

Arch. Leonardo Landi

✉ Via Papa Giovanni XXI n. 23

01100-Viterbo

☎ Tel. 0761253604

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare N° 459/2012

Promossa da XXXXXXXXXXXX c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Custode: Notaio dott.ssa Laretta Casadei

Rinvio udienza 23/04/2015

Il CTU: Arch. Leonardo Landi

Con ordinanza del Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari

il sottoscritto arch. Leonardo Landi iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Viterbo e all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo col n° 221 è stato nominato C.T.U. per la stima degli immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 459/2012 Edilizia Soratte c/ XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX.

Il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti è stata effettuata il giorno 12/12/2013.

BENI GRAVANTI NELLA ESECUZIONE

I beni e i diritti immobiliari sottoposti a pignoramento, così come indicato sull'atto di pignoramento, sono i seguenti:

- 1) Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Fabrica di Roma (VT), riportato al NCEU al F.26 particella 1099 sub 1, F.26 P.III 1099 sub 3, per l'intera proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX;
- 2) Terreno sito nel Comune di Fabrica di Roma distinto al NCT al F.25 particella 312, di proprietà per una quota di spettanza pari a ½ di XXXXXXXXXXXX;
- 3) Terreno sito nel Comune di Fabrica di Roma distinto al NCT al F.26 particella 392, per l'intero diritto dell'enfiteuta di XXXXXXXXXXXX;
- 4) Fabbricato sito nel Comune di Fabrica di Roma (VT), riportato al NCEU al F.26 particella 40 sub 2 C/2 (magazzino locale ripostiglio), di proprietà per quota di spettanza di 1/3 di XXXXXXXX;
- 5) Abitazione di tipo popolare sita nel comune di Fabrica di Roma (VT), riportato al NCEU al F.26 particella 40 sub 4 Cat A/4 di proprietà per intero di XXXXXXXX;
- 6) Terreno sito nel Comune di Fabrica di Roma distinto al NCT al F.25 particella 967, per l'intero diritto dell'enfiteuta di XXXXXXXXXXXX;
- 7) Terreni siti nel Comune di Fabrica di Roma distinto al NCT al F.26 particella 483 – 484 – 485 – 486 – 917 – 1066 – 1071 – 1094 - F.9 particella 759 – 1132 – 1134 – 1136 - F.25 particella 1306 e F.26 particella 1051 e Fabbricato censito al NCEU al F.25 particella 1306 sub 2 e terreno in Vejano (VT) censito al NCT al F.2 particella 52 per l'intera proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX.;

8) Terreno sito nel Comune di Vejano (VT) censito al NCT al F.2 particella 51 per la quota di spettanza pari a 3/9 del diritto di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

INDAGINI TECNICHE E SOPRALLUOGHI

Unitamente al custode, che ne ha curato la convocazione ed ha redatto i verbali che si riportano in allegato (All. n° 1 e 2), il giorno 10 e 14 Marzo 2014 sono stati effettuati i primi sopralluoghi a Fabbrica di Roma e Vejano, alla presenza del sig XXXXXX. Successivamente in data 9 e 17 aprile 2014, unitamente all'esecutato, come risulta dal verbale di sopralluogo allegato (All. n.3) si è provveduto ad effettuare ulteriori accessi per completare le operazioni di rilievo e di ispezione degli immobili posti a Fabbrica di Roma. Durante le visite il sottoscritto ha compiuto i dovuti accertamenti, eseguito i vari rilievi degli immobili, effettuato le riprese fotografiche ed acquisito informazioni e dichiarazioni dell'intervenuto.

Terminati gli accertamenti sui luoghi per cui l'esecuzione, svolte le opportune indagini presso il Catasto, l'ufficio tecnico del comune di Fabbrica di Roma e di Vejano, la Conservatoria dei RR.II., l'archivio notarile di Viterbo ecc., acquisite utili informazioni e sulla scorta di quanto visionato, si da risposta ai quesiti posti premettendo, come specificato nelle successive note n. 1) e 2), che uno degli immobili ricompresi al punto 7) del pignoramento non è di proprietà dell'esecutato e che a seguito di intervenute modificazioni catastali intervenute durante il procedimento effettuate dal sottoscritto e dai proprietari dei beni gli identificativi catastali di alcuni immobili pignorati hanno subito varie modificazioni.

Facendo seguito a quanto emerso in fase di sopralluogo si ritiene opportuno precisare:

NOTA n. 1) OSSERVAZIONI SUL PIGNORAMENTO

A riguardo della particella compresa nel punto 7) al NCT F. 25 (ex P.IIa 1306) che attualmente a seguito della variazione eseguita dai proprietari nel corso della procedura, è identificato con i mappali 1320 e 1321 si osserva quanto segue:

- Trattasi di area di ente urbano di sedime di un fabbricato demolito (ex 311) della consistenza catastale di mq 894 che, come si osserva sugli elaborati planimetrici per la dimostrazione dei subalterni della particella 311 e 1306 (All. n. 4), al NCEU già comprendeva:

-particella 1306 sub 2, facente parte del pignoramento.

-particella 1306 sub 1 (ex 311 sub 2), **non specificata sull'atto di pignoramento e che la società eseguita ha venduto** alla Soc. "LU.GI. s.r.l." con atto notaio Imperato di Vetralla del 06/0.6/2011 rep. 57919 trascritto alla conservatoria dei RR. II. il 07/06/2011 al n. 6136 del Reg. Par. n. 9265 di Reg. Gen , che si allega in copia unitamente alla relativa visura storica (della NCEU P.lla 1306 sub 1 e della attuale 1321) ed alla ispezione della Conservatoria dei RR. II. (All. n. 5, 6 e 7). Su tale particella è in corso la costruzione di un fabbricato residenziale.

Dopo l'aggiornamento eseguito durante la procedura la situazione attuale, come si rileva sulle visure effettuate in data 03/03/15 (All. 52) è la seguente:

-al NCT il mappale 1306 risulta soppresso con frazionamento del 14/11/14 n. 117676.1/14 (All.50) da esso sono derivate le particelle 1320 (All. 51) e 1321.

Sulla base di quanto esposto non si procede alla valutazione dell'immobile in questione oggi contraddistinto catastalmente con la particella 1321.

NOTA n. 2) MODIFICHE CATASTALI INTERVENUTE

Considerato quanto sopra esposto e che nei terreni di cui ai precedenti punto 2) [Fabbrica di Roma NCT al F.25 part.IIa 312], punto 3) [Fabbrica di Roma al NCT al F.26 part.IIa 392] e punto 7) [Vejano (VT) al NCT al F.2 part.IIa 52]

- vi sono posti vari fabbricati non denunciati in catasto;
- che per il principio della accessione gli immobili sono comunque ricompresi nel pignoramento;
- che tali fabbricati, non essendo riportati in mappa e non essendo stata presentata né la planimetria catastale né la denuncia di accatastamento all'urbano, si è reso necessario effettuare, previa richiesta di autorizzazione del G.E., la regolarizzazione catastale che ne ha modificato i rispettivi dati catastali.

ELENCO CON DESCRIZIONE AGGIORNATA DEI BENI

GRAVANTI NELLA ESECUZIONE

1) Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Fabrica di Roma (VT), riportato al NCEU al F.26 particella 1099 sub 1, F.26 P.IIa 1099 sub 3, per l'intera proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX;

AGGIORNAMENTO DESCRIZIONE E DATI DI CUI AL PUNTO 2) (ex F.26 P.IIa 312)

2) *Terreno con sovrastante fabbricato sito nel Comune di Fabrica di Roma distinto in catasto al NCT al F.25 particelle 1319, 1322 e 1323 e al NCEU al F. 25 P.IIa 1319 cat C/2, di proprietà per una quota di spettanza pari a 1/2 di XXXXXXXXXXXX;*

AGGIORNAMENTO DESCRIZIONE E DATI DI CUI AL PUNTO 3) (ex F.26 P.IIa 392)

3) *Terreno con sovrastanti fabbricati sito nel Comune di Fabrica di Roma distinto al NCT al F.26 particella 1240 (terreno) e al NCEU al F.26 P.IIe 1240 Sub 1 (B.C.N.C.) Sub 2 cat C/2, Sub 3 cat C/6 e Sub 4 cat A/7, per l'intero diritto dell'enfiteuta di XXXXXXXXXXXX;*

4) Fabbricato sito nel Comune di Fabrica di Roma (VT), riportato al NCEU al F.26 particella 40 sub 2 C/2 (magazzino locale ripostiglio), di proprietà per quota di spettanza di 1/3 di XXXXXXXX;

5) Abitazione di tipo popolare sita in comune di Fabrica di Roma (VT), riportato al NCEU al F.26 particella 40 sub 4 Cat A/4 di proprietà per intero di XXXXXXXX;

6) Terreno sito nel Comune di Fabrica di Roma distinto al NCT al F.25 particella 967, per l'intero diritto dell'enfiteuta di XXXXXXXXXXXXXXXX.;

AGGIORNAMENTO DESCRIZIONE E DATI DI CUI AL PUNTO 7)

(riguarda le ex NCT F.26 P.IIa 1306, NCEU 1306 sub 2 e NCT F. 2 P.IIa 52)

7) Terreni siti nel Comune di Fabrica di Roma distinti al NCT al F.26 particelle 483 – 484 – 485 – 486 – 917 – 1066 – 1071 – 1094 - F.9 particelle 759 – 1132 – 1134 – 1136 - F.25 particelle 1320 e 1321 e F.26 particella 1051 e Area urbana censita al NCEU al F.25 particella 1320 e terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Vejano (VT) distinto in catasto al NCT al F.2 particellae 514 e 515 e al NCEU al F.2 P.IIa 515 cat F/3 per l'intera proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX.;

8) Terreno sito nel Comune di Vejano (VT) censito al NCT al F.2 particella 51 per la quota di spettanza pari a 3/9 del diritto di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXX.;

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI

1) Verificare, 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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Dall'esame effettuato, la documentazione ipocatastale contenuta nel certificato notarile in atti risulta completa.

Il sottoscritto ha comunque ritenuto opportuno di effettuare tre ulteriori visure di verifiche alla conservatoria dei RR. II.

-la prima (All. n. 8) per il terreno posto a Vejano distinto al NCT al Foglio 2 Particella 52 (oggi P.IIa 514 e 515), in quanto nella descrizione delle iscrizioni e trascrizioni riportate nella relazione notarile in atti, per mero errore battitura, è stato indicato ..."particella 51 e 51" anziché particella 51 e 52 (le note risultanti nella ispezione coincidono con le formalità riportate nella relazione notarile),

-la seconda e la terza (All. n. 9) per il terreno posto a Fabbrica di Roma distinto al NCT al Foglio 25 Particella 1306 (oggi P.IIa 1320-1321), che come indicato in precedenza risulta appartenere in parte ad altri soggetti estranei al procedimento e per NCEU al Foglio 25 Particella 1306 sub 2 (oggi P.IIa 1320). Nella visura sono indicate le formalità relative al pignoramento risultanti in atti.

Nell'arco dei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento effettuata il 13/02/2013, risulta che sono presenti le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- ***Ipoteca giudiziale*** di Euro 190.000 a favore della "CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO S.P.A." iscritta a Viterbo il giorno 11 maggio 2012 al n. 645 di formalità a carico della Società "XXXXXXXXXXXXXXX" e gravante su: terreno individuato con le particelle 51 e 52 del foglio 2, terreno individuato con la particella 967 del foglio 25, fabbricato individuato con la particella 1099/1, fabbricato individuato con la particella 1099/3, terreni individuati con le particelle 483, 484, 485, 486, 917, 1066, 1071, 1094, 1051, terreno individuato con la particella 312 del foglio 25, le porzioni immobiliari censite con le particelle 40 sub 4 e 40 sub 2, gli immobili censiti con la particella 1306 del foglio 25 del Catasto Terreni e con la particella 1306 sub 2 del foglio 25 (ex particella 311 sub 3), il terreno individuato con la particella 392 del foglio 26, il terreno individuato con le particelle 1132, 1134, 1136 e 759 del foglio 9;

- ***Ipoteca giudiziale di Euro 500.000 a favore della "CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO S.P.A."*** iscritta a Viterbo il 3 dicembre 2012 al n. 1699 di formalità a carico della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" e gravante su: terreno individuato con le particelle 51 e 52 del foglio 2, terreno individuato con la particella 967 del foglio 25, fabbricato individuato con la particella 1099/1, fabbricato individuato con la particella 1099/3, terreni individuati con le particelle 483, 484, 485, 486, 917, 1066, 1071, 1094, 1051, terreno individuato con la particella 312 del foglio 25, le porzioni immobiliari censite con le particelle 40 sub 4 e 40 sub 2, gli immobili censiti con la particella 1306 del foglio 25 del Catasto Terreni e con la particella 1306 sub 2 del foglio 25 (ex particella 311 sub 3), il terreno individuato con la particella 392 del foglio 26, il terreno individuato con le particelle 1132, 1134, 1136 e 759 del foglio 9;

- ***Ipoteca giudiziale di Euro 122.736,54 a favore della "S.R.L. EDILIZIA SORATTE"*** iscritta a Viterbo il 29 giugno 2012 al n. 940 di formalità a carico della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" e gravante su: terreno individuato con le particelle 51 e 52 del foglio 2, terreno individuato con la particella 967 del foglio 25, fabbricato individuato con la particella 1099/1, fabbricato individuato con la particella 1099/3, terreni individuati con le particelle 483, 484, 485, 486, 917, 1066, 1071, 1094, 1051, terreno individuato con la particella 312 del foglio 25, le porzioni

immobiliari censite con le particelle 40 sub 4 e 40 sub 2, gli immobili censiti con la particella 1306 del foglio 25 del Catasto Terreni e con la particella 1306 sub 2 del foglio 25, il terreno individuato con la particella 392 del foglio 26, il terreno individuato con le particelle 1132, 1134, 1136 e 759 del foglio 9;

- ***Ipoteca di Euro 3.000.000 a favore della "UNIPOL BANCA S.P.A."*** iscritta a Viterbo il 9 agosto 2005 al n. 2553 di formalità a carico della "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" e gravante su terreno individuato con la particella 894 del foglio 26 (identificativo precedente della particella 1099, sulla quale sono stati edificati i fabbricati in corso di costruzione identificati con le particelle 1099/1 e 1099/3), terreni individuati con le particelle 483, 484, 485, 486, 921, 925, 928, 929, 931, 942, 943, 903, 908, 909, 915, 916, 917;

- ***Ipoteca di Euro 4.800.000 a favore della "UNIPOL BANCA S.P.A."*** iscritta a Viterbo il giorno 08/08/07 al n. 3023 di formalità a carico della "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" e gravante su: terreno individuato con la particella 894 del foglio 26 (identificativo precedente della particella 1099, sulla quale sono stati edificati i fabbricati in corso di costruzione identificati con le particelle 1099/1 e 1099/3), terreno individuato con la particella 928 e successivo frazionamento in quota annotato a Viterbo in data 01/09/10 al n. 2079 di formalità, mediante il quale agli immobili individuati con le particelle 1099/1 e 1099/3 è stata attribuita una quota di ipoteca pari ad Euro 434.000

- ***Ipoteca legale di Euro 70.642,40 a favore di "EQUITALLIA SERIT S.P.A."*** iscritta a Viterbo il giorno 1 settembre 2008 al n. 2819 di formalità a carico di XXXXXXXX e gravante su: quota di 1/3 della porzione immobiliare censita con la particella 40 sub 2, il terreno individuato con la particella 392 del foglio 26;

- ***Ipoteca legale di Euro 393.882,92 a favore di "EQUITALLIA SERIT S.P.A."*** iscritta a Viterbo il 18 aprile 2008 al n. 1231 di formalità a carico di XXXXXXXX e gravante su quota di 1/3 della porzione immobiliare censita con la particella 40 sub 2.

Alla data del 3 MAGGIO 2013 non risulta eseguita nessuna annotazione.

TRASCRIZIONI

- *Pignoramento immobiliare a favore della "S.R.L. EDILIZIA SORATTE"* trascritto a Viterbo il 13 febbraio 2013 al n. 1426 di formalità a carico della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXX" e gravante su: terreno individuato con le particelle 51 e 52 del foglio 2, terreno individuato con la particella 967 del foglio 25, fabbricato individuato con la particella 1099/1, fabbricato individuato con la particella 1099/3, terreno individuato con le particelle 483, 484, 485, 486, 917, 1066, 1071, 1094, 1051, terreno individuato con la particella 312 del foglio 25, le porzioni immobiliari censite con le particelle 40 sub 4 e 40 sub 2, gli immobili censiti con la particella 1306 del foglio 25 del Catasto Terreni e con la particella 1306 sub 2 del foglio 25, il terreno individuato con la particella 392 del foglio 26, il terreno individuato con le particelle 1132, 1134, 1136 e 759 del foglio 9.

Alla data del 3 MAGGIO 2013 non risulta eseguita nessuna annotazione.

OSSERVAZIONI RIPORTATE SULLA RELAZIONE NOTARILE

...."Si precisa che l'ipoteca formalità n. 1231/2008 risulta gravante sulla quota di 1/3 della porzione immobiliare censita con la particella 40 sub 2 ma iscritta a carico di altro soggetto cointestatario del bene e precisamente contro XXXXXXXXXXXXX";

OSSERVAZIONI DEL CTU

Come già indicato si riportano le due seguenti osservazioni

- 1) *In merito alle ipoteche di formalità 1699/2012 – 940/2012 ed al pignoramento 1426/2013, si precisa che sulla relazione notarile i dati dei beni posti nel comune di Vejano, sono stati erroneamente indicati:"terreno individuato con le particelle 51 e 51 del foglio 2" anziché "terreno individuato con le particelle 51 e 52 del foglio 2", come si evince dalla ispezione ipotecaria allegata (All. n. 8) rilasciata dalla conservatoria dei RR.II. di Viterbo*
- 2) *In merito alle ipoteche di formalità 1699/2012 – 940/2012 ed al pignoramento 1426/2013, (come riportato in precedenza), in sede di sopralluogo l'esecutato mi ha informato che una porzione predominante dell'area (oggi identificata con il mappale 1321), già distinta al NCT al Foglio 25 p.lla 1306 (area di ente urbano) ed indicata al NCEU come P.lla 1306 sub*

I, è stata ceduta a ditta estranea alla procedura esecutiva, con atto notaio Imparato di Vetralla del 06/0.6/2011 rep. 57919, trascritto alla conservatoria dei RR. II. il 07/06/2011 al n 6136 del Reg. Par. e . 9265 di Reg. Gen. Si allega copia atto, visura storica e visura alla Conservatoria RR.II della Particella 1306 sub 1 (All. n. 5, 6 e 7),

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Immobili indicati al punto 1 dell'atto di pignoramento

Intera proprietà del fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Fabrica di Roma (VT), riportato al NCEU al F.26 particella 1099 sub 1, F.26 P.la 1099 sub 3, di spettanza del sig. XXXX
XXXXXXXXXX;

-Provenienza nel ventennio

- per acquisto fattone con atto a rogito del Notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione in data 21 ottobre 2008 Rep.n. 76731/21640 trascritto a Viterbo il 29 ottobre 2008 al n. 12993 di formalità dalla Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX". - Si riporta in allegato copia del rogito (All. n. 10).

I precedenti passaggi al ventennio sono i seguenti:

- alla Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" per averli edificati a propria cura e spese su terreno acquistato con atto autenticato nelle firme dal citato Notaio Giuseppe Dominici in data 5 agosto 2005 Rep.n. 70264118435 trascritto a Viterbo il 9 agosto 2005 al n. 10078 di formalità dal signor
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

-Antecedentemente al ventennio

- al signor XXXXXXXXXXXXXXX per essergli pervenuto per successione testamentaria al signor
XXXXXXX Antonio deceduto il 7 ottobre 1974 (den. n. 50 vol. 7057 - giusto verbale di pubblicazione di testamento olografo a rogito del Notaio Colapietro in data 19 novembre 1974 rep. n. 67734/30078 trascritta a Viterbo il 9 maggio 1975 al n. 2853 di formalità).

1*N.B. come riportato sulla relazione notarile in atti, si precisa che in relazione alla successione del signor XXXXXXXX Antonio deceduto il 07/10/74 riguardante i beni sopra indicati, non risulta trascritta l'accettazione tacita all'eredità. da parte dell'alienante signor XXXXXXXXXXXXXXX.

particella 392 di spettanza di XXXXXX coniugato in regime di comunione legale dei beni con XXXXXX;

4) Quota pari a un mezzo (1/3) dell'intera proprietà del locale ad uso magazzino sito nel Comune di Fabrica di Roma (VT), riportato al NCEU al F.26 particella 40 sub 2 di spettanza di XXXXXX coniugato in regime di comunione legale dei beni con XXXXXX;

5) Intera proprietà della abitazione sita nel Comune di Fabrica di Roma (VT), riportata al NCEU al F.26 particella 40 sub 4 di spettanza di XXXXXX coniugato in regime di comunione legale dei beni con XXXXXX.

-Provenienza

- Atto di donazione a rogito del Notaio Giuseppe Togandi di Orte in data 6 dicembre 1976 Rep. n. 6104 trascritto a Viterbo il 23 dicembre 1976 al n. 8504 di formalità. Si riporta in allegato copia del rogito rilasciata dall'archivio notarile di Viterbo (All. n. 12)

Immobili indicato al punto 6 dell'atto di pignoramento

Intero diritto dell'enfiteuta del terreno sito in Comune di Fabrica di Roma distinto al NCT al F.25 particella 967 (ex particella 160 parte) di spettanza di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX".

-Provenienza nel ventennio

- per acquisto fattone con atto autentico nelle firme dal Notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione in data 25 novembre 2008 Rep. n. 76855/21734 trascritto a Viterbo il 2 dicembre 2008 al n. 14406 di formalità dal signor XXXXXXXXXXXXXXXX. Si riporta in allegato copia del rogito (All. n. 13)

I precedenti passaggi al ventennio sono i seguenti:

Al signor XXXXXXXXXXXXXXXX

-l'intera nuda proprietà della particella 160 del foglio 25 (attualmente particella 967) è pervenuta per donazione con atto a rogito del Notaio Giuseppe Togandi di Orte in data 2 marzo 1982 Rep.n. 20136/11803 trascritto a Viterbo il 4 marzo 1982 al n. 2633 di formalità e successiva riunione del diritto d'usufrutto alla nuda proprietà per decesso della titolare signora XXXXXXXXXXXX avvenuto in data 18 giugno 1993.

Immobili indicati al punto 7 e 8 dell'atto di pignoramento

7) Intera proprietà di spettanza di "XXXXXXXXXXXXXX" dei:

7.a) dei terreni siti in Comune di Fabrica di Roma (VT) distinti al NCT al F.26 particella 483, 484, 485, 486, 917, 1066, 1071, 1094, 1051;

7. b) dei terreni siti in Comune di Fabrica di Roma (VT) distinti al NCT al F.9 particella 759, 1132, 1134, 1136;

7. c) del terreno sito in Comune di Fabrica di Roma (VT) distinti al NCT al F.9 particella 759;

7.d) del terreno sito in Comune di Fabrica di Roma (VT) distinto al NCT al al F.25 particella 1306 e del Fabbricato censito al NCEU al F.25 particella 1306 sub 2 ;

7.e) del terreno sito in Comune di Vejano (VT) censito al NCT al F.2 particella 52.

8) Quota pari a 3/9 del diritto di proprietà di spettanza di "XXXXXXXXXXXXXX" di

8.a) terreno sito in Comune di Vejano (VT) censito al NCT al F.2 particella 51.

Immobili relativi al punto 7.a)

Appezamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 8.072, riportati nel Catasto Terreni al foglio 26, particella 483, 484, 485, 486, 917, 1066 (ex 931), 1071 (ex 903), 1094 (ex 924), 1051 (ex 903).

-Provenienza nel ventennio

-per acquisto fattone con atto autentificato nelle firme dal Notaio Giuseppe Dominici in data 5 agosto 2005 Rep.n. 70264/18435 trascritto a Viterbo il 9 agosto 2005 al n. 10078 di formalità dal signor XXXXXXXXXXXXX. Si riporta in allegato copia del rogito (All. n. 14)

I precedenti passaggi al ventennio sono i seguenti:

al signor XXXXXXXXXXXXX per esserli pervenuto per successione testamentaria al signor XXXXXXXXXXXXX deceduto il 7 ottobre 1974 (den. n. 50 vol. 7057 - giusta verbale di pubblicazione di testamento olografo a rogito del Notaio Colapietro in data 19 novembre 1974 rep.n. 67734130078 trascritta a Viterbo il 9 maggio 1975 al n. 2853 di formalità).

Immobili relativi al punto 7.b)

Apprezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 1.185, riportato nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 1132 (ex particella 770/parte, ex 716/parte), particella 1134 (ex particella 775/parte, ex 717/parte), 1139 (ex 718 parte),

-Provenienza nel ventennio

- l'intera piena proprietà giusta atto di conferimento in società autenticato nelle firme dal Notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello in data 28 giugno 1997 Rep. n. 26537 trascritto a Viterbo il 25 luglio 1997 al n. 6766 di formalità dai signori XXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX.

Si riporta in allegato copia del rogito rilasciata dall'archivio notarile di Viterbo (All. n. 15)

I precedenti passaggi fino al ventennio risultano essere:

-Ai signori COLA Domenico e ROZZI Leda la quota pari a due terzi (2/3) dell'intero [un terzo (1/3) ciascuno] del terreno individuato con le particelle 770 (ex 716/parte - ora 1132), 775 (ex 717/parte - ora 1134) e 718 (ora 1136) del foglio 9, per acquisto fattone con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso autenticato nelle firme dal Notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello in data 15 giugno 1990 Rep.n. 14242 trascritto a Viterbo il 15 marzo 1991 al n. 3555 di formalità dai signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX;

-ai signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

la quota pari a due noni (2/9) dell'intero [un nono (1/9) ciascuno] del terreno individuato con la particella 718 del foglio 9 per acquisto fattone a titolo di permuta giusta atto a rogito del Notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello in data 13 maggio 1987 Rep.n. 101 63 trascritto a Viterbo il 5 giugno 1987 al n. 5055 di formalità dalla signora XXXXXXXXXXXXXXXX;

la quota pari a due noni (2/9) dell'intero [un nono (1/9) ciascuno] del terreno individuato con la particella 718 del foglio 9 e la quota pari a due terzi (2/3) dell'intero [un terzo (1/3) ciascuno] del terreno individuato con la particella 716 del foglio 9 per acquisto fattone a titolo di permuta giusta il citato atto a rogito del Notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello in data 13 maggio 1987 Rep.n. 10163 trascritto a Viterbo il 5 giugno 1987 al n. 5054 di formalità dalla signora XXXXXXXXXXXXXXXX;

la quota pari a due noni (2/9) dell'intero [un nono (1/9) ciascuno] del terreno individuato con la i

particella 71 8 del foglio 9 e la quota pari a due terzi (2/3) dell'intero del terreno individuato con la
3 particella 717 del foglio 9 per acquisto fattone a titolo di permuta giusta il citato atto a rogito del 3
Notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello in data 13 maggio 1987 Rep.n. 10163 trascritto a :
Viterbo il 5 giugno 1987 al n. 5053 di formalità dal signor XXXXXXXXXXXXX;

- al signor XXXXXXXXXXX

la quota pari ad un nono (1/9) dell'intero del terreno individuato con la particella 718 del foglio 9
per acquisto fattone a titolo di permuta giusta il citato atto a rogito del Notaio Cesare Kechler
Ferrari di Vignanello in data 13 maggio 1987 Rep.n. 10163 trascritto a Viterbo il 5 giugno 1987 al
n. 5055 di formalità dalla signora XXXXXXXXXXXXXXX;

... la quota pari ad un nono (1/9) dell'intero del terreno individuato con la particella 71 8 del foglio 9
e la quota pari ad un terzo (1/3) del terreno individuato con la particella 716 del foglio 9 per
acquisto fattone a titolo di permuta giusta il citato atto a rogito del Notaio Cesare Kechler Ferrari di
Vignanello in data 13 maggio 1987 Rep.n. 10163 trascritto a Viterbo il 5 giugno 1987 al n. 5054 di
formalità dalla signora XXXXXXXXXXXXX;

.... la quota pari ad un nono (1/9) del terreno individuato con la particella 718 del foglio 9 e la quota
pari ad un terzo (1/3) del terreno individuato con la particella 717 del foglio 9 per acquisto fattone a
titolo di permuta giusta il citato atto a rogito del Notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello in data
13 maggio 1987 Rep.n. 10163 trascritto a Viterbo il 5 giugno 1987 al n. 5053 di formalità dal signor
XXXXXXXXXXXX;

- ai signori XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX per ^{1*}successione a
XXXXXXXXXXXX deceduta il 10 marzo 1979 (den.n 27 vol. 8459) e successiva definitiva
attribuzione con atto di divisione a rogito del Notaio Marco Papi di Roma in data 3 aprile 1985
Rep.n. 12852/3826 trascritto a Viterbo il 26 aprile 1985 al n. 3689 di formalità.

1*N.B. *come riportato sulla relazione notarile in atti, si precisa che la dichiarazione di successione
della signora XXXXXXXXXXX relativamente al bene sopra descritto non risulta trascritta presso*

l'Agenzia del Territorio di Viterbo;

Immobili relativi al punto 7.c)

Appezamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 880, riportato nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 759 (ex 174/parte),

-Provenienza nel ventennio

- l'intera piena proprietà giusta atto di conferimento in società autenticato nelle firme dal Notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello in data 28 giugno 1997 Rep.n. 26537 trascritto a Viterbo il 25 luglio 1997 al n. 6766 di formalità dai signori XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX.

Si riporta in allegato copia del rogito rilasciata dall'archivio notarile di Viterbo (All. n. 15)

I precedenti passaggi fino al ventennio risultano essere:

- ai signori XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX la quota pari a due terzi (2/3) dell'intero [un terzo (1/3) ciascuno] per acquisto fattone con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso autenticato nelle firme dal Notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello in data 15/06/1990 Rep.n. 14242 trascritto a Viterbo il 15 marzo 1991 al n. 3555 di formalità dai signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX;

- ai signori XXXXXXXXXXX e CO XXXXXXXXXXXX la quota pari a due terzi (2/3) dell'intero [un terzo (1/3) ciascuno] del terreno individuato con la particella 174 (ora particella 759) del foglio 9 per acquisto fattone con atto a rogito del Notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello in data 25 ottobre 1985 Rep.n. 8551 trascritto a Viterbo il 2 dicembre 1985 al n. 9795 di formalità e successive note di trascrizione in rettifica rispettivamente in data 23 maggio 1989 n. 4956 di formalità ed in data 22 giugno 1989 n. 5897 di formalità dalla signora XXXXXXXXXXXXXXX;

- al signor COLA Italo la quota pari ad un terzo (1/3) del terreno individuato con la particella 174 (ora particella 759) del foglio 9 per acquisto fattone con il sopracitato atto a rogito del Notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello in data 25/10/1985 Rep.n. 8551 trascritto a Viterbo il 02/12/1985 al n. 9795 di formalità e successive note di trascrizione in rettifica rispettivamente in data 23/05/1989 n. 4956 di formalità ed in data 22/06/1989 n. 5897 di formalità dalla signora XXXXXXXXXXXXXXX.

Immobili relativi al punto 7.d)

Appezamento di terreno della superficie catastale di mq. 894 comprendente area urbana di risulta di fabbricato industriale demolito della consistenza di mq. 218, il tutto riportato nel Catasto Terreni al foglio 25, particella 1306, ente urbano senza redditi;

nel Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 1306 subalterno 2, area urbana, mq. 218, senza redditi.

-Provenienza nel ventennio

il fabbricato industriale con l'annessa area per acquisto fattone giusta decreto di trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Viterbo in data 2 aprile 2009 Rep.n. 160 trascritto a Viterbo il 22 ottobre 2009 al n. 12169 di formalità dalla "XXXXXXXXXXXXX". Si riporta in allegato copia dell'atto di trasferimento (All. n. 16)

I precedenti passaggi al ventennio sono i seguenti:

- alla Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (trasformata in "XXXXXX" giusta atto di trasformazione a rogito del Notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione in data 14 dicembre 1989 Rep.n. 15692 trascritto a Viterbo il 4 gennaio 1990 al n. 299 di formalità) per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Pietro Lelio Giuliani già di Civita Castellana in data 27 ottobre 1981 Rep. n. 8054/2131 trascritto a Viterbo il 6 novembre 1981 al n. 9771 di formalità

Immobili relativi al punto 7.e - 8.a)

- Intera proprietà del terreno sito in Comune di Vejano (VT) censito al NCT al F.2 particella 52.

- Quota pari a 3/9 del diritto di proprietà del terreno sito in Comune di Vejano (VT) censito al NCT al F.2 particella 51.

-Provenienza nel ventennio

- per acquisto fattone con atto a rogito del Notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione in data 5 novembre 2009 Rep.n. 78300/22752 trascritto a Viterbo il 12 novembre 2009 al n. 12986 di formalità dai signori XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX (il terreno individuato con la particella 51 del foglio 2) e dalla signora XXXXXXXXXXXXXXX (il terreno individuato con la particella 52 del foglio 2). Si riporta in allegato copia dell'atto di

trasferimento (All. n. 17)

I precedenti passaggi al ventennio sono i seguenti:

Alla signora XXXXXXXXXXXXX,

- in parte per titoli anteriori al 1963:

- in parte per successione al signor XXXXXXXXXXXXX X deceduto il 9 marzo 1971 (den. n. 8 vol. 211 trascritta a Viterbo il 5 aprile 1972 al n. 2717 di formalità e successiva denuncia di successione integrativa n. 84 vol. 505 trascritta a Viterbo il 7 gennaio 1975).

Ai signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX per successione al sopracitato signor XXXXXXXXXXXXX deceduto il 9 marzo 1971.

MAPPE CENSUARIE

Al fine della corretta individuazione dei beni e del controllo di quali fabbricati fossero ivi rappresentati, sono stati acquisiti gli estratti di mappa delle particelle di terreno pignorate ricadenti nel foglio 25, 26 e 9 di Fabrica di Roma e nel Foglio 2 di Vejano (vedi All. n. 18,19,20 e 21).

Dall'esame delle cartografie, dopo avere rilevato che i fabbricati rilevati sulle particelle F. 25 n. 392, F. 26 n. 312 e F. 2 n. 52 (più dettagliatamente specificati in seguito), non erano riportati in mappa, si è proceduto alla loro introduzione, come risulta dagli elaborati di mappa aggiornati di Fabrica di Roma del F. 25 "P.lle 1320, 1321, 1319, 1322, 1323" (All. n. 22), del F. 26 "P.la 1240" (All.n. 23) e del F. 2 di Vejano "P.lle 514,515" (All. n. 24).

CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Come risulta dagli allegati (All. n. 25 e 26), sono stati acquisiti dai comuni di Fabrica di Roma e Vejano i certificati di destinazione urbanistica dei terreni pignorati.

2) Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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);

Il compendio dei beni pignorati è situato in provincia di Viterbo nei comuni di Fabbrica di Roma e di Vejano.

Gli immobili posti nel comune di Fabbrica di Roma sono ubicati, ad eccezione dei beni ricadenti nella periferia del paese di cui al successivo punto L), nella frazione di Faleri.

La località dista circa 6 km dal centro del paese, ed è caratterizzata da un'area di espansione urbana divenuta a prevalente destinazione residenziale.

I beni, come descritto in seguito, riguardano una serie di immobili diversi fra loro per tipologia, consistenza e caratteristiche.

Come già indicato, sui terreni al F. 25 P.IIIa ex 312, oggi identificate con i mappali 1319, 1322 e 1323 e al F. 26 P.IIIa ex 392, oggi identificato con il mappale 1240 vi è la presenza di alcune opere e fabbricati con varie problematiche di carattere urbanistico.

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FABBRICA DI ROMA

A) Piena proprietà della Abitazione in corso di costruzione sita nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT), in Via G. Falcone snc, distinta al NCEU al F. 25 P.IIIa 1099 sub 1

Dati catastali e confini

Come riportato sulla visura storica allegata (All. n. 27), l'immobile ha i seguenti dati catastali:

al NCEU F.26 particella 1099 sub 1 cat F3, intestata a XXXXXXXXXXXXXXX.

Confina con P.IIIa 1099 sub 3, P.IIIa 1099 sub 2, Via G. Falcone.

Descrizione e consistenza Immobile

Trattasi di una abitazione in corso di costruzione, posta in un villino quadrifamiliare disposto su tre livelli ai piani sottostada, terra e primo, con piccola area di pertinenza esterna.

Attualmente la costruzione è definita allo stato di rustico essendo state completate solamente le

strutture, il tetto, le tamponature (esternamente intonacate) e le tramezzature interne.

La struttura è di tipo misto in muratura portante di tufo (spessore cm 40 e 30) e pilastro e travi in c.a.; i solai sono in latero cemento ad eccezione di una porzione della copertura realizzata con travature lignee a vista. Il tetto è rivestito con manto di tegole portoghesi e le tramezzature interne sono in laterizio di spessore cm 8.

L'area esterna è recintata con muretto di tufi a faccia vista sormontato da copertina in peperino.

L'immobile, i cui piani sono collegati fra loro da un vano scala interno di 8,09 mq, è suddiviso in:

- piano terra composto da tre vani di 34,50mq, 15,49 mq e 12,39mq, un corridoio di 2,68 mq ed un bagno di 5,21 mq; l'altezza dei vani al grezzo è di 303 cm.

- piano primo composto da pianerottolo di distribuzione di 3,44 mq, una altana con tetto di legno a vista di 18,06 mq ed altezza al grezzo compresa fra 330 e 400 cm e locali sottotetto per complessivi 61,40 mq con altezza al grezzo compresa fra 33 e 216 cm;

- piano seminterrato, con altezza al grezzo di 292 cm, suddiviso in due zone comunicanti attraverso un disimpegno di 2,87 mq che affaccia sul vano scala; la prima, che comprende anche l'intercapedine perimetrale, ha una superficie composta da un magazzino di 29,30 mq ca. e da una intercapedine di 86,78 mq ca.; la seconda è suddivisa in sei vani (quattro dei quali senza finestra) ed ha una superficie complessiva, comprensiva di un piccolo portico di ingresso, di 87,88 mq.

Sulla zona esterna posta sul solaio del piano terra si trova inoltre un portico di 18,73 mq, una tettoia di 16,91 mq e due lastricati di ca. 50 mq ciascuno.

Gli impianti e tutte le finiture (ad eccezione dell'intonaco esterno e del rivestimento del tetto) non sono ancora stati realizzati.

Riepilogo delle superfici: piano terra ed altana mq 99,86 ca, sottotetto non abitabile mq 61,40 ca, porticati esterni mq 35,64 ca, lastricato esterno mq 100 ca, garage e magazzino mq 115,37 ca. ed intercapedine mq 86,78.

Sull'esterno si trova inoltre un area a giardino di 100 mq ca ed un area per la realizzazione della rampa di accesso ai locali del piano seminterrato.

Quanto realizzato si trova in buono stato di conservazione.

Si riporta in allegato la visura storica (All. n 27), il rilievo dell'immobile (All. n.28), l'elaborato planimetrico per l'identificazione dei subalterni (All. n.29) e una serie di foto (All. n.58).

B) Piena proprietà della Abitazione in corso di costruzione sita nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in Via G. Falcone snc, distinta al NCEU al F.26 particella 1099 sub 3;

Dati catastali e confini

Come riportato sulla visura storica allegata (All. n. 30), l'immobile ha i seguenti dati catastali:

al NCEU al F.26 particella 1099 sub 3 cat F3, intestata a XXXXXXXXXXXXX.

Confina con P.lla 1099 sub 1, P.lla 1099 sub 4, Via G. Falcone e Via U. Foscolo;

Descrizione e consistenza Immobile

Trattasi di una abitazione in corso di costruzione, posta in un villino quadrifamiliare disposto su tre livelli ai piani sottostrada, terra e primo, con piccola area di pertinenza esterna.

Attualmente la costruzione è definita allo stato di rustico essendo state completate solamente le strutture, il tetto, le tamponature (esternamente intonacate) e le tramezzature interne.

La struttura è di tipo misto in muratura portante di tufo (spessore cm 40 e 30) e pilastro e travi in c.a.; i solai sono in latero cemento ad eccezione di una porzione della copertura realizzata con travature lignee a vista. Il tetto è rivestito con manto di tegole portoghesi e le tramezzature interne sono in laterizio di spessore cm 8.

L'area esterna è recintata con muretto di tufi a faccia vista sormontato da copertina in peperino.

L'immobile, i cui piani sono collegati fra loro da un vano scala interno di 8,09 mq, è suddiviso in:

- piano terra composto da tre vani di 34,50mq, 16,44 mq e 12,29mq, un corridoio di 2,38 mq ed un bagno di 4,62 mq; l'altezza dei vani al grezzo è di 303 cm.

- piano primo composto da pianerottolo di distribuzione di 3,44 mq, una altana con tetto di legno a vista di 18,06 mq ed altezza al grezzo compresa fra 330 e 400 cm e locali sottotetto per complessivi

61,40 mq con altezza al grezzo compresa fra 33 e 216 cm;

- piano seminterrato, con altezza al grezzo di 292 cm, composto da disimpegno di distribuzione di 3,61mq , due ambienti finestrati di 74,32 mq e 29,30 mq, un vano cieco di 11,52 mq e due locali intercapedine di complessivi 86,40 mq.

Sulla zona esterna posta sul solaio del piano terra si trova inoltre un portico di 18,73 mq, una tettoia di 16,91 mq e due lastricati di ca. 50 mq ciascuno.

Gli impianti e tutte le finiture (ad eccezione dell'intonaco esterno e del rivestimento del tetto) non sono ancora stati realizzati.

Gli impianti e tutte le finiture (ad eccezione dell'intonaco esterno e del rivestimento del tetto) non sono ancora stati realizzati.

Riepilogo delle superfici: piano terra ed altana 99,86 mq ca, sottotetto non abitabile 61,40 mq ca, porticati esterni 35,64 mq ca, lastricato esterno 100 mq ca, garage e magazzino 118,75 mq ca. ed intercapedine mq 86,51.

Sull'esterno si trova inoltre un area a giardino di 100 mq ca ed un area per la realizzazione della rampa di accesso ai locali del piano seminterrato.

La costruzione non è ancora dotata di impianti e finiture (ad eccezione dell'intonaco esterno e del rivestimento del tetto).

Quanto realizzato si trova in buono stato di conservazione.

Si riporta in allegato la visura storica (All. n 30), il rilievo dell'immobile (All. n.31), l'elaborato planimetrico per l'identificazione dei subalterni (All. n.29) e una serie di foto (All. n.58).

C) Piena proprietà della Abitazione sita nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino n.143, distinta al NCEU al F.26 particella 40 sub 4

Dati catastali e confini

Come riportato sulla visura storica allegata (All. n. 32), l'immobile ha i seguenti dati catastali:

al NCEU F.26 particella 40 sub 4 Cat. A/4, classe 2, di 4,5 vani, Rendita € 178,95,

intestata a XXXXXXXXX.

Confina con vano scala e area condominiale;

Descrizione e consistenza Immobile

L'abitazione è posta al primo piano di un fabbricato disposto su tre piani e composto da tre appartamenti ed un locale magazzino, edificato negli anni '60 e dotato di piccola area esterna condominiale pavimentata in cemento e recintata sul fronte strada con muretto di tufi sormontato da ringhiere e cancello in ferro.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura portante e solai in laterocemento.

L'accesso all'appartamento avviene da un pianerottolo del vano scala di distribuzione, a cui si accede dall'area condominiale.

L'alloggio, come si può osservare sul rilievo eseguito (vedi All. n. 34) è composto da un ingresso e corridoio (7,05 mq), soggiorno (20,52 mq), cucina (8,44 mq), ripostiglio (4,85 mq), tre camere (14,70mq, 14,77 mq e 16,53 mq) di cui la più grande dotata di ripostiglio (3,42 mq), un bagno (4,98 mq) ed un balconcino (6,89mq).

Complessivamente l'appartamento, nello stato in cui si trova, ha una superficie utile di mq 95.26; l'altezza dei locali è di m. 2,92 ad eccezione della cucina e del ripostiglio dove è di m. 2,70.

Gli ambienti (eccetto lo stanzino della camera) sono tutti finestrati e versano in buono stato di conservazione.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico (corredato di impianto fotovoltaico installato sulla copertura) ed idrico con scaldabagno elettrico; il riscaldamento dell'appartamento avviene tramite un termo camino a legna posto nel soggiorno e tramite due condizionatori con split a parete posti nel soggiorno ed in una della tre camere. Gli infissi esterni, ad eccezione di quelli della cucina e del ripostiglio (in legno e con vetrocamera), sono in legno di pino russo verniciato con vetro semplice e tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno lucidato ed il portoncino di ingresso è di tipo blindato; i pavimenti, che sono stati sostituiti da pochi anni sono in gres ceramico; le pareti delle camere e del soggiorno sono intonacate e tinteggiate a colori tenui, quelle della cucina e del bagno

sono in parte maiolicate.

*I vani della cucina, del ripostiglio ed il balconcino fanno parte di un ampliamento eseguito recentemente e ricadono in un corpo di fabbrica costruito in aderenza all'edificio ed eseguito in difformità dalla C.E. n.41/1987 (che prevedeva la realizzazione di un porticato su tre livelli), e non risulta sanabile.

La consistenza dell'immobile prima della realizzazione dell'abuso era di mq 81,97.

Si riporta in allegato la visura storica (All. n. 32), la planimetria catastale (All. n.33), il rilievo dell'immobile (All. n.34) e una serie di foto (All. n.58).

**N.B. Tali vani ricadono in parte su area condominiale (P.lla 40) non pignorata ed in parte sulla P.lla 1240 (ex 392), in diritto di enfiteuta dello stesso esecutato e compresa nella presente esecuzione immobiliare. Per opportuni aspetti, si ritiene questi vani siano esclusi dalla vendita, e che debba essere ripristinato lo stato ante operam dell'appartamento pignorato attraverso la chiusura del passaggio di comunicazione posto sul soggiorno. Si pone in evidenza infatti che l'eventuale aggiornamento catastale per la fusione di questi vani realizzati abusivamente con il sub 4, interesserebbe anche le altre ditte proprietarie dell'area condominiale non esegutate.*

D) 1/3 (un terzo) della piena proprietà del locale ad uso magazzino sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino n.143, riportato al NCEU al F.26 particella 40 sub 2.

Dati catastali e confini

Come riportato sulla visura storica allegata (All. n. 35), l'immobile ha i seguenti dati catastali:

al NCEU F.26 particella 40 sub 2, Cat. C/2, classe 3, di 28 mq Rendita € 43,38, intestata a
XXXXXXXX per 1/3, XXXXXXXX per 1/3, XXXXXXXXXX per 1/6, XXXXXXXXXXXX per 1/6.

Confina con vano scala e area condominiale.

Descrizione e consistenza Immobile

Il locale è' posto piano seminterrato di un fabbricato in muratura realizzato negli anni '60 disposto

su tre piani e dotato di piccola area esterna recintata sul fronte strada, composto da tre appartamenti ed un locale magazzino, la cui struttura è stata realizzata in muratura portante e solai in laterocemento. L'accesso al magazzino avviene sia direttamente dall'area condominiale esterna che attraverso la scala condominiale che serve i vari piani della costruzione.

Il locale, come si può osservare sul rilievo eseguito (vedi All. n. 37) è composto da un vano di 30,60 mq dotato di finestrella e porta di uscita verso l'esterno e **da una cantina interrata di circa 18,30 mq (a cui si accede dal magazzino scendendo alcuni gradini in muratura), ricadente fuori della sagoma del fabbricato nell'area condominiale; l'altezza dei locali è m. 2,15.

Gli ambienti sono allo stato grezzo con pareti e soffitti privi di intonaco. E' presente un impianto elettrico volante fuori norma per l'illuminazione dei locali. Il magazzino è utilizzato come deposito e come locale quadri dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del tetto.

***N.B. Tale ampliamento, pur se comunicante con il magazzino, ricade su area condominiale non interessata al pignoramento e non essendo espressamente riportata sulla consistenza e sulla planimetria catastale, si ritiene, se del caso, che debba considerarsi estranea alla procedura esecutiva. L'eventuale aggiornamento catastale, interesserebbe anche gli altri proprietari dell'area condominiale non eseguiti.*

Si riporta in allegato la visura storica (All. n 35), la planimetria catastale (All. n.36), il rilievo dell'immobile (All. n.37) e una serie di foto (All. n.58).

E) Utile dominio del terreno sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino snc con sovrastanti fabbricati in parte abusivi, già distinto al NCT al F.26 particella 392 ed oggi a seguito di accatastamento eseguito in corso di procedura risulta distinto al F. 26 P.IIa 1240 ed al NCEU al f. 26 P.IIe 1240 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4.

Dati catastali e confini

A seguito dell'avvenuto accatastamento dei fabbricati posti sul terreno, il bene pignorato, come

riportato sulle visure storiche allegata (All. n. 39), ha gli attuali dati catastali:

-al NCT al Foglio 26:

-particella 1240, Area di enti urbani, cons. 1870 mq

-al NCEU al Foglio 26 intestati a XXXXXX per Diritto di enfiteusi e a Comune di Fabrica di Roma per Diritto del Concedente

-particella 1240 sub 1, BCNC

-particella 1240 sub 2, Cat C/2, Classe 2, cons. 45 mq, Rendita € 58,10.

-particella 1240 sub 3, Cat C/6, Classe 4, cons. 22 mq, Rendita € 22,72.

-particella 1240 sub 4, Cat A/7, Classe 1, cons. 5 vani, Rendita € 387,34.

Confina con Via Paolo Borsellino e con le particelle 40, 1100 e 1115.

Le relative schede planimetriche per la dimostrazione grafica dei subalterni e degli immobili sono riportate sugli allegati 40 (sub 1), 41 (sub 2), 42 (sub 3) e 43 (sub 4).

Descrizione e consistenza Immobile

Trattasi di un terreno con sovrastanti fabbricati ubicato in Via P. Borsellino della superficie catastale di 1870 mq. L'area risulta comunicante con il cortile condominiale posto sulla particella 40 ed è recintata con muri di tufo provvisti di cancelli in ferro. Gli accessi alla particella 1240 (ex 392) sono due: uno è posto al n. 156 di Via Borsellino ed uno è posto sulla recinzione laterale costruita a circa tre metri dal confine con lo scopo di lasciare una fascia (gravata di servitù di passaggio) per accedere al fondo retrostante.

L'area è caratterizzata dalla presenza di una serie di costruzioni che, ad eccezione di un vecchio magazzino (edificato prima del 1967), sono state realizzate senza le dovute autorizzazioni, e presentano varie problematiche urbanistiche.

In particolare come evidenziato sull'elaborato di rilievo eseguito (All. n.38), si è riscontrata la presenza dei seguenti immobili:

1) Vecchio fabbricato ad un piano già utilizzato come magazzino e ricovero animali, della superficie di sedime di mq 55 ca, in precarie condizioni generali costruito prima del 1967.

Il locale è suddiviso in tre vani con altezza variabile da 2.10 a 3.40 m ed è privo di impianti.

Le strutture sono costituite da pareti portanti in muratura di blocchetti di tufo e da falde di tetto in laterocemento ed in legno rivestite in parte con manto di tegole ed in parte con lastre di lamiera; le porte di accesso sono in ferro.

A seguito dell'avvenuto accatastamento l'immobile ha la seguente identificazione catastale:

NCEU al F.26 particella 1240 sub 2, Cat. C/2, classe 2, di 45 mq, Rendita € 58,10.

Si riporta in allegato la relativa planimetria catastale (All. n. 41)

2) Tettoia in lamiera della lunghezza complessiva di circa 18 ml con sottostante locale box in muratura realizzata a confine della particella 1115 ed a cavallo con la particella 40.

La copertura è costituita da una struttura metallica leggera rivestita di pannelli di lamiera ondulata e grecata poggiante sul muro di confine, sul muro di spina del box e su alcuni pilastrini in acciaio.

La superficie coperta ricadente sulla 1240 (ex392) è suddivisa in due spazi aperti di circa 35mq e 40 mq separati fra loro da un locale box di 20 mq ca. realizzato con pareti in muratura e serranda.

L'opera è stata eseguita abusivamente senza le necessarie autorizzazioni edilizie.

A seguito dell'avvenuto accatastamento, il bene ha la seguente identificazione catastale:

NCEU al F.26 particella 392 sub 3, Cat. C/6, classe 4, di 22 mq, Rendita € 22,72.

Si riporta in allegato la relativa planimetria catastale (All. n. 42)

3-4-5) Fabbricato ad un piano a forma di L di recente costruzione, della sup. utile di 80 mq ca, posto nelle immediate vicinanze del muro di confine con la particella 1100 e dotato di area pertinenziale in parte pavimentata e recintata di circa 430 mq, in cui è posta una piscina interrata ed un piccolo locale tecnico della superficie di 3,75 mq ca.

La costruzione principale è stata realizzata, previo riempimento e spianamento del terreno, con struttura di elevazione in muratura di laterizio tipo "poroton" e con solaio di copertura a falde spioventi in legno rivestite con manto di tegole portoghesi.

L'immobile è suddiviso in due zone dotate di ingresso; nella principale si trova un ampio soggiorno/tinello della superficie di circa 41 mq, un disimpegno di 3.25 mq, due camere di 9,50 e 13,75 mq ed un bagno di 5,10 mq; nel secondo un locale igienico composto da antibagno e bagno per una superficie di mq 7,40 ca.; l'altezza dei locali è compresa da m 2,70 a 3.30 ca. La volumetria complessiva risulta di mc 275 ca.

La costruzione è in ottimo stato di conservazione.

La piscina ha una forma rettangolare di dimensione di m. 6 x 12, e sulla testata è posta una vasca semicircolare di ingresso. La struttura è stata realizzata con setti murari rivestiti di apposito rivestimento di tenuta ed ha una profondità che arriva a 2 metri.

Non è stato possibile effettuare le verifiche di funzionamento dell'impianto della piscina, che comunque al momento dei sopralluoghi risultava piena.

La costruzione è in ottimo stato di conservazione.

Il locale tecnico è stato realizzato con struttura in muratura ed ha una altezza di 1,70 m.

Le opere sono state realizzate senza le necessarie autorizzazioni edilizie.

A seguito dell'avvenuto accatastamento dell'immobile, il bene ha la seguente identificazione catastale: NCEU al F.26 particella 392 sub 4, Cat. A/7, classe 1, di 5 vani, Rendita € 387,34.

Si riporta in allegato la relativa planimetria catastale (All. n. 43)

- 6)** Fabbricato residenziale delle dimensioni di 7,20x13,90 ca, costruito in aderenza della palazzina posta sulla particella 40, disposto ai piani interrato, terra, primo e copertura e ricadente in parte (per una fascia di circa 1 metro) sulla particella 40 non pignorata.

Il fabbricato ha una volumetria complessiva f.t. di 670 mc ca. dei quali 570 mc ca. ricadono sulla p.lla 1240 e 100 mc ca. sulla P.lla 40.

La costruzione è stata realizzata con struttura in c.a. orizzontata da solai in laterocemento, ed è attualmente suddivisa in più porzioni immobiliari:

la prima è un monolocale al piano terra, la seconda è un appartamento disposto al piano terra e primo, la terza e quarta sono rispettivamente un vano sottotetto ed un locale interrato (accessibile

mediante una rampa in cemento) utilizzato come taverna e magazzino.

Su due lati del piano terra vi è la presenza di un porticato della larghezza di m 2,50 e della superficie di mq 50 ca.

Come già descritto in precedenza, una porzione del primo piano è stata annessa all'appartamento pignorato confinante (punto 5 del pignoramento).

L'opera è stata eseguita in difformità dalla C.E. n.41/1987 rilasciata per la realizzazione di un portico su tre livelli (vedi All. n. 62).

L'area esterna al fabbricato ricadente in una porzione della particella 1240 è di circa 380 mq ed è stata recintata e sistemata con pratino all'inglese e qualche pianta ornamentale e di alto fusto.

N.B. Si ritiene opportuno segnalare che per un eventuale trasferimento di proprietà dell'immobile, si rende necessario risolvere una serie problematiche conseguenti al fatto che il fabbricato ricade in parte sul terreno di proprietà condominiale non pignorato ed in parte sul terreno pignorato in diritto di enfiteusi.

Si riporta in allegato l'estratto di mappa aggiornato (All. n.23), il rilievo dell'area e degli immobili individuati (All. n.38), le visure storiche dei beni (All. n.39), l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni (All. n. 40), le planimetrie catastali (All. n. 41-42-43) e una serie di foto (All. n.58).

F) Utile dominio del terreno sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino snc, distinto al NCT al F.25 particella 967,

Dati catastali e confini

Come riportato sulla visura storica allegata (All. n. 44), l'immobile ha i seguenti dati catastali:

al NCT F.25 particella 967, Qualità Nocciolo, Classe 2, di consistenza 3000 mq, R.D € 37,96, R.A. € 17,04; intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per Diritto di enfiteusi e a Comune di Fabbrica di Roma per Diritto del Concedente.

Confina con Via Paolo Borsellino, P.lla 1322, P.lla 365.

Descrizione e consistenza Immobile

Trattasi di un terreno fronte strada pianeggiante della consistenza catastale di 3000 mq a forma di trapezio rettangolo con una profondità media di circa 75 m ed una larghezza di circa 40 m.

Il perimetro risulta recintato sui due lati adiacenti posti a confini con la particella 1322 e 1143.

L'area risulta comodamente accessibile, in quanto il fronte (costituito dal lato obliquo) è posto su Via Borsellino. La zona è caratterizzata dalla presenza di varie costruzioni prevalentemente a carattere residenziale.

Il terreno è considerato "noccioleto" ma attualmente è privo di tale coltura e viene utilizzato dal proprietario come area agricola; su di esso vi è la presenza di un vecchio pozzo non funzionante e privo delle dovute autorizzazioni.

Dal punto di vista urbanistico attualmente l'area non presenta i presupposti per essere edificabile in quanto, come specificato in seguito, ricade nel "Piano di Fabbricazione" approvato e vigente in Zona Agricola con lotto minimo di 1 ha. Tuttavia secondo il P.R.G. adottato (qualora fosse approvato senza modificazioni), il terreno ricadrebbe per circa 2750 mq in Zona a Verde Privato con indice di fabbricabilità 0,2 mc/mq e lotto minimo di mq 1.500; ciò renderebbe possibile l'edificazione di 550 mc di costruzione residenziale compresa in un piano di lottizzazione convenzionato.

Si riporta in allegato la visura storica (All. n 44), l'estratto di mappa (All. n.18/22) e una serie di foto (All. n.58).

G) ½ (un mezzo) della piena proprietà del terreno con sovrastante fabbricato (non conforme al progetto approvato), sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino 283, al NCT al F.25 (ex 312), particelle 1319, 1322 e 1323 e al NCEU al F. 25 particella 1319

Dati catastali e confini

A seguito dell'avvenuto accatastamento del fabbricato posto sul terreno e del frazionamento

dell'area eseguito dai proprietari nel corso della procedura, il bene pignorato, come riportato sulle visure storiche allegate (All. n. 45), ha gli attuali dati catastali:

-Terreno al NCT al F.25:

-particella 1322, Qualità Nocciolo, Cl. 2, cons. 4442 mq, R.D € 56,21 R.A. € 25,24

intestato a XXXXXXXX per ½ e XXXXXXXX per 1/2

-particella 1323, Qualità Nocciolo, Cl. 2, cons. 387 mq, R.D € 4,90 R.A. € 2,20

intestato a XXXXXXXXXXXXX per ½ e XXXXXXXXXXXXX per 1/2

-particella 1319, Area di enti urbani, cons. 371 mq

-Fabbricato al NCEU al F.25

- particella 1319, Cat. C/2, classe 3, di 413 mq, Rendita € 639,89,

intestato a XXXXXXXXXXXX per ½ e XXXXXXXXXXXX per ½

L'insieme del compendio confina con Via Paolo Borsellino, P.Illa 967 e P.Illa 1270.

Descrizione e consistenza

Trattasi di un terreno fronte strada avente una consistenza catastale di 5200 mq ed una forma di un trapezio rettangolo con una profondità di circa 135 m ed una larghezza di circa 33 m.

I confini sono recintati sui due lati adiacenti posti a confini con la particella 967 e con Via Borsellino, dove è posto l'ingresso carrabile dotato di cancello in ferro zincato, dal quale parte una strada di accesso imbrecciata che scorre lungo tutto il confine con la particella 967.

Gli altri due lati sono sprovvisti di recinzione; a tale riguardo si ritiene opportuno segnalare che

- sulla particella di terreno confinante verso ovest (P.Illa 1271), soggetti estranei alla procedura stanno realizzando un fabbricato residenziale;

- la strada di accesso al fondo viene anche utilizzata per accedere alla particella 1270 (non pignorata) ed attualmente usata come area di deposito dagli stessi proprietari della particella in questione.

A ridosso dei confini nord ed ovest è stato edificato, come riportato sul rilievo eseguito (All. n. 46), un fabbricato a pianta rettangolare di circa m. 20 x 17,75 disposto su due piani.

Il piano terra ha una superficie complessiva di 322 mq ca. ed ha quattro accessi carrabili; esso è composto da un ampio locale utilizzato come rimessa e deposito della altezza utile di passaggio di m. 4,75 ca., e da una zona con servizi (wc e ripostigli) e magazzino avente una altezza di m. 2,85; nella zona sovrastante ai locali di servizio si trova un vano di mq 17,02 (h: 2,66 m), posto in comunicazione ai locali del piano terra con una scala in ferro.

La parte rimanente del primo piano è accessibile direttamente dall'esterno con una scala in muratura. Al suo interno trova spazio tre vani, un corridoio ed un bagno della superficie complessiva di mq 56,28; l'altezza dei vani è di m. 2,60 e risulta inferiore all'altezza prevista dai regolamenti per la destinazione residenziale.

Complessivamente la superficie utile realizzata è di mq 395,30 ca.

Le finiture dei locali sono le seguenti:

la pavimentazione del piano terra è in cemento industriale e l'impianto elettrico e di illuminazione sono stati realizzati con sistema canalizzato a vista. Nell'appartamento e nel vano al primo piano i pavimenti sono in ceramica ed il livello delle finiture è di tipo medio/standard con finestre in alluminio dotate di persiane e porte interne in legno tamburato; non è presente l'impianto di riscaldamento.

Il fabbricato è stato realizzato con una struttura mista in muratura e c.a. con solai piani in laterocemento e solaio di copertura a falde inclinate realizzate con una struttura di ferro composta da travi reticolari sormontate da pannelli sandwich alleggeriti.

La costruzione, come riportato in seguito è stato edificato in difformità alla C.E. n. 87 del 93 in quanto risulta avere una cubatura maggiore ed una diversa dislocazione.

L'area esterna limitrofa al capannone è sterrata e viene utilizzata attualmente dai proprietari come area deposito per materiali da costruzione.

La rimanente area, pur essendo classificata catastalmente "nocchioleto", è caratterizzata dalla presenza di una ventina di piante di ulivo e da un piazzale sterrato.

Si riportano in allegato l'estratto di mappa (All. n.22), le visure storiche (All. n 45), il rilievo del

fabbricato (All. n.46), la planimetria catastale (All. n. 47), e una serie di foto (All. n.58).

**H) Piena proprietà del terreno sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma
(VT) in via P. Borsellino snc, distinto al NCEU al F.25 particella 1320 (ex 1306 sub 2)**

Dati catastali e confini

A seguito della variazione catastale eseguita con tipo mappale dai proprietari nel corso della procedura, il bene pignorato, come riportato sulle visure storiche aggiornate allegate effettuate in data 03/03/15 (All. n. 48), ha gli attuali dati catastali:

al NCEU F. 25 particella 1320, Area urbana, Consistenza 220 mq, senza rendita.

N.B.: sulla visura è indicato che l'immobile è intestato a Nuove Costruzioni S.r.l.

La stessa particella al NCT risulta come Ente urbano di 220 mq

Sulla visura effettuata in data 03/03/15 sul NCEU della p.lla 1306 sub 2, risulta l'annotazione che tale mappale è duplicato con la 1320 e che la consistenza era 218 mq (vedi All. 49).

Confina con P.lla 1321, P.lla 1270.

Descrizione e consistenza Immobile

Trattasi di un area interclusa della superficie catastale di mq 220 di forma poligonale ad otto lati.

Il fondo, unitamente alla particella NCEU 1321 (ex 1306 sub 1 non indicata nel pignoramento) che la società esecutata ha venduto alla Soc. "XXXXXXXXXX." con atto notaio Imparato di Vetralla del 06/06/2011 rep. 57919 (All. n.5) risultava comporre, come si rileva sull'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni allegato (All. n.4), la particella di ente urbano NCT n.1306.

L'area è sgombra da cose e dai resti del fabbricato demolito e risulta spianata con terreno di riporto vegetale.

Dal punto di vista edificatorio il terreno non può essere utilizzato in quanto la cubatura del fabbricato demolito (ex 311) che vi insisteva sopra è stata destinata alla costruzione del fabbricato in costruzione sulla particella 1321 (ex1306 sub 1).

Si riporta in allegato la visura storica (All. n 48 e 49) e una foto (All. n.58).

N.B. *La particella pignorata risulta interclusa in quanto non fronteggia strade o altre particelle pignorate, e per accedervi occorre passare sulla particella 1270 (non compresa nel pignoramento) di proprietà della Società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.”, con la quale confina per sette lati; il rimanete lato confina con il fabbricato che si sta realizzando sulla particella 1321 (ex1306 sub 1). Pertanto qualora fosse l’area venduta, sarebbe necessario esercitare una servitù di passaggio sulla particella 1270 di proprietà della Soc. “XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX”, e sulla particella 1322 (ex 312) di cui al punto precedente G) dalla quale si passa per accedere alla 1270.*

I) Piena proprietà del terreno sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino snc, distinto al NCT al F.25 particelle 1320 e 1321 (derivanti dalla particella 1306)

Dati catastali e confini

Dopo l'aggiornamento eseguito dai proprietari durante la procedura la situazione attuale, come si rileva sulle visure effettuate in data 03/03/15 è la seguente:

-al NCT il mappale 1306 risulta soppresso con frazionamento del 14/11/14 n. 117676.1/14 (All. 50) da esso sono derivate le particelle 1320 (All. n. 51) e 1321 (All. n. 52).

al NCT Foglio 25,

Particella 1320, Ente urbano di sup. 0.02.20, senza rendita.

Particella 1321, Ente urbano di sup. 0.06.74, senza rendita.

Confina con P.lla 1271 e 1270.

Descrizione e consistenza Immobile

Considerato le problematiche descritte nella Nota N.1 di pag. 3, per la descrizione si ritiene più esplicativo fare riferimento al vecchio identificativo.

Trattasi dell’area urbana di sedime di un fabbricato demolito (ex 311) della consistenza catastale di mq 894 che al NCEU è composta da:

1) Particella 1321 (ex p.lla 1306 sub 1), **non riportata sull'atto di pignoramento e che, come detto prima, la società esecutata ha venduto alla Soc. "XXXXXXXXX."** con atto notaio Imparato di Vetralla del 06/0.6/2011 rep. 57919 (All. n. 5), ed in cui è in corso di costruzione un fabbricato residenziale.

2) Particella 1320 (ex 1306 sub 2), facente parte del pignoramento.

Si riporta in allegato l'estratto di mappa (All. n.22), le visure storiche aggiornate (All. n. 50-51-52) e una foto (All. n.58).

N.B. Per il presente bene, come indicato nelle osservazioni riportate nella Nota N. 1) di pag 3, non si procede alla valutazione.

L) Piena proprietà appezzamenti di terreno costituenti aree stradali e di verde pubblico della "Lottizzazione in Loc. Pian di Cave" sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in loc. Pian di Cave della superficie complessiva di mq 8.054 (e non mq 8.072 come erroneamente indicato nella relazione notarile in atti), R.D. € 43,47, R.A € 18,72, composto dalle aree distinte al NCT al F.26 part. 483, 484, 485, 486, 917, 1066, 1071, 1094 e 1051.

Dati catastali e confini

Come riportato sulle visure storiche allegate (All. n. 53), l'immobile ha i seguenti dati catastali:
al NCT F. 26:

- part. 483, Qualità Seminativo, Classe 2, di consistenza 145 mq, R.D € 0,79, R.A. € 0,34
- part. 484, Qualità Seminativo, Classe 2, di consistenza 175 mq, R.D € 0,95, R.A. € 0,41
- part. 485, Qualità Seminativo, Classe 2, di consistenza 30 mq, R.D € 0,16, R.A. € 0,07
- part. 486, Qualità Seminativo, Classe 2, di consistenza 445 mq, R.D € 2,41, R.A. € 1,03
- part. 917, Qualità Seminativo, Classe 2, di consistenza 860 mq, R.D € 4,46, R.A. € 2,00
- part. 1066 Qualità Seminativo, Classe 2, di consistenza 438 mq, R.D € 2,38, R.A. € 1,02
- part. 1071, Qualità Seminativo, Classe 2, di consistenza 1395 mq, R.D € 7,56, R.A. € 3,24

- part. 1094, Qualità Seminativo, Classe 2, di consistenza 18 mq, R.D € 0,10, R.A. € 0,04
- part. 1051 Seminativo, Classe 2, di consistenza 4548 mq, R.D € 24,66, R.A. € 10,57;

Tutte le particelle sono intestate a XXXXXXXXXXXXXXXX..

Confina con lotti edificati della suindicata lottizzazione.

Descrizione e consistenza Immobile

Trattasi di un insieme di aree della consistenza catastale di mq 8018, destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo la convenzione stipulata con il Comune di Fabrica di Roma, per la lottizzazione convenzionata in loc. Pian di Cava, realizzata dalla società esecutata.

Le aree sono state in parte trasformate in strade asfaltate ed in parte sono rimaste incolte per essere utilizzate come aree a verde pubblico e come ampliamento della sede stradale di via Santa Felicissima.

I terreni con le opere effettuate non sono state ancora consegnate al comune, anche se di fatto sono di uso pubblico.

Si riporta in allegato l'estratto di mappa (All. n.19), le visure storiche (All. n. 53), e una serie di foto (All. n.58).

N.B. *Secondo la Convenzione di lottizzazione edilizia stipulata a favore del Comune di Fabrica di Roma con atto notaio Kechler del 27 giugno 2003 rep. 36496/15214, il lottizzante si è impegnato per se o per i suoi aventi diritto a cedere gratuitamente al comune di Fabrica di Roma le aree pignorate, destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

M) Piena proprietà appezzamenti di terreno costituenti aree stradali e di verde pubblico della lottizzazione in Loc. San Rocco (da cedere gratuitamente al comune di Fabbrica di Roma secondo la convenzione di lottizzazione stipulata con il comune di Fabrica di Roma con atto notaio Kechler del 1 Luglio 1987 rep. 10331), sito nel comune di Fabbrica di Roma (VT) in loc. San Rocco della superficie complessiva di mq 2065 R.D. € 8,54, R.A €

4,81, composto dalle aree distinte al NCT al F.9 particelle 759, 1132, 1134 e 1136:

Dati catastali e confini

Come riportato sulle visure storiche allegate (All. n. 54), l'immobile ha i seguenti dati catastali:

al NCT F. 9:

- part. 759, Qualità Sem. Arbor., Classe 3, di consistenza 880 mq, R.D € 3,64, R.A. € 2,05
- part. 1132, Qualità Sem. Arbor., Classe 3, di consistenza 55 mq, R.D € 0,23, R.A. € 0,13
- part. 1134, Qualità Sem. Arbor., Classe 3, di consistenza 120 mq, R.D € 0,50, R.A. € 0,28
- part. 1136, Qualità Sem. Arbor., Classe 3, di consistenza 1010 mq, R.D € 4,17, R.A. € 2,35

Tutte le particelle sono intestate a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX..

Confina con lotti edificati della suindicata lottizzazione.

Descrizione e consistenza Immobile

Trattasi di un insieme di aree della consistenza catastale di mq 2065, destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo la convenzione stipulata con il Comune di Fabrica di Roma, per la lottizzazione in Loc. San Rocco realizzata dalla società eseguita.

Le aree sono state in parte trasformate in strade asfaltate ed in parte sono rimaste incolte per essere utilizzate come aree a verde pubblico.

I terreni con le opere effettuate non sono state ancora consegnate al comune, anche se di fatto sono di uso pubblico.

Si riporta in allegato l'estratto di mappa (All. n.20), le visure storiche (All. n.54) e una serie di foto (All. n.58).

N.B. *Secondo la Convenzione di lottizzazione edilizia stipulata a favore del Comune di Fabrica di Roma con atto notaio Kechler del 1 Luglio 1987 rep. 10331 , il lottizzante si è impegnato per se o per i suoi aventi diritto a cedere gratuitamente al comune di Fabrica di Roma le aree pignorate, destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VEJANO

N) Intera proprietà appezzamento di terreno, con sovrastante fabbricato in corso di costruzione a destinazione agricola, sito nella frazione di Vejano (VT) in loc. Monte, già distinto al NCT al F.2 Particelle 514 e 515 (derivanti dalla particella 52) ed al NCEU al F. 2 Particella 515,

Dati catastali e confini

A seguito dell'avvenuto accatastamento del fabbricato posto sul terreno, il bene pignorato, come riportato sulle visure storiche allegate (All. n. 55), ha gli attuali dati catastali:

-Terreno: NCT al F.2

-particella 514, Qualità Seminativo, Cl. 4, cons. 4337 mq, R.D € 10,08 R.A. € 6,72
intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX..

-particella 515, Area di enti urbani, cons. 248

-Fabbricato al NCEU al F.2

- particella 515, piano S1-T, Cat. F3 (in corso di costruzione) intestato a XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXX..

Il tutto confina con P.lla 51, P.lla 49, P.lla 414.

O) 3/9 (tre noni) della proprietà del terreno sito nella frazione di Vejano (VT) in loc. Monte, distinto al NCT nel F.2 particella 51,

Dati catastali e confini

Come riportato dalla visura allegata (All. n. 56), il bene ha i seguenti dati catastali:

-al NCT nel F.2 particella 51, Qualità Seminativo, Cl. 4, di cons. 288 mq, R.D € 0,67 R.A. € 0,45;
intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 3/9.

Confina con P.lla 514, P.lla 40, P.lla 50.

Descrizione e consistenza Immobili "N" ed "O"

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma rettangolare avente una dimensione di circa m. 66x75, sito nel comune di Vejano, in loc. Monte e posto nella zona periferica del centro abitato ad una distanza di circa 700 m. dal paese, della superficie complessiva di catastali mq 4873 composta

dalla piena proprietà della particella 514 e 515 di superficie catastale di mq 4585 su cui è posto un fabbricato in corso di costruzione, e da 1/3 (un terzo) della proprietà della particella 51 di catastali mq 288, utilizzata dagli altri comproprietari come strada di passaggio per accedere ai fondi posti più a monte. Il fondo è asservito alla costruzione.

La zona è posta in un leggero crinale che scende verso il paese, e pur se a destinazione agricola è caratterizzata dalla presenza di vari villini.

Il fabbricato in costruzione posto sul terreno è formato solamente dallo scheletro strutturale e dai solai di calpestio del primo piano e del plafone. La struttura è composta da travi, muri e pilastri in c.a. orizzontata da solai in latero cemento. Le fondazioni sono a platea dello spessore di cm 50.

La costruzione, come si può vedere sul rilievo allegato (All. n. 57) si articola su due piani.

Il piano terra, della superficie coperta (al netto dei muri perimetrali) di mq 233 ca, risulta essere posto al piede di uno sbancamento che segue pressappoco il profilo del terreno e che quindi risulterà seminterrato con il lato a valle tutto fuori terra; il piano superiore è collegato con una scala in c.a. interna ed ha un superficie coperta (misurata a filo pilastri interni) di mq 102 ca. ed un lastrico di mq 133 ca.

Le opere strutturali eseguite appaiono in buono stato di conservazione.

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 51 del 14/11/2005 e della successiva variante n. 52 del 04/11/2009; in tale data è stata data la comunicazione di inizio lavori. Non è stata fatta la voltura della concessione che risulta ancora a nome di una vecchia proprietaria del terreno.

La struttura realizzata è sostanzialmente conforme al progetto approvato.

Il fabbricato ha una destinazione agricola e, come si evince dagli elaborati di progetto (Vedi All. n. 68) per essere completata devono essere ancora realizzate tutte le opere di finitura, gli impianti, le tamponature esterne, le tramezzature, le falde di tetto e la tamponatura dell'intercapedine al piano seminterrato della superficie di mq 115 ca.

Sul terreno, che è di natura argillosa, si nota in alcuni punti la presenza di acqua di scolo che

proviene dalla sommità del colle. Attualmente il fondo, ad esclusione del lato a monte, è recintato con paletti e rete zincata su tre lati ed è caratterizzato dalla presenza di sterpaglie e di qualche pianta di ulivo. L'area è servita da rete elettrica ed idrica.

Si riporta in allegato l'estratto di mappa aggiornato (All. n.24), le visure storiche (All. n.55 e 56), , il rilievo del fabbricato (All. n.57) e una serie di foto (All. n.58).

3) Accertare 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;

1) Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Fabrica di Roma (VT), riportato al NCEU al F.26 particella 1099 sub 1, F.26 P.IIIa 1099 sub 3, per l'intera proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX:

- I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene.

2) Terreno posto nel Comune di Fabrica di Roma distinto al NCT al F.25 particelle 1319, 1322 e 1323 (derivanti dalla p.IIIa 312) di proprietà per una quota di spettanza pari a 1/2 di XXXXXXXXXXXX: dopo l'avvenuta introduzione in mappa del fabbricato posto sul terreno, l'accatastamento ed il frazionamento dell'area (effettuati dall'esecutato nel corso della procedura) il bene, come riportato in precedenza ha la seguente nuova identificazione catastale:

-Terreno al NCT al F.25:

-particella 1322, Qualità Nocciolo, Cl. 2, cons. 4442 mq, R.D € 56,21 R.A. € 25,24

-particella 1323, Qualità Nocciolo, Cl. 2, cons. 387 mq, R.D € 4,90 R.A. € 2,20

-particella 1319, Area di enti urbani, cons. 371 mq

-Fabbricato al NCEU al F.25

- particella 1319, Cat. C/2, classe 3, di 413 mq, Rendita € 639,89

I dati indicati nel pignoramento, quindi, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del bene pignorato.

Il fabbricato posto sul terreno si ritiene che rientri nel pignoramento per accessione.

3) Terreno sito in Comune di Fabrica di Roma già distinto al NCT al F.26 particella 392, per l'intero diritto dell'enfiteuta di XXXXXXXX:

dopo l'avvenuta introduzione in mappa dei fabbricati posti per intero sul terreno ed il loro accatastamento (effettuati previa autorizzazione del G.E.) il bene, come riportato in precedenza ha la seguente nuova identificazione catastale:

-al NCT al Foglio 26:

-particella 1240, Area di enti urbani, cons. 1870 mq

-al NCEU al Foglio 26

-particella 1240 sub 1, BCNC

-particella 1240 sub 2, Cat C/2, Cl. 2, cons. 45 mq, Rendita € 58,10.

-particella 1240 sub 3, Cat C/6, Cl. 4, cons. 22 mq, Rendita € 22,72.

-particella 1240 sub 4, Cat A/7, Cl. 1, cons. 5 vani, Rendita € 387,34.

I dati indicati nel pignoramento, quindi, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del bene pignorato.

I fabbricati che sono posti sul terreno si ritiene che rientrino nel pignoramento per accessione.

4) Fabbricato sito nel Comune di Fabrica di Roma (VT), riportato al NCEU al F.26 particella 40 sub 2 C/2 (magazzino locale ripostiglio), di proprietà per quota di spettanza di 1/3 di XXXXXX;

- I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene.

5) Abitazione di tipo popolare sita in comune di Fabrica di Roma (VT), riportato al NCEU al F.26 particella 40 sub 4 Cat A/4 di proprietà per intero di XXXXXXXX;

- I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene.

6) Terreno sito in Comune di Fabrica di Roma distinto al NCT al F.25 particella 967, per l'intero diritto dell'enfiteuta di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.;

- I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene.

7)

a] Per quanto riguarda i Terreni siti nel Comune di Fabrica di Roma distinto al NCT al F.26
particella 483 – 484 – 485 – 486 – 917 – 1066 – 1071 – 1094 - F.9 particella 759 – 1132 –
1134 – 1136 - F.26 particella 1051

- I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene.

b] Per quanto riguarda il Fabbricato sito nel Comune di Fabrica di Roma distinto al NCEU al
F.25 particella 1320 (ex 1306 sub 2):

il bene a seguito della variazione catastale eseguita durante la procedura dai proprietari ha,
come riportato in precedenza, la seguente nuova identificazione catastale:

NCEU al Foglio 25 particella 1320, Area di enti urbani di superficie 220 mq.

Si rileva che la consistenza della particella 1320 che ha sostituito la 1306 sub 2 è di 220 mq
anziché 218 mq. Nell'istanza presentata in catasto per la correzione di varie incongruenze sul
tipo mappale presentato dai proprietari (All. n. 62) facevo rilevare il problema, ma l'agenzia
del territorio non ha modificato la consistenza.

- Si ritiene che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno
in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del bene pignorato.

c] Per quanto riguarda il terreno sito nel Comune di Fabrica di Roma distinto al NCT al F.25
particella 1306:

il bene a seguito della variazione catastale eseguita durante la procedura dai proprietari ha,
come riportato in precedenza, la seguente nuova identificazione catastale:

NCT al Foglio 25 particella 1320 e 1321, Area di enti urbani

- I dati indicati nel pignoramento, come indicato nella nota n. 1) di pagina 3, pur consentendo
l'individuazione catastale risultano, per la porzione individuata con la particella 1321,
appartenenti ad altra ditta estranea alla procedura.

d] Terreno sito a Vejano (VT) distinto al NCT al F.2 particella 514 e 515 (ex 52) per l'intera
proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.:

dopo l'avvenuta introduzione in mappa del fabbricato posto sul terreno ed il suo

accatastamento (effettuato previa autorizzazione del G.E.) il bene, come riportato in precedenza ha la seguente nuova identificazione catastale:

-Terreno: NCT al F.2

-particella 514, Qualità Seminativo, Cl. 4, cons. 4337 mq, R.D € 10,08 R.A. € 6,72

-particella 515, Area di enti urbani, cons. 248

-Fabbricato: NCEU al F.2 particella 515, piano S1-T, Cat. F3 (in corso di costruzione)

- I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del bene pignorato.

Il fabbricato che è posto sul terreno si ritiene che rientri nel pignoramento per accessione.

8) Terreno sito in Comune di Vejano (VT) censito al NCT al F.2 particella 51 per la quota di spettanza pari a 3/9 del diritto di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene.

4) Procedere, 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;

- Dopo avere acquisito tutti gli elaborati catastali dei beni pignorati, si è proceduto alla comparazione degli stessi con lo stato dei luoghi.

Dal confronto sono state rilevate le seguenti difformità per i beni indicati ai punti C), D), E),

G), H-I) ed N):

C) Abitazione in Fabbrica di Roma distinta al NCEU al F.26 particella 40 sub 4, Cat. A/4.

La planimetria in atti riporta l'appartamento nel suo impianto originale senza le stanze abusive realizzate successivamente nel corpo di fabbrica costruito in aderenza al fabbricato, che in parte ricade sul terreno di pertinenza condominiale ed in parte sulla particella 1240 (ex 392).

Considerato che l'abuso non è sanabile e che si dovrà ripristinare la situazione ante operam, si ritiene che la planimetria catastale non deve essere aggiornata.

D) Locale magazzino in Fabbrica di Roma distinto al NCEU al F.26 part. 40 sub 2, Cat C/2.

Nella planimetria in atti non compare il vano cantina interrato della consistenza di circa mq 18.

Considerato quanto già esposto a pag 24, in merito alle problematiche inerenti all'aggiornamento catastale, si ritiene che la planimetria catastale, per la presentazione della quale deve essere eseguito anche il nuovo tipo mappale del fabbricato, non debba in questa sede essere aggiornata.

E) Utile dominio terreno in Fabbrica di Roma distinto al NCT al F.26 particella 1240 (ex392).

Sulla particella vi sono vari fabbricati abusivi non riportati in mappa.

Facendo seguito all'autorizzazione del G.E. del 05/06/14 si è provveduto alla presentazione del Tipo Mappale prot. n. 127724 del 01/12/2014 (All. n. 59) ed all'accatastamento dei fabbricati ricadenti per intero sulla particella Docfa prot. VT 0133025 del 29/12/2014 (All. n. 60).

Non si è ritenuto di procedere all'accatastamento del fabbricato posto a cavallo con la particella 40 confinante e non pignorata (appartenente ad altra ditta), per il quale si ritiene che l'eventuale accatastamento possa avvenire, se del caso, dopo la sua eventuale regolarizzazione.

G) ½ (un mezzo) piena proprietà terreno sito nel comune di Fabbrica di Roma (VT), distinto al NCT al F.25 particelle n. 1319, 1322 e 1323 (ex p.lla 312) .

Sulla particella insiste un fabbricato non riportato in mappa.

I proprietari hanno provveduto alla presentazione del tipo mappale (prot. n. VT 966851 del 23/09/2014), all'accatastamento del fabbricato esistente (prot. VT 0096737 del 24/09/2014) ed al frazionamento dell'area (prot. VT 117676 del 14/11/2014).

Rispetto ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, si osserva che sulla planimetria catastale non sono correttamente riportate le tramezzature e l'altezza del primo piano.

H-I) Terreno nel comune di Fabbrica di Roma indicato sul pignoramento nel NCT al F. 25 mappale 1306 (oggi p.lle 1320 e 1321) e nel NCEU al F. 25 mappale 1306 sub 2 (oggi 1320).

Dopo le variazioni catastali eseguite nel corso della procedura dai proprietari, esaminando l'estratto di mappa del foglio 25 aggiornato nel mese di gennaio 2015, il sottoscritto rilevava che la particella 1306 era stata sostituita dalle particelle 1321 (ex 1306 sub 1) e 1320 (ex 1306 sub 2).

Da successiva ispezione catastale rilevavo la variazione era stata eseguita con tipo mappale 117676 del 14/11/2014 e che le particelle generate, come risulta dalle visure storiche rilasciate in data 09/02/15 (All.n. 61) riportavano i dati con una serie di incongruenze in quanto al NCEU la particela 1320 risultava duplicata con la 1306 sub 2 ed aveva una consistenza errata (674 mq anziché 218 mq) ed al NCT la stessa particella 1320 aveva una consistenza di 220 mq anziché 218 mq.

Con apposita istanza prot. n. 10034 del 11/02/2015 (All. n. 62) il sottoscritto ha richiesto che l'ufficio catastale provvedesse alle varie sistemazioni delle problematiche rilevate.

L'Agenzia del territorio ha provveduto quindi trattare la pratica ed ad apportare alcune modificazioni, come risulta dalle visure rilasciate in data 03/03/2015 (All. 48-49-50-51-52).

N) Appezamento di terreno, con fabbricato in corso di costruzione a destinazione agricola, sito nella frazione di Vejano (VT) in loc. Monte, distinto al NCT al F.2 particelle 51 e particelle 514, 515 (ex 52).

Su tale bene sono stati effettuati i seguenti adempimenti ai fini della regolarizzazione catastale:

1) Esecuzione Pratica di rettifica catastale P.lle 51 e 52

Al fine di correggere l'identificazione in mappa dei terreni contraddistinti con le particelle 51 e 52 che risultavano male rappresentate poiché invertite fra di loro, come richiesto dal custode in sede di sopralluogo (vedi All. n. 2), si è provveduto a presentare all'Agenzia del Territorio in data 18/03/14 apposita istanza di rettifica per inversione cartografica prot. n. VT00328338/2014 (vedi All. n. 63) .

Il catasto come si riscontra sull'estratto di mappa aggiornato (Vedi All. n. 21) ha provveduto ad effettuare la correzione.

2) Accatastamento fabbricato in costruzione sul mappale 52

Facendo seguito all'autorizzazione del G.E. del 05/06/14 si è provveduto alla presentazione del Tipo Mappale prot. VT123716 del 01/12/2014 (All. n. 64) ed all'accatastamento del fabbricato in corso di costruzione Docfa prot. n. VT 0133022 del 29/12/2014 (All. n. 65).

5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è quella riportata nei Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dagli uffici tecnici comunali di Fabrica di Roma (All. n.25) e Vejano (All. n. 26).

Per quanto riguarda i terreni posti a Fabrica di Roma, si ritiene utile precisare che fino alla eventuale approvazione del P.R.G. adottato, l'utilizzazione dei terreni è quella indicata dal Programma di Fabbricazione approvato.

I terreni hanno la seguente destinazione:

E) Terreno distinto al NCT al F.26 particella (ex 392) variata in corso di procedura nella particella 1240.

	P.di F. approvato	P.R.G adottato
Destinazione di zona	C/5 Verde privato	C/3 Verde privato
Fabbri. fondiaria	0,20mc/mq	0,20mc/mq
Sup. minima lotto	2.000 mq	1.500mq

F) Terreno distinto al NCT al F.25 particella 967.

G) Terreno distinto al NCT al F.25 particella (ex 312) variata in corso di procedura nelle particelle 1319, 1322, 1323.

	P.di F. approvato	P.R.G adottato
Destinazione di zona	E/1 Agricola	Parte: E/1c Agricola Parte:C/3 Verde privato
Fabbri. fondiaria	0,03mc/mq	Parte: 0,20mc/mq
Sup. minima lotto	10.000 mq	Parte: 30.000mq Parte: 1.500mq

H/I) Terreno distinto al NCEU al F.25 particella ex 1306 sub 2, NCT ex 1306 variate in corso di procedura nelle particelle 1320 e 1321.

	P.di F. approvato	P.R.G adottato
Destinazione di zona	E/1 Agricola	C/3 Verde privato
Fabbri. fondiaria	0,03mc/mq	0,20mc/mq
Sup. minima lotto	10.000 mq	1.500mq

L) Appezzamento di terreno distinto al NCT al F.26 particelle 483-484-485-486-917-1066-1094.

	P.di F. approvato	P.R.G adottato
Destinazione di zona	C/5 Verde privato	Viabilità
Fabbri. fondiaria	0,20mc/mq	
Sup. minima lotto	2.000 mq	

NCT al F.26particella 1051

	P.di F. approvato	P.R.G adottato
Destinazione di zona	C/5 Verde privato	Parte: Viabilità Parte: F/3 Parcheggi pubblici
Fabbri. fondiaria	0,20mc/mq	
Sup. minima lotto	2.000 mq	

NCT al F.26particella 1071

	P.di F. approvato	P.R.G adottato
Destinazione di zona	C/5 Verde privato	F/1 Verde Pubblico
Fabbri. fondiaria	0,20mc/mq	
Sup. minima lotto	2.000 mq	

M) Appezamento di terreno distinto al NCT al F.9 particelle 759-1132-1134-1136.

	P.di F. approvato	P.R.G adottato
Destinazione di zona	F4 Scuola materna	Parte: Strada Parte: F1 Verde Pubblico Parte: Inedificabile
Fabbri. fondiaria		
Sup. minima lotto		

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VEJANO

N-O) Terreno, distinto al NCT al F.2 particella (ex 52) variata in corso di procedura nelle particelle 514, 515 e particella 51.

Nel vigente PRG ricadono in zona agricola

Nel PUCG ricadono in zona T (area di sviluppo di complessi di tipo turistici –sottozona T2 turistico-residenziale)

6) Indicare 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

Dallo studio della documentazione acquisita, e secondo quanto indicato dall'ufficio tecnico comunale, è emersa l'esistenza di varie problematiche di ordine urbanistico su alcuni degli immobili in questione.

Facendo riferimento alle lettere d'ordine indicato nella risposta del quesito n. 2, si espone quanto segue:

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FABRICA DI ROMA

A) Abitazione in corso di costruzione distinta al NCEU al F.26 part.lla 1099 sub 1-(Lotto n. 1)

B) Abitazione in corso di costruzione distinta al NCEU al F.26 part.lla 1099 sub 3-(Lotto n. 2)

La costruzione dove si trovano le due unità immobiliari è posta in un fabbricato quadrifamiliare ricadente nel lotto n. 10 della Lottizzazione “Pian delle Cave”, edificato in forza del Permesso di Costruzione n. 20/2008 rilasciato in data 11/02/2008, il cui estratto si allega in copia (vedi All. n.66).

Premesso che tutto il fabbricato si trova allo stato di grezzo e che non sono stati presentati certificati di fine lavori, si rileva che rispetto al progetto presentato lo stato dei luoghi è sostanzialmente rispondente ad eccezione dei seguenti particolari:

1) Il portico della superficie di mq 11,34, posto agli ingressi degli appartamenti, è stato tamponato per ampliare la superficie del salone;

Sanabilità dell'opera: *Trattandosi di aumento di volume e considerando che la cubatura del lotto è stata già utilizzata, l'opera non risulta sanabile e quindi dovrà essere effettuato il ripristino secondo lo stato indicato in progetto.*

2) I balconcini previsti sul fronte, adiacenti al vano scala, non sono stati realizzati;

3) la divisione interna dei piani sottostrada è stata eseguita diversamente da come indicato sul progetto;

Sanabilità delle opere: *La regolarizzazione di queste difformità potrà avvenire, qualora lo stato finale rimanesse come l'attuale, presentando una variante di assestamento.*

4) La tettoia della superficie di mq 19,91 realizzata nella U.I. 1099 sub 3 a confine con il sub 4, al contrario di quella realizzata nel sub 1, non è indicata sul progetto.

Sanabilità dell'opera: Considerato che la superficie dei porticati autorizzata in progetto è già superiore al limite del 25% della superficie della unità immobiliare afferente indicato dall'art. 3.8 della Circolare regionale 45 REC del 1999, *a parere dell'ufficio tecnico comunale si ritiene che l'opera non possa essere sanata e pertanto dovrà essere effettuato il ripristinato secondo lo stato indicato in progetto.*

5) I locali sottotetto non sono rappresentati sul progetto e quindi non possono essere destinati ad abitazione.

Per il proseguo dei lavori andrà presentata nuova istanza diretta ad ottenere una nuova concessione relativa alla parte non ultimata.

A completamento dei lavori potrà essere richiesto il certificato di abitabilità.

C) Abitazione distinta al NCEU al F.26 particella 40 sub 4-(Lotto n. 3)

La struttura originaria del fabbricato è stato realizzato prima del 1/9/1967 e dagli accertamenti eseguiti in comune non risulta che il certificato di agibilità sia stato richiesto ne rilasciato.

Rispetto allo stato originale (riscontrato con le planimetrie catastali) è stato eseguito un ampliamento di mq utili 13,29 per ricavare la cucina, un ripostiglio ed un balconcino (vedi rilievo in All. n. 34).

I vani abusivi trovano spazio in un corpo di fabbrica costruito in aderenza al fabbricato che è stata realizzata ampliando e tamponando senza autorizzazione un porticato su tre livelli autorizzato con C.E. n.41/1987 che si allega in copia (vedi All. n.66).

Quest'ultimo immobile, ed in particolare i vani oggetto dell'ampliamento realizzato, ricadono in parte sulla particella 40 (di pertinenza del fabbricato) ed in parte sulla particella 1240 (ex392) in diritto di enfiteuta di Cola Italo (proprietario dell'appartamento in questione); sull'area non è consentita l'edificazione in quanto la superficie del terreno asservito è inferiore al lotto minimo previsto.

Sanabilità dell'opera: L'abuso pertanto non risulta sanabile e dovrà essere effettuato il ripristinato secondo lo stato lo stato dei luoghi in essere prima dell'intervento.

L'intervento potrà essere realizzato richiudendo il passaggio fra il soggiorno ed i vani abusivi.

D) Locale ad uso magazzino distinto al NCEU al F.26 particella 40 sub 2-(Lotto n. 3)

Il fabbricato è stato realizzato prima del 1/9/1967 e non sono state eseguite opere abusive postume.

Per quanto riguarda il vano interrato realizzato sotto l'area condominiale e non riportato come consistenza sulle visura e planimetria catastale, si ritiene che per chiari motivi costruttivi, sia coevo alla costruzione.

E) Terreno con sovrastanti fabbricati distinto al NCT al F. 26 particella 1240 (ex 392) - (Lotto

n. 4a-4b)

Premesso che:

- la superficie catastale del terreno è di mq 1870.
- lo strumento urbanistico vigente (PdF approvato) indica sull'area una destinazione "C/5 Verde privato" e che su tali aree sono permesse costruzioni con volume pari a 0,20 mc/mq, oltre a costruzioni accessorie con volume pari a 1/20 del volume costruibile secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria in ragione di 0,01 mc/mq, e che il lotto minimo è di mq 2000.
- che lo strumento urbanistico adottato (PRG) indica sull'area una destinazione "C/3 Verde privato" e che su tali aree sono permesse costruzioni con volume pari a 0,20 mc/mq, e che il lotto minimo è di mq 1500.

La conformità urbanistica è la seguente.

L'area, come evidenziato sull'elaborato grafico di rilievo eseguito (All. n.38), è caratterizzata dalla presenza di una serie di sei costruzioni, che ad eccezione di un vecchio magazzino agricolo edificato prima del 1967 della volumetria di circa 160 mc (**immobile n. 1 del rilievo**), sono state realizzate senza le dovute autorizzazioni, e presentano varie problematiche urbanistiche.

In particolare per ognuno degli altri immobili è stato riscontrato quanto segue:

Imm. n. 2) Tettoia di mq 77 ca. con locale Box di mq 20 ca e volumetria di mc 55 ca realizzata senza le dovute autorizzazioni.

Imm. n. 3) Fabbricato ad un piano a forma di L della sup. utile di mq 80 ca., e della volumetria di mc 275 ca. realizzato senza le dovute autorizzazioni.

Sanabilità delle opere: le due opere sopra indicate non sono sanabili in quanto la superficie del terreno assentito è inferiore al lotto minimo.

Imm. n. 4-5) Piscina di dimensioni m. 6x12 e piccolo locale tecnico di mq 3,75 ca. di superficie realizzati senza le dovute autorizzazioni. .

Sanabilità delle opere: trattandosi di interventi che presentano la doppia conformità l'opera può essere sanata, presentando una richiesta di "Accertamento di conformità con DIA in sanatoria"

(art. 36 D.P.R. 380/2011) ai sensi del comma 2 lett. C art. 22 e comma 1 art 19 L.R. 15/2008, pagando una oblazione che va da un minimo di 1.500,00 euro ad un massimo di 15.000,00 euro, in relazione alla gravità dell'abuso. Sentito il parere dell'ufficio tecnico comunale e valutando il valore dell'oblazione in funzione del valore del bene, si ritiene che la sanzione applicabile possa essere pari a 5.000,00 euro.

L'esito della istanza di sanatoria resta subordinato ai sensi dell'art. 96 del D.P.R. 380/2001, alle deduzioni in merito alle opere strutturali (art. 11 Regolamento Regionale 07/02/2012 n. 2).

Imm. n. 6) Fabbricato residenziale con struttura in cemento armato, delle dimensioni di 7,20x13,90 m ca. con porticato al piano terra, costruito in aderenza della palazzina posta sulla particella 40, disposto ai piani interrato, terra, primo e copertura e ricadente in parte (per una fascia di circa 1 metro) sulla stessa particella 40.

Il fabbricato ha una volumetria complessiva f.t. di 670 mc ca. dei quali 570 mc ca. ricadono sulla p.lla 1240 (ex392) e 100 mc ca. sulla P.lla 40. Al piano terra è presente un porticato di mq 50 ca. con copertura a struttura lignea.

L'opera risulta difforme dalla C.E. n.41 del 01/08/1987 rilasciata per la realizzazione di un portico su tre livelli di dimensione 6x11,50 (vedi All. n. 67), in quanto la costruzione risulta di maggiore consistenza e tamponata per essere trasformata in superficie residenziale.

Sanabilità delle opere: *L'abuso non risulta sanabile* e pertanto andrà eseguito il ripristino secondo il progetto autorizzato, demolendo le tamponature e le tramezzature e riportando l'immobile a porticato;

A parere dello scrivente i lavori di ripristino delle dimensioni della struttura del porticato comporterebbero una serie di problematiche di ordine statico che non renderebbero possibile l'intervento.

In tale ipotesi, il comune potrebbe applicare secondo quanto previsto al comma 2) art. 34 D.P.R. 380/2011, (demolizione che non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità) una sanzione *pari al doppio del costo di produzione.*

Considerato che per costo di produzione si intenderebbe il costo di costruzione dell'opera abusiva, si ritiene che trattandosi della costruzione di un porticato eseguita intorno agli anni 90' la sanzione sia pari a 300 €/mq. Esaminato che l'ampliamento eseguito non ripristinabile riguarda una superficie complessiva fuori terra di mq 56,60, si ricava che la sanzione calcolata per l'intero immobile ammonterebbe ad euro $300 \times 56,60 =$ euro 16.980,00

Di questa sanzione resta da stabilire l'incidenza spettante alla quota pignorata e quella spettante alla quota ricadente sul mappale 40.

Facendo una ripartizione in millesimi e calcolando che l'edificio ricade per circa gli 850/1000 sul mappale 1240, la sanzione per il proprietario della quota pignorata ammonta in c.t. a 14.500 euro.

G) Terreno con sovrastante fabbricato distinto al NCT al F.25 particelle 1319, 1322, 1323 (ex 312) ed al NCEU al F. 25 particella 1319 - (Lotto n. 6)

Sul terreno, come illustrato in precedenza, è stato realizzato un fabbricato delle dimensioni di m. 20x17.75 e della volumetria di mc 1850 ca.

La costruzione risulta difforme (per consistenza, utilizzazione e localizzazione) dalla C.E. n. 87 rilasciata in data 17/04/93 per la costruzione di un corpo di fabbrica di m. 30x10 a destinazione rimessa agricola e di volumetria di mc 1500 (vedi All. n. 68).

Sanabilità delle opere:

Considerando che attualmente sull'area non è possibile effettuare l'incremento di volumetria, l'abuso risulta sanabile a condizione che sia mantenuta la destinazione e che la cubatura sia riportata nei limiti di quella autorizzata in concessione.

La diminuzione della cubatura si renderebbe possibile, spostando per ipotesi la parete di ingresso di una parte del piano terra di circa 4,60 metri e creando un portico di circa 67 mq. Così facendo, secondo i limiti indicati dall'art 3.8 della circolare regionale 45 REC (regolamenti edilizi comunali) del 03/12/99, una parte inferiore al 25% della superficie afferente sarebbe trasformata in porticato e la volumetria dell'immobile risulterebbe pari a quella già assentita.

Si riporta in allegato uno studio di fattibilità del progetto di sanatoria (vedi All. n. 69) che potrà

essere richiesta ai sensi art. 36 D.P.R. 380/2011 e comma 2) lett. b) art. 22 L.R. 15/2008, pagando una sanzione pari al doppio dell'incremento di valore.

Considerato che l'aumento di valore andrebbe calcolato sull'aumento di superficie del porticato, e che tale valore possa essere di circa 13.000,00 euro, l'ammontare della sanzione ammonterebbe ad 26.000,00 euro.

L'esito della istanza di sanatoria resta subordinato ai sensi dell'art. 96 del D.P.R. 380/2001, alle deduzioni in merito alle opere strutturali (art. 11 Regolamento Regionale 07/02/2012 n. 2).

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VEJANO

N) Terreno, con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, distinto al NCT al F.2 particelle 5 14 e 515 (ex 52) - (Lotto n. 10)

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 51 del 14/11/2005 e della successiva variante n. 52 del 04/11/2009 (la concessione risulta ancora a nome di una vecchia proprietaria); in tale data è stata data la comunicazione di inizio lavori.

La struttura realizzata è sostanzialmente conforme al progetto approvato.

Il fabbricato ha una destinazione agricola e, come si evince dagli elaborati di progetto (Vedi All. n.70), per essere completata devono essere realizzate tutte le opere di finitura, gli impianti, le tamponature esterne, le tramezzature, le falde di tetto e la chiusura del vano intercapedine al piano seminterrato.

Per il proseguo dei lavori andrà presentata nuova istanza diretta ad ottenere una nuova concessione relativa alla parte non ultimata. A completamento dei lavori potrà essere richiesto il certificato di abitabilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come riferitomi dal sig. Cola Italo, tutti gli immobili sono privi della certificazione energetica.

7) Dire se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

In considerazione della natura dei beni, ed escludendo dalla vendita il terreno distinto al NCT al Foglio 25 Particella 1321 (ex parte della 1306), si ritiene opportuno e conveniente procedere alla formazione dei seguenti lotti separati:

LOTTO n. 1) Piena proprietà della Abitazione in corso di costruzione sita nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT), in Via G. Falcone snc, distinta al NCEU al F.26 particella 1099 sub 1 cat F3 (in corso di costruzione)

LOTTO n. 2) Piena proprietà della Abitazione in corso di costruzione sita nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in Via G. Falcone snc, distinta al NCEU al F.26 particella 1099 sub 3 cat F3 (in corso di costruzione).

LOTTO n. 3) Piena proprietà della Abitazione sita nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino n.143, distinta al NCEU al F.26 particella 40 sub 4 Cat. A/4, classe 2, di 4,5 vani, Rendita €178,95 e 1/3 (un terzo) della piena proprietà del sottostante locale ad uso magazzino, riportato al NCEU al F.26 particella 40 sub 2, Cat. C/2, classe 3, di 28 mq Rendita € 43,38

LOTTO n. 4) Intera quota del diritto di enfiteuta del terreno sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino snc, distinto al NCT al F.26 particella 1240 (ex 392), con sovrastanti fabbricati aventi varie problematiche urbanistiche in parte non sanabili. Il tutto è riportato:

-al NCT al Foglio 26:

-particella 1240, Area di enti urbani, cons. 1870 mq

-al NCEU al Foglio 26

- Area di B.C.N.C. : particella 1240 sub 1

-Magazzino: particella 1240 sub 2, Cat C/2, Classe 2, cons. 45 mq, Rendita € 58,10.

-Locale Box con tettoie abusivo: P.lla 1240 sub 3, Cat C/6, Classe 4, cons. 22 mq, Rendita € 22,72.

-particella 1240 sub 4, Cat A/7, Classe 1, cons. 5 vani, Rendita € 387,34.

-Unità immobiliare ad uso residenziale abusiva con piscina, vano tecnico e giardino:
particella 1240 sub 4, cat A/7, classe 1, di 5 vani Rendita € 387,34;

-Sull'area del lotto n. 4 è presente inoltre una porzione di fabbricato (non censito in catasto) ricadente in parte sulla particella confinante non pignorata (P.lla 40) appartenente ad altra ditta, realizzata in sostanziale difformità dal titolo edilizio.

N.B. *Al fine di ovviare alle problematiche urbanistiche, catastali e di titolo inerenti a quest'ultimo immobile, se del caso, è possibile ipotizzare lo stralcio dal lotto individuato di una porzione di area (eventualmente da frazionare) su cui ricade il fabbricato.*

Si riporta in allegato (All. n. 71) una planimetria con una ipotesi dell'eventuale frazionamento del lotto.

Secondo tale ipotesi il lotto n. 4 è suddiviso nel Lotto n. 4a e Lotto 4 b.

LOTTO 4a)

Intera quota del diritto di enfiteuta di una porzione del terreno sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino snc, distinto al NCT al F.26 particella 1240 (ex 392), con sovrastanti fabbricati aventi varie problematiche urbanistiche in parte non sanabili. Il tutto è riportato:

-al NCT al Foglio 26:

-porzione da frazionare della particella 1240, di circa 1370 mq

-al NCEU al Foglio 26

-Magazzino: particella 1240 sub 2, Cat C/2, Classe 2, cons. 45 mq, Rendita € 58,10.

-Locale Box con tettoie abusivo: P.lla 1240 sub 3, Cat C/6, Classe 4, cons. 22 mq,
Rendita € 22,72.

-particella 1240 sub 4, Cat A/7, Classe 1, cons. 5 vani, Rendita € 387,34.

-Unità immobiliare ad uso residenziale abusiva con piscina, vano tecnico e giardino:
particella 1240 sub 4, cat A/7, classe 1, di 5 vani Rendita € 387,34;

LOTTO 4b)

Intera quota del diritto di enfiteuta di una porzione del terreno sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino snc, distinto al NCT al F.26 particella 1240 (ex 392), con sovrastante fabbricato non accatastato avente problematiche urbanistiche e ricadente in parte sul mappale 40.

Il tutto è riportato:

-al NCT al Foglio 26:

-porzione da frazionare della particella 1240, di circa 500 mq

LOTTO n. 5) Intera quota del diritto di enfiteuta del terreno sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino snc, distinto al NCT al F.25 particella 967, Qualità Nocciolo, Classe 2, di consistenza 3000 mq, R.D € 37,96, R.A. € 17,04;

LOTTO n. 6) ½ (un mezzo) della piena proprietà del terreno sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino 283 già distinto al NCT al F.25 particella 312 con sovrastante fabbricato ad uso magazzino difforme dal progetto autorizzato. Il tutto è riportato:

-Terreno al NCT al F.25:

-particella 1322, Qualità Nocciolo, Cl. 2, cons. 4442 mq, R.D € 56,21 R.A. € 25,24

-particella 1323, Qualità Nocciolo, Cl. 2, cons. 387 mq, R.D € 4,90 R.A. € 2,20

-particella 1319, Area di enti urbani, cons. 371 mq

-Fabbricato al NCEU al F.25

- particella 1319, Cat. C/2, classe 3, di 413 mq, Rendita € 639,89

LOTTO n. 7) Piena proprietà del terreno sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino snc, distinto al NCEU al F.25 particella 1320 (ex1306 sub 2), Cat. Area urbana, Consistenza 220 mq, senza rendita;

LOTTO n. 8) Piena proprietà appezzamenti di terreno costituenti le aree (attualmente di utilizzo

pubblico) per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della “Lottizzazione Pian di Cave”, sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in loc. Pian di Cave della superficie complessiva di mq 8018, R.D. € 43,47 R.A € 18,72, composto dalle aree distinte al NCEU al F.26:

- part. 483, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 145 mq, R.D € 0,79 R.A. € 0,34
- part. 484, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 175 mq, R.D € 0,95 R.A. € 0,41
- part. 485, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 30 mq, R.D € 0,16 R.A. € 0,07
- part. 486, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 445 mq, R.D € 2,41 R.A. € 1,03
- part. 917, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 860 mq, R.D € 4,46 R.A. € 2,00
- part. 1066, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 438 mq, R.D € 2,38 R.A. € 1,02
- part. 1071, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 1359 mq, R.D € 7,56 R.A. € 3,24
- part. 1094, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 18 mq, R.D € 0,10 R.A. € 0,04
- part. 1051, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 4548 mq, R.D € 24,66 R.A. € 10,57

LOTTO n. 9) Piena proprietà appezzamento di terreno da cedere gratuitamente al Comune di

Fabbrica di Roma costituenti le aree (attualmente di utilizzo pubblico) per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione San Rocco, sito nel comune di Fabbrica di Roma (VT) in loc. San Rocco della sup. complessiva di mq 2065 R.D. € 8,54 R.A € 4,81, composto dalle aree distinte a NCT al F.9:

- part. 759, Qualità Sem. Arbor., Classe 3, di cons. 880 mq, R.D € 3,64 R.A. € 2,05
- part. 1132, Qualità Sem. Arbor., Classe 3, di cons. 55 mq, R.D € 0,23 R.A. € 0,13
- part. 1134, Qualità Sem. Arbor., Classe 3, di cons. 120 mq, R.D € 0,50 R.A. € 0,28
- part. 1136, Qualità Sem. Arbor., Classe 3, di cons. 1010 mq, R.D € 4,17 R.A. € 2,35

LOTTO n. 10) Appezzamento di terreno sito a Vejano (VT) in loc. Monte, costituito da:

a) piena proprietà dell'area con sovrastante fabbricato ad uso agricolo in costruzione già distinta al NCT al F.2 particella 52 ed ora riportato

al NCT al F.2:

-particella 514, Qualità Seminativo, Cl. 4, cons. 4337 mq, R.D € 10,08 R.A. € 6,72

-particella 515, Area di enti urbani, cons. 248

al NCEU al F.2 particella 515, piano S1-T, Cat. F3 (in corso di costruzione)

b) 3/9 (tre noni) della proprietà dell'area sita nella frazione di Vejano (VT) in loc.

Monte, distinto al NCT al F.2 particella 51, Qualità Seminativo, Classe 4,

di consistenza 288 mq, R.D € 0,67, R.A. € 0,45

8) Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 prevenendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078;

Gli immobili, come indicato sull'atto di pignoramento, sono pignorati per l'intera quota ad eccezione del:

- locale magazzino (compreso nel lotto n. 3), distinto in catasto al Foglio 26 P.IIa 40 sub 2, pignorato per la quota di 1/3 di proprietà di XXXXXXXXXXXX.

- terreno con sovrastante fabbricato (costituente il lotto n. 6) distinto in catasto al Foglio 25 p.IIe (ex312) 1318,1322 e 1323 pignorato per la quota di 1/2 di proprietà di XXXXXXXXXXXX.

- terreno (compreso nel lotto n. 10) distinto in catasto al Foglio 2 p.IIa 51 pignorato per la quota di 1/3 di proprietà della Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

A parere dello scrivente non risulta possibile e conveniente una divisione in natura di questi beni.

9) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Ad esclusione del terreno posto a Fabrica di Roma al NCT Foglio 25 particella 1321 (già parte della ex 1306), che come riferito più volte risulta essere di un altro proprietario estraneo alla procedura (vedi atto All. n. 5), gli immobili risultano nella disponibilità degli esecutati secondo la loro quota di proprietà.

I beni abusivamente realizzati sulla particella 1240 (ex392) sono in parte occupati ed utilizzati dai parenti di XXXXXXXXXXXXX.

Dalla verifica effettuata all'Ufficio provinciale del registro (All. n. 72) non risulta che ci siano alcun contratti di locazione registrati a nome degli esecutati.

10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non risulta che gli immobili siano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori esecutati.

11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sui beni compresi nei lotti nn. 4, 5, 8 e 9 vi è l'esistenza dei seguenti diritti:

LOTTO n. 4

E) Terreno distinto al NCT al F.26 particella 1240.

-Sull'atto di provenienza (All. n.12) è riportato che il terreno è gravato di servitù di passaggio a favore dei terreni posti sul retro mediante strada di passaggio della larghezza di tre metri che correrà lungo il confine con la proprietà XXXXXXXXXXXXX. (Di fatto sul confine è stata realizzata una recinzione arretrata di tre metri dal confine per lasciare la strada di passaggio). Non si è venuti a conoscenza della presenza di condominio costituito.

-Il terreno è interessato dagli usi civici. Il concedente risulta essere il comune di Fabrica di Roma.

Dalle informazioni ricevute in comune risulta che l'onere di affrancazione è di € 61,80. Oltre a tale somma restano da pagare € 15,45 per i 5 anni pregressi e le spese di trascrizione e registrazioni

ammontanti attualmente ad € 1.100,00

LOTTO n. 5

F) Terreno distinto al NCT al F.25 particella 967.

-Il terreno è interessato dagli usi civici. Il concedente risulta essere il comune di Fabrica di Roma. Dalle informazioni ricevute in comune risulta che l'onere di affrancazione è di € 86,77. Oltre a tale somma restano da pagare € 43,39 per i 5 anni pregressi e le spese di trascrizione e registrazioni ammontanti attualmente ad € 1.100,00

LOTTO n. 8

Secondo la Convenzione di lottizzazione edilizia stipulata a favore del Comune di Fabrica di Roma con atto notaio Kechler del 27 giugno 2003 rep. 36496/15214, il lottizzante si è impegnato per se o per i suoi aventi diritto a cedere gratuitamente al comune di Fabrica di Roma le aree oggetto del pignoramento, destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

LOTTO n. 9

Secondo la Convenzione di lottizzazione edilizia stipulata a favore del Comune di Fabrica di Roma con atto notaio Kechler del 1 Luglio 1987 rep. 10331, il lottizzante si è impegnato per se o per i suoi aventi diritto a cedere gratuitamente al comune di Fabrica di Roma le aree oggetto del pignoramento, destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

12) Determinare il valore dell'immobile con espressa o compiuta indicazione del criterio di stima o analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile o come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione o i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

La determinazione del valore è effettuata col metodo della stima comparativa, che consiste nell'applicare al parametro mq utile il più probabile valore di mercato determinato sulla base di

quelli riscontrati in loco e opportunamente adattato allo scopo.

Tenuto conto di:

- delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e di quanto rilevato e sopra evidenziato;
- dei prezzi indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, dell'osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo e dei prezzi di vendita riscontrati da indagini di mercato eseguite in loco e in rete per immobili analoghi a quelli in oggetto;
- della attuale situazione del mercato immobiliare;
- dei costi da sostenere per il completamento dei fabbricati al grezzo;
- dei costi da sostenere per le demolizioni e/o il ripristino delle opere abusive

Si ritiene opportuno applicare i seguenti valori:

LOTTO n. 1

Piena proprietà della abitazione in corso di costruzione posta in un villino quadrifamiliare disposta al piano terra, primo e seminterrato, sita nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT), in Via G. Falcone snc, distinta al NCEU al F.26 particella 1099 sub 1 cat F3.

Prezzo di applicazione

Considerato che dalle indagini di mercato eseguite risulta che le quotazioni per gli immobili al rustico (a seconda del loro stato di finitura) variano da 600 a 900 €/mq, che il prezzo di un villino di nuova costruzione si aggira fra i 1.300 ed i 1.600 €/mq e che i costi da sostenere per il completamento dei lavori è quantificabile in circa 500/700 €/mq, si ritiene congruo stabilire prezzo di applicazione di 800 €/mq di superficie commerciale ragguagliata.

Dal prezzo finale saranno defalcate le spese da sostenere per le pratiche tecniche ed amministrative relative al ripristino del porticato di ingresso, quantificabili approssimativamente in € 1.600,00.

Consistenza immobile e calcolo valore

RAGGUAGLIO DELLE SUPERFICI			
	Sup. reale. Mq	Coefficiente	Sup. commerciale. Mq
Sup. residenziale	99,86	1,00	99,86
Sottotetto non abitabile	61,40	0,25	15,35
Piano seminterrato: magazzino/garage	117,18	0,50	58,59
Piano seminterrato: intercapedine	86,78	0,20	17,36
Porticati esterni	35,64	0,40	14,25
Lastricati esterni	100	0,20	20
Giardino	100	0,10	10
TOTALE			235,41

Determinazione valore: € 800,00 x 235,41 = € 188.280,00

A detrarre costi da sostenere: € 1.600,00

VALORE € 186.728,00

Che si arrotonda in c.t. a € 186.800,00 (centoottantaseimilaottocento/00)

LOTTO n. 2

Piena proprietà della abitazione in corso di costruzione posta in un villino quadrifamiliare disposta al piano terra, primo e seminterrato, sita nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in Via G. Falcone snc, distinta al NCEU al F.26, particella 1099 sub 3 cat F3.

Prezzo di applicazione

Considerato che dalle indagini di mercato eseguite risulta che le quotazioni per gli immobili al rustico analoghi (a seconda del loro stato di finitura) variano da 600 a 900 €/mq, che il prezzo di un villino di nuova costruzione e si aggira fra i 1.300 ed i 1.600 €/mq e che i costi da sostenere per il completamento dei lavori è quantificabile in circa 500/700 €/mq, si ritiene congruo stabilire prezzo di applicazione di 800 €/mq di superficie commerciale ragguagliata;

Dal prezzo finale saranno defalcate le spese da sostenere per le pratiche tecniche ed amministrative relative al ripristino del porticato di ingresso e della rimozione della tettoia, quantificabili approssimativamente in € 3.600,00.

Consistenza immobile e calcolo valore

RAGGUAGLIO DELLE SUPERFICI			
	Sup. reale. Mq	Coefficiente	Sup. commerciale. Mq
Sup. residenziale	99,86	1,00	99,86
Sottotetto non abitabile	61,40	0,25	15,35
Piano seminterrato: magazzino/garage	118,75	0,50	59,38
Piano seminterrato: intercapedine	86,51	0,20	17,30
Porticati esterni	35,64	0,40	14,25
Lastricati esterni	100	0,20	20
Giardino	100	0,10	10
TOTALE			236,14

Determinazione valore: € 800,00 x 236,14 = € 188.912,00

A detrarre costi da sostenere: € 3.600,00

VALORE € 185.312,00

Che si arrotonda in c.t. a € 185.400,00 (centoottantacinquemilaquattrocento/00)

LOTTO n. 3

Piena proprietà della Abitazione sita nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino n.143, distinta al NCEU al F.26 particella 40 sub 4 Cat. A/4, classe 2, di 4,5 vani, Rendita € 178,95 e 1/3 (un terzo) della pienaproprietà del locale ad uso magazzino, riportato al NCEU al F.26 particella 40 sub 2, Cat. C/2, classe 3, di 28 mq Rendita € 43,38.

Prezzo di applicazione

Considerato che il prezzo di mercato per immobili analoghi varia da 900 a 1400 €/mq si ritiene

congruo stabilire un prezzo di applicazione di 1250,00 €/mq di superficie commerciale ragguagliata. Dal prezzo finale saranno defalcate le spese da sostenere per l'esecuzione dei lavori di tamponatura dei vani abusivi e per lo spostamento degli impianti della cucina, quantificabili approssimativamente ad € 1.700,00.

N.B. Nel calcolo delle superfici non sono comprese, in quanto escluse dalla vendita, le aree dei vani abusivi dell'appartamento che sono state ricavate nel corpo di fabbrica costruito in aderenza e l'area della cantina comunicante con il magazzino e posta sotto l'area condominiale al di fuori della sagoma F.T. del fabbricato.

Consistenza immobile e calcolo valore

RAGGUAGLIO DELLE SUPERFICI			
	Sup. reale. Mq	Coefficiente	Sup. commerciale. Mq
Sup. residenziale	81,97	1,00	81,97
*Locale magazzino al piano seminterrato	30,60/3 = 10,20	0,6	6,12
TOTALE			88,09

**La superficie indicata è riferita alla quota pignorata di 1/3 appartenente all'esecutato*

Determinazione valore: € 1.250,00 x 88,09 = € 11012,50

A detrarre costi da sostenere: € 1.700,00

VALORE € 108.412,50

Che si arrotonda in c.t. a € 108.500,00 (centoottomilacinquecento/00)

LOTTO n. 4a – 4b

Intera quota del diritto di enfiteuta del terreno con sovrastanti fabbricati e piscina scoperta in parte abusivi e non sanabili e/o da ripristinare secondo le autorizzazioni rilasciate, sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino snc, distinto al NCT al F.26 particella 1240 (ex 392), Area di enti urbani, di consistenza 1870 mq, senza reddito e al NCEU al F. 26 P.IIe 1240 sub 1 (BCNC), sub 2 (Cat. C/2), sub 3 (Cat. C/6) e sub 4 (Cat. A/7)

Consistenza immobile e calcolo valore

Il valore del lotto è determinato dal valore dell'area e dei fabbricati sovrastanti assentiti e/o sanabili, detratto i costi tecnici/amministrativi delle pratiche di sanatoria, i costi degli interventi di demolizione di quelli abusivi non sanabili e delle opere di ripristino del fabbricato a tre livelli in porticato (secondo il progetto autorizzato) posto a cavallo con il mappale 40 di proprietà di altro condominio.

a) Magazzino agricolo in precarie condizioni della superficie di 55 mq e della volumetria di mc 160 ca. contraddistinto con il sub 2 con area esterna di circa 500 mq.

In considerazione di un eventuale recupero con demolizione e ricostruzione della cubatura e della incidenza dell'area esterna si ritiene congruo stabilire un valore di € 400 €/mq:

Moltiplicando tale valore per la superficie si ottiene:..... € 400 x 55 =€ 22.000,00.

b) locale box di mq 20 ca. con annesse tettoie in lamiera per mq 75 ca. contraddistinto con il sub 3.

Si ritiene che il valore commerciale di questo immobile sia nullo, in quanto essendo abusivo e non sanabile sarà da demolire. Il costo della demolizione viene stimato in euro 3.000,00.

Nel caso sia comunque necessario effettuare la valutazione, si ritiene che tale immobile abbia un valore di euro 15.000,00.

c) Fabbricato ad L di mq utili 80 circa con area esterna della superficie di circa 430 mq in parte pavimentata e con piscina di pertinenza e locale tecnico accessorio contraddistinto con il sub 4.

Si ritiene che il valore commerciale da indicare per questo bene sia limitato al valore dell'area, della piscina e del vano tecnico, in quanto il fabbricato essendo abusivo e non sanabile sarà da demolire.

Tenuto conto dei costi di realizzazione e del valore di mercato che la piscina possa avere si ritiene congruo stabilire un prezzo a corpo di: € 45.000,00.

Il costo della demolizione del fabbricato non sanabile, desunto dalle voci del prezzario regionale, viene stimato in euro 12.000,00.

Dalle informazioni ricevute all'ufficio tecnico comunale, si ritiene che il costo della pratica di sanatoria della piscina sia di euro 5.000,00 e che le spese tecniche ammontino ad euro 1.000,00.

Nel caso sia comunque necessario effettuare la valutazione dell'immobile da demolire, si ritiene che esso abbia un valore di euro 112.000,00.

d) Fabbricato su tre livelli con area esterna della superficie di circa 380 mq, realizzato in difformità dal titolo edilizio e posto a cavallo con la particella 40, su cui effettuare le opere di ripristino del porticato secondo il progetto di cui alla C.E. n. 41 del 01/08/1987 (All. n. 67).

La superficie complessiva è di circa 260 mq, dei quali 220 mq ca. ricadono nella particella pignorata e 40 mq ca. nella particella 40 confinante non pignorata.

Per l'eventuale annessione di quest'ultima porzione, si dovranno attuare le dovute procedure e corrispondere una eventuale somma ai proprietari della particella 40.

Tenuto conto delle problematiche e delle opere di ripristino che dovranno essere realizzate, la presente stima viene effettuata secondo la destinazione di porticato.

Detto questo, e tenuto conto dei prezzi di mercato, si ritiene congruo stabilire un prezzo di applicazione di 600 €/mq: € 600x260 = € 156.000,00.

Tenuto conto che la superficie del fabbricato ricadente sulla particella non pignorata è di ca. 40 mq il valore della quota spettante ai titolari della particella 40 ammonta a..... € 600 x 40 = € 24.000,00.

Al valore complessivo determinato verrà inoltre effettuata una riduzione dei costi da sostenute per le opere edili e per i le pratiche di sanatoria.

Tale costo, desunto dalle voci del prezzario regionale, viene stimato in euro 25.000,00.

PROGETTO DI DIVISIONE DEL LOTTO n. 4

Considerando le problematiche esistenti già ipotizzate in merito alla vendita dell'immobile posto a cavallo con la particella 40, e non essendo possibile effettuare la sua divisione in natura secondo le linee di confine si ritiene, se del caso, di frazionare l'area pignorata, e formare, come riportato sul progetto di divisione ipotizzato sull'allegato 71, un primo lotto costituito dall'area con gli immobili ricadenti per intero nella particella 1240 ed un secondo lotto (eventualmente da stralciare e/o perfezionare) con la porzione di area dove ricade il fabbricato costruito a cavallo con la particella 40 non oggetto del pignoramento e di proprietà di altra ditta.

Con tale ipotesi il valore dei due lotti è così determinato:

Lotto 4a)

Determinazione valore lotto.

- Magazzino con area esterna	€ 22.000,00
- Piscina con area esterna	€ 45.000,00
-Costi da sostenere per demolizioni e pratica di sanatoria	<u>€ - 21.000,00</u>

VALORE LOTTO n. 4 a € **46.000,00**

(quarantaseimila/00)

Lotto 4b)

Determinazione valore lotto.

- Fabbricato con destinazione a porticato ed area esterna	€ 156.000,00
- Quota da versare ai proprietari della particella 40	€ - 24.000,00
-Costi da sostenere per le opere di ripristino	<u>€ - 25.000,00</u>

VALORE LOTTO n. 4 b € **107.000,00**

(centosettemila/00)

LOTTO n. 5

Utile dominio del terreno sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino snc, distinto al NCT al F.25 particella 967, Qualità Nocciolo, Classe 2, di consistenza 3000 mq, R.D € 37,96, R.A. € 17,04;

Prezzo di applicazione

Considerando l'ubicazione centrale dell'area, che il valore di mercato rilevato per terreni analoghi può variare a seconda della coltura e della posizione fino a 90.000,00 €/ha, che le previsioni del PRG conferiscono al fondo una probabile destinazione residenziale per l'edificazione di circa 550 mc, si ritiene congruo applicare un prezzo applicazione di € 80.000/ha (8,00 €/mq).

Consistenza immobile e calcolo valore

Superficie terreno: 3.000 mq

Determinazione valore: € 8,00 x 3.000 = € 24.000,0 (ventiquattromila/00)

LOTTO n. 6

½ (un mezzo) della piena proprietà del terreno con sovrastante fabbricato ad uso agricolo sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino 283, distinto al NCT al F.25 particelle (ex312) 1319,1322 e 1323, con sovrastante fabbricato a destinazione agricola da regolarizzare realizzato in difformità dalla C.E. 87/93 distinto al NCEU al F. 25 particella 1319.

Prezzo di applicazione

Considerato che il prezzo di mercato dei fabbricati analoghi varia da 600 a 900 €/mq, si ritiene congruo stabilire un prezzo di applicazione sull'immobile allo stato attuale di 750,00 €/mq; al valore determinato verrà effettuata una riduzione di € 10000,00 per defalcare i costi dei lavori da sostenere per eseguire riduzione e ripristino della di cubatura (spostamento serrande mediante realizzazione di struttura in acciaio, realizzazione controsoffittatura e apertura muro laterale) ed una somma di € 28.000,00 per i costi da sostenere (oblazioni e spese tecniche) per la pratica edilizia di sanatoria:

Il terreno pertinenziale considerando la sua consistenza e che non ha più potenzialità edificatoria, (considerato che è asservito alla costruzione) viene valutato nella misura di € 4/mq.

-Prezzo di applicazione capannone agricolo: € 750,00/mq

-Prezzo di applicazione terreno agricolo di pertinenza: € 4,00/mq

Consistenza immobile e calcolo valore

-Superficie utile attuale complessiva: mq 395,30

- Valore fabbricato: € 750,00 x 395,30 = € 296.475,00

- Costi da sostenere = € - 38.000,00

-Valore terreno pertinenza: € 4,00 x 5.200 = € 20.800,00

VALORE COMPLESSIVO € 279.275,00

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

Considerato che la quota pignorata è ½ dell'intera proprietà, il valore veniale della quota da mettere

in vendita di proprietà dell'esecutato è:

€ 279.275,00 / 2 = € 139.637,50

Che si arrotonda in c.t. a 139.700,00 € (centotrentanovemilasettecento/00)

LOTTO n. 7

Piena proprietà del terreno intercluso sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in via Paolo Borsellino snc, distinto al NCEU al F.25 particella 1321 (ex 1306 sub 2), Cat.

Area urbana, Consistenza 220 mq, senza rendita;

Consistenza immobile e calcolo valore

-Consistenza di 220 mq

-Determinazione valore terreno

In considerazione della ridotta consistenza dell'area, e che il terreno risulta appetibile per ricavarne area a giardino e/o di deposito, si effettua una valutazione pari a 15 €/mq che determina un prezzo di euro 3.300,00 (tremilatrecento/00).

LOTTO n. 8

Piena proprietà appezzamenti di terreno costituenti le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della "Lottizzazione Pian di Cave", sito nella frazione di Faleri del comune di Fabbrica di Roma (VT) in loc. Pian di Cave della superficie complessiva di mq 8018, R.D. € 43,47, R.A. € 18,72, composto dalle aree distinte al NCEU al F.26:

- part. 483, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 145 mq, R.D € 0,79, R.A. € 0,34
- part. 484, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 175 mq, R.D € 0,95, R.A. € 0,41
- part. 485, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 30 mq, R.D € 0,16, R.A. € 0,07
- part. 486, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 445 mq, R.D € 2,41, R.A. € 1,03
- part. 917, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 860 mq, R.D € 4,46, R.A. € 2,00
- part. 1066 Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 438 mq, R.D € 2,38, R.A. € 1,02
- part. 1071, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 1359 mq, R.D € 7,56, R.A. € 3,24
- part. 1094, Qualità Seminativo, Classe 2, consistenza 18 mq, R.D € 0,10, R.A. € 0,04

- part. 1051 Seminativo, Classe 2, consistenza 4548 mq, R.D € 24,66, R.A. € 10,57;

Valore commerciale

Il lotto non ha un valore commerciale, in quanto trattasi di un appezzamento di terreno costituito da aree destinate a strade, parcheggio e verde pubblico, attualmente di utilizzo pubblico, comprese in una lottizzazione di edilizia convenzionata e che secondo la convenzione stipulata con il Comune (atto notaio Kechler 27 Luglio 2003 rep. 36496/15214), vanno cedute gratuitamente al Comune di Fabbrica di Roma.

LOTTO n. 9

Piena proprietà appezzamenti di terreno costituenti le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione San Rocco, sito nel comune di Fabbrica di Roma (VT) in loc. San Rocco della superficie complessiva di mq 2065 R.D. € 8,54, R.A € 4,81, composto dalle aree distinte al NCT al F.9:

- part. 759, Qualità Sem. Arbor., Classe 3, di cons. 880 mq, R.D € 3,64, R.A. € 2,05
- part. 1132, Qualità Sem. Arbor., Classe 3, di cons. 55 mq, R.D € 0,23, R.A. € 0,13
- part. 1134, Qualità Sem. Arbor., Classe 3, di cons. 120 mq, R.D € 0,50, R.A. € 0,28
- part. 1136, Qualità Sem. Arbor., Classe 3, di cons. 1010 mq, R.D € 4,17, R.A. € 2,35

Valore commerciale

Il lotto non ha un valore commerciale, in quanto trattasi di un appezzamento di terreno costituito da aree destinate a strade, parcheggio e verde pubblico, attualmente di utilizzo pubblico, comprese in una lottizzazione di edilizia convenzionata e che secondo la convenzione stipulata con il Comune (atto notaio Kechler 1 Luglio 1987 rep. 10331), vanno cedute gratuitamente al Comune di Fabbrica di Roma.

LOTTO n. 10

Apppezzamento di terreno sito nel comune di Vejano (VT) in loc. Monte con sovrastante fabbricato a destinazione agricola in corso di costruzione costituito da:

Intera proprietà dell'area distinta al NCT al Foglio 2 particella 514, Qualità Seminativo, Classe 4, di

consistenza 4337 mq, R.D € 10,08 R.A. € 6,72, particella 515, Area di enti urbani di consistenza 248 mq con sovrastante fabbricato in corso di costruzione al NCEU al F. 2 particella 515 cat F3, e di una quota dei 3/9 (tre noni) della proprietà dell'area distinta al NCT al F.2 particella 51, Qualità Seminativo, Classe 4, di consistenza 288 mq, R.D €0,67 R.A. € 0,45.

Prezzo di applicazione

Considerato che il prezzo di mercato per immobili analoghi a quello in costruzione sul terreno varia da 500 a 800 €/mq, e che i costi da sostenere per il completamento delle opere sono quantificabili in circa 400/600 €/mq, si ritiene congruo stabilire un prezzo di applicazione di 700,00 €/mq ragguagliati;

Il valore indicato è comprensivo del terreno pertinenziale.

Consistenza immobile e calcolo valore

RAGGUAGLIO DELLE SUPERFICI			
	Sup. reale. Mq	Coefficiente	Sup. commerciale. Mq
Sup. piano rialzato	102	1	102
Lastricato piano rialzato	133	0,25	33,25
Sup. piano seminterrato	118	0,6	70,8
Sup destinata ad Intercapedine	115	0,25	28,75
TOTALE			234,8

-Determinazione valore : € 700,00 x 234,80 = € 164.360,00

Che si arrotonda in c.t. a € 164.500,00 (centosessantaquattromilacinquecento/00)

13) Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti;

14) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione o la ricezione dei documenti informatici o teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato almeno quarantacinque 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 di osservazione al proprio elaborato;

- 15) Intervenire 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;**
- 16) Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;**
- 17) Allegare 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);**
- 18) Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione e della licenza edilizia o degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte o le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;**
- 19) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.**
- 20) Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;**

Oltre alla presente relazione completa di 73 allegati, si deposita il quadro sinottico ed il cd rom.

Copia della perizia è stata trasmessa agli esecutati tramite raccomandata A.R (vedi copia attestazioni e ricevute di ritorno - All. n. 73) ed al custode giudiziario ed al creditore procedente tramite posta certificata.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Viterbo li 05/03/2015

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Landi

ALLEGATI

Pag. n°

Allegato n° 1:	Verbale di sopralluogo del 10 marzo 2014	3
Allegato n° 2:	Verbale di sopralluogo del 14marzo 2014	3
Allegato n° 3	Verbale di sopralluogo del 9 e 17 aprile 2014	2
Allegato n° 4	Elaborato planimetrico per dimostrazione dei sub. P.Illa 311 e 1306	2
Allegato n° 5:	Atto di provenienza P.Illa 1306 sub 1	8
Allegato n° 6:	Visura storica NCEU Fabbrica di Roma P.Illa 1306 sub 1 e 1321	7
Allegato n° 7:	Ispezione ipotecaria Fabbrica di Roma P.Illa 1306 sub 1	1
Allegato n° 8:	Ispezione ipotecaria NCT Vejano P.Illa 52	2
Allegato n° 9:	Ispezione ipotecaria NCT P.Illa 1306 e NCEU 1306 sub 2	2
Allegato n° 10:	Atto provenienza F. 26 P.Ille 1099 sub 1 – 1099 sub 3	2
Allegato n° 11:	Atto provenienza F. 25 P.Illa 312	3
Allegato n° 12:	Atto provenienza F. 26 P.Ille 392 - 40 sub 2 - 40 sub 4	8
Allegato n° 13:	Atto provenienza F. 25 P.Illa 967	2
Allegato n° 14:	Atto provenienza F. 26 P.Ille 483,484,485,486,917,1066,1071, 1094,1051	2
Allegato n° 15:	Atto provenienza F.9 P.Ille 759,1132,1134,1136,	9
Allegato n° 16:	Atto provenienza F. 25 P.Ille 1306 e 1306 sub 2	3
Allegato n° 17:	Atto provenienza F. 2 P.Ille 1306 e 1306 sub 2	3
Allegato n° 18:	Estratto di mappa Fabbrica di Roma Foglio 25	1
Allegato n° 19:	Estratto di mappa Fabbrica di Roma Foglio 26	1
Allegato n° 20:	Estratto di mappa Fabbrica di Roma Foglio 9	1
Allegato n° 21:	Estratto di mappa Vejano Foglio 2	1
Allegato n° 22:	Estratto di mappa aggiornato Fabbrica di Roma Foglio 25 P.Ille [1319, 1322 e1323] (ex 392) e P.Ille 1320 e 1321	1
Allegato n° 23:	Estratto di mappa aggiornato Fabbrica di Roma Foglio 26 P.Illa 1240 (ex 312)	1
Allegato n° 24:	Estratto di mappa aggiornato Vejano Foglio 2 P.Illa [514 e 515] (ex 52) e P.Illa 51	1
Allegato n° 25:	Certificato di destinazione urbanistica terreni Fabbrica di Roma	3
Allegato n° 26:	Certificato di destinazione urbanistica terreni Fabbrica di Roma	2
Allegato n° 27:	Visura storica NCEU Fabbrica di Roma P.Illa 1099 sub 1	2
Allegato n° 28:	Rilievo eseguito dell'appartamento P.Illa 1099 sub 1	3

Allegato n° 29:	Elaborato planimetrico per dimostrazione grafica subalterni	1
Allegato n° 30:	Visura storica NCEU Fabbrica di Roma P.Ila 1099 sub 3	2
Allegato n° 31:	Rilievo eseguito dell'appartamento P.Ila 1099 sub 3	3
Allegato n° 32:	Visura storica NCEU Fabbrica di Roma P.Ila 40 sub 4	1
Allegato n° 33:	Planimetria catastale P.Ila 40 sub 4	1
Allegato n° 34:	Rilievo eseguito dell'appartamento P.Ila 40 sub 4	1
Allegato n° 35:	Visura storica NCEU Fabbrica di Roma P.Ila 40 sub 2	1
Allegato n° 36:	Planimetria catastale P.Ila 40 sub 2	2
Allegato n° 37:	Rilievo eseguito del locale magazzino P.Ila 40 sub 2	1
Allegato n° 38:	Rilievo immobili posti sulla P.Ila 1240 (ex392)	5
Allegato n° 39:	Visure storiche Fabbrica di Roma NCT F. 26 P.Ila 1240 (ex 392) NCEU F. 26 P.Ile 1240 sub 2-3-e 4	10
Allegato n° 40:	Planimetria catastale P.Ila 1240 Sub1 (elaborato planimetrico) sub 2 (magazzino), sub 3 (box e tettoia) e 4 (abitazione)	4
Allegato n° 41:	Planimetria catastale P.Ila 1240 sub 2 (magazzino)	1
Allegato n° 42:	Planimetria catastale P.Ila 1240 Sub3 (box e tettoia)	1
Allegato n° 43:	Planimetria catastale P.Ila 1240 Sub 4 (Fabbricato , piscina e vano tecnico)	1
Allegato n° 44:	Visura storica NCT Fabbrica di Roma F. 25 P.Ile 967	3
Allegato n° 45:	Visure storiche (ex 312) NCT Fabbrica di Roma F. 25 P.Ile 1322,1323 e 1319 e NCEU F.25 P.Ila 1319	9
Allegato n° 46:	Rilievo fabbricato P.Ila 1319 (ex312)	2
Allegato n° 47:	Planimetria catastale Fabbrica di Roma F. 25 P.Ila 1319	1
Allegato n° 48:	Visura storica del 03/03/15 NCEU Fabbrica di Roma F. 25 P.Ila 1320	3
Allegato n° 49:	Visura storica del 03/03/15 NCEU Fabbrica di Roma F.25 P.Ila 1306/2	3
Allegato n° 50:	Visura storica del 03/03/15 NCT Fabbrica di Roma F. 25 P.Ila 1306	3
Allegato n° 51:	Visura storica del 03/03/15 NCT Fabbrica di Roma F. 25 P.Ila 1320	4
Allegato n° 52:	Visura storica del 03/03/15 NCT Fabbrica di Roma F. 25 P.Ila 1321	4
Allegato n° 53:	Visura storica NCT Fabbrica di Roma F. 26 P.Ile 483,484,485, 486,917,1066,1071,1094,1051	41
Allegato n° 54:	Visura storica NCT F. di Roma F. 9 P.Ile 759, 1132, 1134,1136	14
Allegato n° 55:	Visura storica NCT Vejano F. 2 P.Ile 514 e 515 e NCEU P.Ila 515	7
Allegato n° 56:	Visura storica NCT Vejano F. 2 P.Ile 51	4
Allegato n° 57:	Rilievo fabbricato posto sulla P.Ila 515 (ex 52)	2

Allegato n° 58:	Elaborato fotografico	41
Allegato n° 59:	Presentazione Tipo Mappale Fabbricati F. 26 P.IIa 392	16
Allegato n° 60:	Docfa per accatastamento fabbricati P.IIa 1240 (ex 392)	16
Allegato n° 61:	Visura storica del 09/02/15 NCT F. di Roma F. 25 P.IIe 1320, 1321, 1306 sub 2	12
Allegato n° 62:	Istanza di rettifica identificazione catastale F.25 P.IIe 1320 e 1321	1
Allegato n° 63:	Istanza di rettifica identificazione catastale F.2 P.IIe 51 e 52	1
Allegato n° 64:	Presentazione Tipo Mappale Fabbricati F. 2 P.IIa 52	16
Allegato n° 65:	Docfa per accatastamento fabbricati F. 2 P.IIa 515	3
Allegato n° 66:	Estratto Permesso di Costruire n. 20/2008	10
Allegato n° 67:	Estratto Concessione Edilizia n. 41/1987	14
Allegato n° 68:	Estratto Concessione Edilizia n. 87/1993	9
Allegato n° 69:	Ipotesi progettuale sanatoria fabbricato F. 25 p.IIa 1319	2
Allegato n° 70:	Estratto Permesso di Costruire n. 52/2009	19
Allegato n° 71:	Ipotesi progetto divisione lotto n. 4	1
Allegato n° 72:	Visura ufficio registro per verifica esistenza contratti di locazione	1
Allegato n° 73:	Copia attestazione invio raccomandate A.R. e ricevute di ritorno	4