quanto riportato catastalmente ed urbanisticamente;
- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 13, risulta avere la tramezzatura interna tra l'ingresso/soggiorno e la camera traslata di 20 cm c.ca verso la camera; inoltre l'antibagno del vano soggiorno è stato realizzato più grande a discapito del soggiorno stesso. Inoltre le finestre del vano bagno e della cameretta sono state realizzate più grandi rispetto a quanto autorizzato (nello specifico più larghe di 20 cm c.ca) e riportato catastalmente ed urbanisticamente;
- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 14, risulta avere un tramezzo divisorio tra la cucina ed il soggiorno, non autorizzato; Inoltre la porta-finestra del vano camera è stata allargata, mentre la finestra e la porta-finestra del soggiorno/cucina sono state invertite ed ingrandite, anche se non autorizzate catastalmente ed urbanisticamente;
- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 24, risulta avere subito un ampliamento nei vani sottotetto non praticabili (segnati catastalmente con una X); lo stesso riporta inoltre difformità interne ed un ampliamento relativo allo spostamento della parete perimetrale esterna del bagno e del soggiorno con conseguente aumento della superficie interna ed una riduzione della superficie a terrazzo. Infine dal soggiorno, tramite una scala in legno si accede ad un vano sottotetto ubicato sopra il vano scale ed il vano ascensore. Tali interventi non risultano autorizzati catastalmente ed urbanisticamente;
- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 25, risulta avere subito un ampliamento nei vani sottotetto non praticabili (segnati catastalmente con una X); lo stesso riporta inoltre difformità interne ed un ampliamento relativo allo spostamento della parete perimetrale esterna del bagno e del soggiorno con conseguente aumento della superficie interna ed una riduzione della superficie a terrazzo. Tali interventi non risultano autorizzati catastalmente ed urbanisticamente;
- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 26, risulta avere subito una diversa distribuzione interna con spostamento di tramezzi. Tali interventi non risultano autorizzati catastalmente ed urbanisticamente;

- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 27, nulla da segnalare;
- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 29, nulla da segnalare;
- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 30, risulta avere subito l'allargamento della finestra del vano bagno di c.ca 20 cm. Tale intervento non risulta autorizzato catastalmente ed urbanisticamente;
- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 31, risulta avere subito una diversa distribuzione interna con spostamento di tramezzi compresi tra il bagno e la cucina. Tali interventi non risultano autorizzati catastalmente ed urbanisticamente;
- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 36, risulta avere subito l'allargamento della finestra del vano camera di c.ca 20 cm. Tale intervento non risulta autorizzato catastalmente ed urbanisticamente;
- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 39, risulta avere subito una diversa distribuzione interna con spostamento di tramezzi nel vano cucina/soggiorno, nei bagni e nel disimpegno (confine con camera). Tali interventi non risultano autorizzati catastalmente ed urbanisticamente;
- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 45, risulta avere subito un ampliamento nei vani sottotetto non praticabili (segnati catastalmente con una X); lo stesso riporta inoltre difformità interne ed un ampliamento relativo allo spostamento della parete perimetrale esterna del bagno e del soggiorno con conseguente aumento della superficie interna ed una riduzione della superficie a terrazzo. Infine dal soggiorno, tramite una scala in legno si accede ad un vano sottotetto ubicato sopra il vano scale ed il vano ascensore. Tali interventi non risultano autorizzati catastalmente ed urbanisticamente;
- l'immobile Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 46, risulta avere subito un ampliamento nei vani sottotetto non praticabili (segnati catastalmente con una X); lo stesso riporta inoltre difformità interne ed un ampliamento relativo allo spostamento della parete perimetrale esterna del bagno e del soggiorno con conseguente aumento della superficie interna ed una riduzione della superficie a terrazzo. Tali interventi non risultano autorizzati catastalmente ed urbanisticamente;

Al fine di sanare tutte le irregolarità di diversa distribuzione interna (spostamento di tramezzi e porte interne) ed esterna (es. allargamento-spostamento di finestre e/o porte-finestre) emerse in tali immobili si dovrà procedere con la presentazione di una SCIA o CILA (quest'ultima esclusivamente per gli spostamenti di tramezzi interni) a sanatoria presso il Comune di Orte, per la quale dovranno essere pagate € 1.000,00 di sanzione (oblazione) per ogni U.I.U. oggetto di sanatoria e conseguente variazione catastale ed € 150,00 (SCIA) o €100,00 (CILA) per gli oneri di istruttoria.

Tale procedura, per l'immobile di via Marzabotto snc, prevede un costo medio di € 10.000,00 (€1.000,00 cad.) + IVA e Previdenza Sociale, oltre le spese stimate in € 10.000,00 di spese di sanatoria (€1.000,00 cad.), € 400,00 (€ 100,00 cad. per le CILA) ed € 900,00 (€ 150,00 cad. per le SCIA) di spese di istruttoria per la presentazione della pratica presso il Comune di Orte ed € 500,00 (€ 50,00 cad.) di spese per la presentazione di n°10 doc.fa presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo.

Per quanto riguarda l'immobile di largo Padre Geremia Subiaco snc, si prevede un costo medio di € 3.000,00 (€1.000,00 cad.) + IVA e Previdenza Sociale, oltre le spese stimate in € 3.000,00 (€1.000,00 cad.) di spese di sanatoria, € 450,00 (€ 150,00 per SCIA) di spese di istruttoria per la presentazione della pratica presso il Comune di Orte ed € 150,00 (€ 50,00 cad.) di spese per la presentazione di n°3 doc.fa presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo.

Diverso è il discorso per gli altri immobili (distinti ai sub. 24/25/45/46) siti in via Marzabotto snc, che presentano un ampliamento, con aumento della superficie residenziale proveniente dai sottotetti non praticabili e da ampliamenti sui terrazzi; tale situazione infatti risulta sanabile solo previo verifica dell'eventuale cubatura ancora disponibile (in avanzo dall'edificazione degli immobili) con verifica degli indici di fabbricabilità per la Zona B1 del Piano Regolatore Generale del Comune di Orte.

Nell'elaborato tecnico della Variante al PDC n°14/09 del 10/03/2009 (Prot. n°2582), viene eseguito il calcolo della cubatura a disposizione e della cubatura "utilizzata". Lo stesso calcolo evidenzia che risulta un "avanzo" disponibile di cubatura pari a 375,80 mc, quindi il tutto lascia presupporre che, previa presentazione di un PDC a Sanatoria (salvo cambi di normativa), si possano sanare tali superfetazioni ed aumenti di superficie calpestabile dal punto di vista urbanistico; tuttavia tali aumenti debbono essere necessariamente e preventivamente autorizzati dal condominio (in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento), dato che la cubatura restante appartiene a tutti i condomini proprietari degli altri Subalterni. Per finire, l'aggiudicatario si dovrà far carico della spesa inerente

sanatoria (di ogni appartamento), tuttavia il quantum (ovvero oblazione ed oneri concessori) ad oggi non è calcolabile, poiché lo stesso verrà determinato dall'ufficio tecnico del Comune di Orte, ma solo dopo la presentazione del progetto sopra citato. Per quanto riguarda gli oneri tecnici invece, ogni Permesso avrà una spesa di € 2.000,00 cad. (€ 8.000,00 totali) più eventuale Iva e Cassa, oltre ai predetti oneri di urbanizzazione, ad oggi non quantificabili.

Quesito n°15:

Vedi quesito precedente (Quesito n°14).

Quesito n°16:

Nelle unità immobiliari pignorate non risultano livelli od usi civici come da certificato rilasciato dal Comune di Orte.

Quesito n°17:

Le proprietà immobiliari risultano soggette a spese condominiali, in quanto si trovano all'interno di palazzine facenti parte di due condomini distinti tra loro;

Per quanto riguarda il condominio di Via Marzabotto snc, sono state richieste informazioni all'amministratore di condominio denominato "Galeotti Amministrazioni" di Viterbo, il quale ha fornito tabella con la ripartizione e sommatoria delle spese annuali riguardanti le propri

all'interno del Condominio stesso; si fa presente che all'interno della tabella sono presenti altre proprietà non rientranti tra quelle oggetto di pignoramento.

Corpo	Unità	Inesstatario	Totale annuo
SCALA A	A01		394,58 € A/2
SCALA A	A03		479,04 € A/2
SCALA A	A04		526,12 € A/2
SCALA A	A14		584,73 € A/2
SCALA A	A15		667,70 € A/2
SCALA A	A22		133,53 € C/2
SCALA A	A23		36,02 € C/2
SCALA A	A26		30,44 € C/2
SCALA A	A28		6,40 € C/2
SCALA A	A29		9,21 € C/2
SCALA A	A30		56,25 € C/6
SCALA A	A31		59,54 € C/6
SCALA A	A32		67,71 € C/6
SCALA A	A38		64,98 € C/6
SCALA A	A39		59,63 € C/6
SCALA A	A40		62,97 € C/6
SCALA B	B01		438,53 € A/2
SCALA B	B02		625,97 € A/2
SCALA B	B04		568,29 € A/2
SCALA B	B05		678,32 € A/2
SCALA B	B06		616,31 € A/2
SCALA B	B10		40,13 € C/2
SCALA B	B11		64,34 € C/6
SCALA B	B12		63,15 € C/6
SCALA B	B14		78,07 € C/6
SCALA B	B18		53,14 € C/6
SCALA B	B19		55,71 € C/6
SCALA B	B20		34,75 € C/2
SCALA C	C02		358,04 € A/2
SCALA C	C05		570,68 € A/2
SCALA C	C11		628,15 € A/2
SCALA C	C12		719,74 € A/2
SCALA C	C13		74,95 € C/2
SCALA C	C14		60,99 € C/2
SCALA C	C15		66,73 € C/2
SCALA C	C24		54,88 € C/6
		36	9.089,72 € totale

Per quanto riguarda il condominio sito in Largo Padre Geremia Subiaco snc, non è stato possibile recepire tali dati, poiché non è stato fornito riscontro alla richiesta formulata previo invio di email.

Quesito n°18:

I beni oggetto della presente, vista la loro naturale consistenza non possono essere frazionati in più unità immobiliari poiché già risultano essere appartamenti indipendenti con garages/magazzini.

Quesito n°19:

Gli immobili in oggetto sono stati pignorati all' [redacted], quale risulta proprietaria degli immobili sopra citati per la piena proprietà.

Quesito n°20:

Alla data del sopralluogo effettuato insieme al Custode, Dott. Giovanni Arriga, tutti i beni (già sopra descritti) distinti al N.C.E.U. del Comune di Orte (VT) risultavano locati all' [redacted] (già

società () con sede in Orte (VT), di cui la risulta Amministratore.

Quesito n°21 e n°26:

Il contratto di affitto per i locali oggetto di pignoramento è stato stipulato in data 01/03/2018 e prevede un canone locativo totale di € 12.000,00 annui (frazionati per € 1.000,00 ogni mese, con una durata di anni 9) ed una parte variabile pari al 20% del fatturato di cui all'oggetto del contratto (alla voce ricavi alloggi sul conto economico dell'affittuaria), registrato all'Agenzia delle Entrate il 22/03/2018 al n.2707-Serie 3T; la stessa somma non può considerarsi congrua, poiché nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la categoria residenziale, nel territorio comunale di Orte si considera un range di valore tra 3,4 €/mq e 4,7€/mq; considerando un valore di 4,2 €/mq (vista la vicinanza con la stazione di Orte) e considerando una media di 55 mq per appartamento:

$4,2 \text{ €/mq} \times 55 \text{ mq medi} = 231 \text{ € per appartamento (canone mensile escluso garage)}$

$\text{€ } 231,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€} 2.772,00 \text{ annui (escluso garage)}$

$\text{€} 2.772,00 \times 17 \text{ appartamenti} = \text{€ } 47.124,00 \text{ totali (esclusi garage)}$

Per quanto riguarda i garage/magazzini, è invece tenuto conto di un coefficiente di 1,8 €/mq mensile:

$1,8 \text{ €/mq} \times 23 \text{ mq medi} = 41,40 \text{ € per garage (canone mensile esclusa abitazione)}$

$\text{€ } 41,40 \times 12 \text{ mesi} = \text{€} 496,80 \text{ annui (escluse abitazioni)}$

$\text{€ } 496,80 \times 17 \text{ garage/magazzini} = 8.445,60 \text{ totali (escluse abitazioni)}$

$\text{€ } 47.124,00 + \text{€ } 8.445,60 = \text{€ } 55.569,60 \rightarrow \text{€ } 55.569,00 \text{ canone annuo totale stimato (media)}$

Si specifica inoltre, per quanto riguarda il quesito n°26, che dal raffronto tra il canone pattuito (€ 12.000,00 più una parte variabile) ed il giusto valore del canone di locazione stimato (€ 55.569,00), lo stesso pattuito è da considerarsi inadeguato ai sensi dell'art. 2923, comma 3 cc, in quanto inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto canone sopra citato.

Quesito n°22:

I beni non sono occupati da ex coniuge dei debitori esecutati.

Quesito n°23:

Nulla da segnalare

Quesito n°24:

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

Ai fini della valutazione commerciale dei beni oggetto di pignoramento, oltre ad un'analisi accurata dei parametri fisici delle unità immobiliari, si è altresì proceduto ad un'indagine di mercato di beni similari alla luce anche della attuale potenzialità commerciale degli stessi.

Al fine di rendere omogenea la stima si procede con la suddivisione in "Lotti" (Appartamento più Garage o Magazzino) dei beni sopra descritti:

Via Marzabotto snc – Palazzina "A"

LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 11, Piano Primo, Categoria A/2, Rendita €317,62, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc e Garage distinto al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 61, Piano Terra, Categoria C/6, Rendita €37,18, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

LOTTO 2

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 13, Piano Secondo, Categoria A/2, Rendita €529,37, ubicata in Orte (VT), via Marzabotto snc e Garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 63, piano primo, Categoria C/6, Rendita €42,76, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

LOTTO 3

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 14, Piano Secondo, Categoria A/2, Rendita €529,37, ubicata in Orte (VT), via Marzabotto snc e garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 69, Piano Primo, Categoria C/6, Rendita €42,76, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

LOTTO 4

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 24, Piano Quinto, Categoria A/2, Rendita €423,49 ubicata in Orte (VT), via Marzabotto snc e garage Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 70, Piano Primo, Categoria C/6, Rendita €39,04, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

LOTTO 5

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 25, Piano Quinto, Categoria A/2, Rendita €423,49, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc e garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 71, Piano Primo, Categoria C/6, Rendita €40,90, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Via Marzabotto snc – Palazzina “B”

LOTTO 6

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 26, Piano Terzo, Categoria A/2, Rendita €370,56, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc e Garage distinto al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 73, Piano Secondo, Categoria C/6, Rendita €42,76, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

LOTTO 7

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 27, Piano Terzo, Categoria A/2, Rendita €476,43, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc e Garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 74, Piano Secondo, Categoria C/6, Rendita €42,76, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

LOTTO 8

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 29, Piano Quarto, Categoria A/2, Rendita €529,37, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc e garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 76, Piano Secondo, Categoria C/6, Rendita €52,06 [REDACTED] ed ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

LOTTO 9

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 30, Piano Quarto, Categoria A/2, Rendita €688,18, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc e garage Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 80, Piano Secondo, Categoria C/6, Rendita €35,33, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

LOTTO 10

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 31, Piano Quinto, Categoria A/2, Rendita €476,43, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc e garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 81, Piano Secondo, Categoria C/6, Rendita €37,18, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Via Marzabotto snc – Palazzina “C”

LOTTO 11

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 36, Piano Quarto, Categoria A/2, Rendita €317,62, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc e Garage distinto al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 83, Piano Terzo, Categoria C/2, Rendita €52,42, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

LOTTO 12

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 39, Piano Quarto, Categoria A/2, Rendita €688,18, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc e Garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 84, Piano Terzo, Categoria C/2, Rendita €43,38, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

LOTTO 13

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 45, Piano Settimo, Categoria A/2, Rendita €476,43, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc e garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 85, Piano Terzo, Categoria C/2, Rendita €47,00, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

LOTTO 14

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 46, Piano Settimo, Categoria A/2, Rendita €476,43, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc e garage Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 94, Piano Terzo, Categoria C/6, Rendita €39,04, ubicato in Orte (VT), via Marzabotto snc;

Largo Padre Geremia Subiaco snc

LOTTO 15

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 27, Piano Terra, Categoria A/2, Rendita €263,39, ubicato in Orte (VT), Largo Padre Geremia Subiaco snc e Garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 10, Piano S1, Categoria C/6, Rendita €31,61, ubicato in Orte (VT), Largo Padre Geremia Subiaco snc;

LOTTO 16

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 28, Piano Terra, Categoria A/2, Rendita €395,09, ubicato in Orte (VT), Largo Padre Geremia Subiaco snc e garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 12, Piano S1, Categoria C/6, Rendita €39,04, ubicato in Orte (VT), Largo Padre Geremia Subiaco snc;

LOTTO 17

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 31, Piano Primo, Categoria A/2, Rendita €351,19, ubicato in Orte (VT), Largo Padre Geremia Subiaco snc e garage Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 15, Piano S1, Categoria C/6, Rendita €27,89, ubicato in Orte (VT), Largo Padre Geremia Subiaco snc;

Per i locali ad uso abitativo e si è calcolato per metro quadrato convenzionale relativamente a unità simili per un valore pari a € 1.000,00 (Euro MILLE/00) per metro quadrato convenzionale Commerciale, tenendo conto dell'immobile nel suo insieme e per la sua destinazione; per quanto riguarda i garage è stato applicato un valore pari a € 600,00 (Euro SEICENTO/00), mentre per i magazzini è stato applicato un valore pari a € 450,00 (Euro QUATTROCENTOCINQUANTA/00).

Pertanto il più probabile valore di mercato delle unità sopraindicate, nella loro interezza secondo il sottoscritto C.T.U. si può attribuire pari a:

Via Marzabotto snc – Palazzina “A”

LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 11 e Garage distinto al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 61, in via Marzabotto snc

Valore ABITAZIONE = $47,00 \text{ mq} \times €/\text{mq} 1.000,00/\text{mq} = € 47.000,00$

Valore Area Terrazzo = $28,00 \text{ mq} \times 300,00 €/\text{mq} = € 8.400,00$

Valore Garage = 20,00 mq x 600,00 €/mq = € 12.000,00

VALORE Totale - Lotto 1: € 67.400,00

LOTTO 2

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 13, e Garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 63, in via Marzabotto snc

Valore ABITAZIONE = 74,00 mq x €/mq 1.000,00/mq = € 74.000,00

Valore Area Terrazzo Abitazione= 35,50 mq x 300,00 €/mq = € 10.650,00

Valore Garage = 23,00 mq x 600,00 €/mq = € 13.800,00

VALORE Totale – Lotto 2: € 98.450,00

LOTTO 3

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 14, Garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 69, in via Marzabotto snc

Valore ABITAZIONE = 66,00 mq x €/mq 1.000,00/mq = € 66.000,00

Valore Area Terrazzo Abitazione= 98,50 mq x 300,00 €/mq = € 29.550,00

Valore Garage = 22,00 mq x 600,00 €/mq = € 13.200,00

VALORE Totale – Lotto 3: € 108.750,00

LOTTO 4

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 24 e Garage Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 70, in via Marzabotto snc

Valore ABITAZIONE = 66,00 mq x €/mq 1.000,00/mq = € 66.000,00

Valore Area Terrazzo Abitazione= 35,50 mq x 300,00 €/mq = € 10.650,00

Valore Garage = 21,00 mq x 600,00 €/mq = € 12.600,00

VALORE Totale – Lotto 4: € 89.250,00

LOTTO 5

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 25 e Garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 71, in via Marzabotto snc

Valore ABITAZIONE = 76,00 mq x €/mq 1.000,00/mq = € 76.000,00

Valore Area Terrazzo Abitazione= 34,00 mq x 300,00 €/mq = € 10.200,00

Valore Garage = 22,00 mq x 600,00 €/mq = € 13.200,00

VALORE Totale – Lotto 5: € 99.400,00

Via Marzabotto snc – Palazzina “B”

LOTTO 6

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 26 e Garage distinto al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 73, in via Marzabotto snc

Valore ABITAZIONE = 48,00 mq x €/mq 1.000,00/mq = € 48.000,00

Valore Area Terrazzo Abitazione= 89,50 mq x 300,00 €/mq = € 26.850,00

Valore Garage = 23,00 mq x 600,00 €/mq = € 13.800,00

VALORE Totale – Lotto 6: € 88.650,00

LOTTO 7

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 27 e Garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 74, in via Marzabotto snc

Valore ABITAZIONE = 63,00 mq x €/mq 1.000,00/mq = € 63.000,00

Valore Area Terrazzo Abitazione= 106,00 mq x 300,00 €/mq = € 31.800,00

Valore Garage = 23,00 mq x 600,00 €/mq = € 13.800,00

VALORE Totale – Lotto 7: € 108.600,00

LOTTO 8

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 29 e Garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 76, in via Marzabotto snc

Valore ABITAZIONE = 66,00 mq x €/mq 1.000,00/mq = € 66.000,00

Valore Area Terrazzo Abitazione= 28,00 mq x 300,00 €/mq = € 8.400,00

Valore Garage = 28,00 mq x 600,00 €/mq = € 16.800,00

VALORE Totale – Lotto 8: € 91.200,00

LOTTO 9

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 30 e Garage Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 80, in via Marzabotto snc

Valore ABITAZIONE = 80,00 mq x €/mq 1.000,00/mq = € 88.000,00

Valore Area Terrazzo Abitazione= 28,00 mq x 300,00 €/mq = € 8.400,00

Valore Garage = 19,00 mq x 600,00 €/mq = € 11.400,00

VALORE Totale – Lotto 9: € 107.800,00

LOTTO 10

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 31 e Garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 81, in via Marzabotto snc

Valore ABITAZIONE = 66,00 mq x €/mq 1.000,00/mq = € 66.000,00

Valore Area Terrazzo Abitazione= $16,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.800,00$

Valore Garage = $20,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 12.000,00$

VALORE Totale – Lotto 10: € 82.800,00

Via Marzabotto snc – Palazzina “C”

LOTTO 11

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 36 e Magazzino distinto al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 83, in via Marzabotto snc

Valore ABITAZIONE = $42,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1.000,00/\text{mq} = \text{€ } 42.000,00$

Valore Area Terrazzo Abitazione= $45,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 13.500,00$

Valore Magazzino = $29,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 13.050,00$

VALORE Totale – Lotto 11: € 68.550,00

LOTTO 12

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 39 e Magazzino censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 84, in via Marzabotto snc

Valore ABITAZIONE = $81,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1.000,00/\text{mq} = \text{€ } 81.000,00$

Valore Area Terrazzo Abitazione= $12,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.600,00$

Valore Magazzino = $24,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.800,00$

VALORE Totale – Lotto 12: € 95.400,00

LOTTO 13

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 45 e Magazzino censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 85, in via Marzabotto snc

Valore ABITAZIONE = $66,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1.000,00/\text{mq} = \text{€} 66.000,00$

Valore Area Terrazzo Abitazione = $35,50 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€} 10.650,00$

Valore Magazzino = $26,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€} 11.700,00$

VALORE Totale – Lotto 13: € 88.350,00

LOTTO 14

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 46 e Garage Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterno 94, in via Marzabotto snc

Valore ABITAZIONE = $76,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1.000,00/\text{mq} = \text{€} 76.000,00$

Valore Area Terrazzo Abitazione = $34,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€} 10.200,00$

Valore Garage = $21,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€} 12.600,00$

VALORE Totale – Lotto 14: € 98.800,00

Largo Padre Geremia Subiaco snc

LOTTO 15

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 27 e Garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 10, in largo Padre Geremia Subiaco snc

Valore ABITAZIONE = $40,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1.000,00/\text{mq} = \text{€} 40.000,00$

Valore Area Terrazzo Abitazione = $35,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€} 10.500,00$

Valore Garage = $17,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€} 10.200,00$

VALORE Totale – Lotto 15: € 60.700,00

LOTTO 16

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 28 e Garage censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 12, in largo Padre Geremia Subiaco snc

Valore ABITAZIONE = $59,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1.000,00/\text{mq} = \text{€} 59.000,00$

Valore Area Terrazzo Abitazione = $136,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€} 40.800,00$

Valore Garage = $21,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€} 12.600,00$

VALORE Totale – Lotto 16: € 112.400,00

LOTTO 17

Unità immobiliare ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 31 e Garage Censito al NCEU del Comune di Orte al Foglio 61, Particella 694, Subalterno 15, in largo Padre Geremia Subiaco snc

Valore ABITAZIONE = $45,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1.000,00/\text{mq} = \text{€} 45.000,00$

Valore Area Terrazzo Abitazione = $15,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€} 4.500,00$

Valore Garage = $15,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€} 9.000,00$

VALORE Totale – Lotto 17: € 58.500,00

Da tali cifre sopra riportate verranno decurtati i corsi di sanatoria per ogni
singolo lotto:

LOTTO 1

VALORE Lotto 1: in via Marzabotto snc

€ 67.400,00 – (€ 1.000,00 + € 1.000,00 + € 100,00 + € 50,00 Oneri IVA e Cassa) = € 65.250,00

LOTTO 2

VALORE Lotto 2: in via Marzabotto snc

€ 98.450,00 – (€ 1.000,00 + € 1.000,00 + € 150,00 + € 50,00 Oneri IVA e Cassa) = € 96.250,00

LOTTO 3

VALORE Lotto 3: in via Marzabotto snc

€ 108.750,00 – (€ 1.000,00 + € 1.000,00 + € 150,00 + € 50,00 Oneri IVA e Cassa) = € 106.550,00

LOTTO 4

VALORE Lotto 4: in via Marzabotto snc

€ 89.250,00 – (€ 2.000,00 + Oneri di urbanizzazione Comunali attualmente non quantificabili + Oblazione attualmente non quantificabile + € 50,00 + Oneri IVA e Cassa) = € 87.200,00

LOTTO 5

VALORE Lotto 5: in via Marzabotto snc

€ 99.400,00 – (€ 2.000,00 + Oneri di urbanizzazione Comunali attualmente non quantificabili + Oblazione attualmente non quantificabile + € 50,00 + Oneri IVA e Cassa) = € 97.350,00

LOTTO 6

VALORE Lotto 6: in via Marzabotto snc

€ 88.650,00 – (€ 1.000,00 + € 1.000,00 + € 100,00 + € 50,00 Oneri IVA e Cassa) = € 86.500,00

LOTTO 7

VALORE Lotto 7: in via Marzabotto snc

€ 108.600,00 (privo di abusi)

LOTTO 8

VALORE Lotto 8: in via Marzabotto snc

€ 91.200,00 (privo di abusi)

LOTTO 9

VALORE Lotto 9: in via Marzabotto snc

€ 107.800,00 – (€ 1.000,00 + € 1.000,00 + € 150,00 + € 50,00 Oneri IVA e Cassa) = € 105.600,00

LOTTO 10

VALORE Lotto 10: in via Marzabotto snc

€ 82.800,00 – (€ 1.000,00 + € 1.000,00 + € 100,00 + € 50,00 Oneri IVA e Cassa) = € 80.650,00

LOTTO 11

VALORE Lotto 11: in via Marzabotto snc

€ 68.550,00 – (€ 1.000,00 + € 1.000,00 + € 150,00 + € 50,00 Oneri IVA e Cassa) = € 66.350,00

LOTTO 12

VALORE Lotto 12: in via Marzabotto snc

€ 95.400,00 – (€ 1.000,00 + € 1.000,00 + € 100,00 + € 50,00 Oneri IVA e Cassa) = € 93.250,00

LOTTO 13

VALORE Lotto 13: in via Marzabotto snc

€ 88.350,00 – (€ 2.000,00 + Oneri di urbanizzazione Comunali attualmente non quantificabili + Oblazione attualmente non quantificabile + € 50,00 + Oneri IVA e Cassa) = € 86.300,00

LOTTO 14

VALORE Lotto 14: in via Marzabotto snc

€ 98.800,00 – (€ 2.000,00 + Oneri di urbanizzazione Comunali attualmente non quantificabili + Oblazione attualmente non quantificabile + € 50,00 + Oneri IVA e Cassa) = € 96.750,00

LOTTO 15

VALORE Lotto 15: in largo Padre Geremia Subiaco snc

€ 60.700,00 – (€ 1.000,00 + € 1.000,00 + € 150,00 + € 50,00 Oneri IVA e Cassa) = € 58.500,00

LOTTO 16

VALORE Lotto 16: in largo Padre Geremia Subiaco snc

€ 112.400,00 – (€ 1.000,00 + € 1.000,00 + € 150,00 + € 50,00 Oneri IVA e Cassa) = € 110.200,00

LOTTO 17

VALORE Lotto 17: in largo Padre Geremia Subiaco snc

€ 58.500,00 – (€ 1.000,00 + € 1.000,00 + € 150,00 + € 50,00 Oneri IVA e Cassa) = € 56.300,00

VALORE TOTALE DEI BENI EURO 1.492.800,00

diconsi:

€ 1.492.800,00

(Euro UNMILIONEQUATTROCENTONOVANTADUEMILAOTTOCENTO/00)

VALORE BASE DELLA PROPRIETA' TOTALE DELL'ESECUTATO:

€ 1.492.800,00

N.B. si ricorda che gli appartamenti distinti al NCEU del Comune di Orte al Foglio 56, Particella 611, Subalterni 24/25/45/46 sono stati deprezzati (per la sanatoria) solo parzialmente poiché la parte relativa ad Oneri Concessori Comunali e ad Oblazioni verrà calcolata dall'Ufficio Tecnico del Comune stesso solo dopo la presentazione dei progetti di Sanatoria.

Viterbo, 24 Febbraio 2022

Il C.T.U.
Geometra Matteo Riccioni

