

TRIBUNALE DI VITERBO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE
R.G.E n. 140/2010 e n. 172/2014

promossa da

Cassa di Risparmio di Orvieto + altri

a carico di

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX



Giudice delle Esecuzioni
dr.ssa Chiara Serafini

Custode
dott. Pietro Benucci

1

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

redatta dal
geometra Cesare Filippi

udienza del 7 luglio 2016

CESARE FILIPPI

geometra
revisore contabile

via della palombara, 4 01030 Vitorchiano
tel.fax 0761 370176 - cellulare 338 8233606
e.mail cesare.filippi@tin.it - cesare.filippi@geopec.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il G.E. ha nominato il sottoscritto geometra Cesare Filippi quale c.t.u. per la redazione della presente Consulenza Tecnica volta alla individuazione e valutazione dei beni di cui al procedimento esecutivo in oggetto.

In data 24/11/2011 ho prestato il giuramento di rito a seguito del quale il G.E. mi ha affidato l'incarico, da espletare coadiuvandomi con il custode dott. Pietro Benucci nominato in sostituzione del debitore esecutato, meglio definito nel "Verbale di Conferimento d'Incarico ex art. 568 c.p.c. e di giuramento dell'esperto" a firma del Giudice dell'Esecuzione.

In data 21 febbraio 2012, congiuntamente al custode giudiziario dott. Pietro Benucci, ho effettuato il primo accesso al compendio immobiliare in esecuzione al termine del quale ho aggiornato a data successiva la ripresa delle operazioni peritali.

In data 9 marzo 2012, sempre alla presenza del custode e della parte esecutata, procedevo al secondo accesso sui luoghi interessati prendendo così completa conoscenza del compendio immobiliare in esecuzione.

Avendo per base le risultanze del sopralluogo effettuato, con lettera del 15 marzo 2012, sollecitavo, al custode ed all'esecutato, la trasmissione di specifica documentazione e la disponibilità al completamento degli accessi inevasi.

In data 29 marzo 2013, preso atto della notevole mole di lavoro che l'espletamento dell'incarico richiedeva, procedevo ad inoltrare istanza al Giudice per la concessione di una proroga di 90 gg. per il deposito dell'elaborato peritale.

Nel corso dell'udienza del 31 maggio 2012 il Giudice fissava al 13 dicembre 2012 la data della successiva udienza per la comparizione delle parti.

Successivamente ho proceduto agli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo ed il Comune di Civita Castellana per definire



l'attuale condizione del compendio immobiliare sia sotto l'aspetto catastale e sia con riferimento alla sua congruità urbanistico-edilizia; nel mentre, nel corso di ulteriori tre sopralluoghi, effettuavo i rilievi dimensionali e fotografici propedeutici alle verifiche urbanistico-catastali di rito.

Dal punto di vista catastale si sono riscontrate discordanze, fra la cartografia depositata e lo stato di fatto, che hanno richiesto l'espletamento di procedure di regolarizzazione, in parte eseguite dal tecnico di fiducia della parte esecutata, mentre dal punto di vista urbanistico-edilizio è stato possibile individuare l'incongruità di alcuni interventi edilizi attuati definendo nel seguito le procedure ed i costi, in forma sintetica, necessari per la loro regolarizzazione.

Per via di dette problematiche tecniche il sottoscritto nell'udienza del 13 dicembre 2012 ha chiesto ed ottenuto una ulteriore proroga del termine per il deposito dell'elaborato peritale.

Al termine degli accertamenti e delle attività di regolarizzazione catastale del compendio immobiliare in esecuzione ho proceduto al deposito della Consulenza Tecnica d'Ufficio per l'udienza del 4 aprile 2013.

La complessità dell'elaborato peritale ha generato pari corpose osservazioni dalle parti interessate alla procedura che hanno richiesto ulteriori accertamenti e sopralluoghi che si sono protratti nel 2014 anche a causa dell'inaccessibilità dei luoghi.

Per l'udienza del 6 novembre 2014 ho prodotto i nuovi elaborati tecnici con recepimento delle osservazioni ricevute; per maggior chiarezza il nuovo deposito andava a sostituire integralmente il fascicolo precedentemente predisposto.

Con provvedimento del 2 marzo 2015 il Giudice disponeva la riunione del procedimento già trattato (*es. imm. RG 140/2010 a carico di XXXXXXXX XXXXXXXX*) con quello di nuova apertura a carico di XXXXXXXX

XXXXX (RG. 172/2014) osservando che i beni interessati sono i medesimi e disponendo la successiva udienza al 30 aprile 2015.

Di concerto con il Custode dott. Pietro Benucci veniva richiesta una proroga considerati i termini troppo stringenti per l'esame del fascicolo.

All'udienza successiva il sottoscritto richiedeva una ulteriore proroga stante il ritardo nell'esecuzione dei sopralluoghi ai beni aggiuntivi rispetto a quelli già esaminati e alla mole di elaborazioni necessarie per la corretta individuazione dei cespiti nella nuova condizione.

L'udienza veniva aggiornata al 7 luglio 2016.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Attività 1) Verificare la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. con riferimento all'immobile pignorato (*estratto catastale e certificato delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, in alternativa certificazione notarile attestante le risultanze catastali e dei Registri Immobiliari*).

In via preliminare ho provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. .

La procedura è incardinata su tre diversi pignoramenti elevati per l'Esec.Imm. RG 140/2010 e su un pignoramento riferito all'Esec.Imm. RG 172/2014, procedure riunite dal Giudice.

Questi sono i provvedimenti poi analizzati nella **Tabella 1**:

1) Cassa di Risparmio di Orvieto (avv. Stefania Rossi)

In atti risulta depositata la documentazione ipo-catastale riferita al ventennio completa degli estratti di mappa.

2) Beozzo Costruzioni srl (avv. Carlo Crisante e avv. Giorgio Trovato)

In atti risulta depositata la *Relazione notarile*, ex art. 567 comma 2 c.p.c.), redatta dal dott. Alberto Benazzato, notaio in Padova, in data 29 novembre 2010, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari con riferimento ai beni oggetto del pignoramento e riferite al ventennio.

3) Cancellieri Carburanti srl (avv. Marco Polidori)

In atti risulta depositata la documentazione ipo-catastale riferita al ventennio completa degli estratti di mappa.

4) Banca Nazionale del Lavoro SpA (avv. Fabrizio Carbonetti)

In atti risulta depositata la *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998*. Il primo deposito è del 19/11/2014 (aggiornato al 18/08/2014) e risulta corredato delle mappe catastali, dei certificati di destinazione urbanistica. Il secondo deposito è del 29/01/2015 (aggiornato al 19/12/2014) ed ovviamente è privo degli allegati predetti.

Entrambe le certificazioni sono a firma del notaio Enrico Siracusano.

Sulla base di detta documentazione si procede all'elencazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultanti nel ventennio precedente la data di trascrizione del primo pignoramento.

Le risultanze sono trasposte nella **Tabella 2**.

La *Tabella 1* riporta gli identificativi catastali dei beni pignorati nonché i diritti spettanti agli esecutati, essi, con riferimento ai pignoramenti 1)-2)-3), risultano corrispondenti a quanto indicato nei pignoramenti e congrui con quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale; di contro per il pignoramento 4) si segnalano discordanze con riferimento ai beni compresi nei Lotti nn. 1)-8)-9) e 10), il dettaglio delle discordanze è evidenziato nella **Tabella 3**

Lo stesso prospetto indica il "Lotto" in cui le singole particelle catastali pignorate sono state inserite dal sottoscritto nello svolgimento dell'Attività di cui all'Attività 15).

L'Attività di regolarizzazione della posizione catastale dei beni oggetto della procedura ha necessitato dell'espletamento di prassi che hanno comportato la soppressione di alcuni numeri particellari con la conseguente costituzione con altri, di tali variazioni sarà fornita ogni specifica all'interno della trattazione dei singoli Lotti formati dal ctu scrivente.

Attività 2) Effettuare visure catastali aggiornate con riferimento all'immobile pignorato, verificando la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e la loro idoneità all'esatta identificazione del bene in questione.

L'attività è stata svolta all'epoca della elaborazione della ctu inerente la Esec.Imm. RG 140/2010 ed aggiornata ora per i nuovi immobili riscontrati nella Esec.Imm. RG 142/2014. La verifica e gli accertamenti tecnici permettono di asserire che gli atti di pignoramento riportano dati corretti e tali da permettere l'esatta identificazione dei beni pignorati.

Attività 3) Consultare i Registri Immobiliari verificando gli atti iscritti e trascritti con riferimento all'immobile pignorato, fino alla data del primo atto trascritto anteriormente al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento (*atto da acquisire se non presente nel fascicolo*), ed indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, quella dell'atto di cui sopra; segnalare anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali allibrate nello stesso periodo specificando altresì su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti pignorati.

I rimandi alle tabelle allegate sono riportati nella *Tabella 3* riguardante la formazione dei lotti.

7

Attività 4) Predisporre, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** gravanti sui beni pignorati (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento*).

Per la trattazione dell'argomento si rimanda alla *Tabella 2* che riassume le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei due soggetti esecutati.

Attività 5) Acquisire, se non depositati in atti, **le mappe catastali** ritenute indispensabili per l'individuazione di quanto pignorato nonché **il Certificato di Destinazione Urbanistica** nel caso trattasi di terreni, in caso di mancato rilascio da parte dell'Amministrazione competente va allegata la relativa richiesta avanzata.

Le mappe catastali risultano già depositate agli atti, comunque vista la complessità della situazione elaborata si sono predisposte mappe esplicative della formazione dei diversi lotti.

I Certificati di Destinazione Urbanistica sono stati già predisposti dal sottoscritto in sede di primo deposito riferito alla esec.imm. 140/2010; in questa occasione si è proceduto con l'integrazione di quelli riferibili ai nuovi cespiti.

Si segnala comunque che l'ultimo deposito della BNL SpA riporta allegate le Certificazioni di che trattasi; quindi la materia è stata esaurientemente trattata.

Attività 6) Consultare i Registri della Stato Civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato **acquisendo**, se non depositati in atti, **l'eventuale atto di matrimonio** completo delle annotazioni marginali per la definizione del regime patrimoniale prescelto dai coniugi,

ovvero il certificato di stato libero dell'executato; nel caso questi sia un imprenditore va acquisita la visura del Registro Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. competente.

In proposito si sono estratti i riassunti degli atti di nascita dei signori:

- XXXXXXX XXXXXXX, nato a Civita Castellana il 3 agosto 1961, risulta *celibe* mancando annotazioni in merito allo stato civile;
- XXXXXXX XXXXX, nato a Civita Castellana il 28 maggio 1963, risulta aver *contratto matrimonio* con XXXXX XXXXXX il 16/12/1965 nel Comune di Castel Sant'Elia da cui Registri si riscontra la scelta del *regime patrimoniale di separazione dei beni*. Con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 30/05/2011 n. 84/2011 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Attività 7) Descrivere, previo necessario accesso, **l'immobile pignorato**, indicando l'indirizzo (*comune, località, via, numero civico, scala, piano*), le caratteristiche interne ed esterne, la superficie utile interna, i confini, i dati catastali aggiornati, eventuali pertinenze ed accessori, i millesimi di parti comuni.

La massa dei beni pignorati si presenta formata da terreni con una estensione oltre i 230 ettari e da tre cespiti di natura urbana.

Data questa consistenza il sottoscritto ha espletato reiterati accessi sui luoghi interessati, sia congiuntamente al custode che autonomamente.

In quelle occasioni sono state rilevate foto e dimensioni, si è quindi potuto prendere atto delle caratteristiche degli immobili interessati dalla presente procedura, della loro localizzazione sul territorio e di tutte quelle notizie, dati e particolarità necessarie per descrivere dettagliatamente i luoghi di che trattasi.

La rilevante consistenza sopra sinteticamente definita ha suggerito di dare soluzione a questa Attività separatamente per ogni Lotto per

cui si rimanda per la esaustiva trattazione al capitolo riservato allo svolgimento dell'Attività 15) - formazione dei lotti.

Attività 8) Accertare la conformità tra gli **attuali dati** identificativi dell'immobile pignorato (*toponomastici e catastali*) **e quelli riportati nel pignoramento**, evidenziando le eventuali difformità e quindi precisando: **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 errati ma consentono comunque l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato il bene in questione, in questo caso va ricostruita la storia catastale del compendio pignorato.

L'accertamento ha condotto alla formazione delle *Tablelle 1-2-3* dove è stata segnalata la dinamica catastale dei numeri particellari che hanno subito variazioni.

In buona sostanza si può comunque attestare che i dati riportati nei pignoramenti riconduco in modo inequivocabile all'individuazione dei beni pignorati.

Attività 9) Verificare se vi sia **corrispondenza fra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale**, nonché **fra questa e lo stato attuale dei luoghi**, descrivendo graficamente le difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, **individuare**, graficamente, le esatte porzioni ricadenti sulla proprietà sottoposta ad esecuzione evidenziando le soluzioni tecniche idonee a rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori, ed i relativi costi, necessari per tale separazione e/o per il ripristino dello *status quo ante*.

La rilevante consistenza sopra sinteticamente definita ha suggerito di dare soluzione a questa Attività separatamente per ogni Lotto per cui si rimanda per la esaustiva trattazione al capitolo riservato allo svolgimento dell'Attività 15) - formazione dei lotti.

Attività 10) Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa **anche porzioni aliene**, comuni o comunque non pignorate da individuare anche graficamente, procedendo ai frazionamenti del caso oppure segnali eventuali cause ostative alla procedura catastale. **Segnalare,**

per converso, **se al bene pignorato risultino di fatto fusi locali adiacenti** pur conservando quest'ultimi autonomi identificativi catastali.

La rilevante consistenza sopra sinteticamente definita ha suggerito di dare soluzione a questa Attività separatamente per ogni Lotto per cui si rimanda per la esaustiva trattazione al capitolo riservato allo svolgimento dell'Attività 15) - formazione dei lotti.

Attività 11) Precisare, nel caso che l'immobile in esecuzione derivi da una particella di maggiore consistenza, frazionata ed eventualmente poi ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

10

La rilevante consistenza sopra sinteticamente definita ha suggerito di dare soluzione a questa Attività separatamente per ogni Lotto per cui si rimanda per la esaustiva trattazione al capitolo riservato allo svolgimento dell'Attività 15) - formazione dei lotti.

Attività 12) Procedere ad eseguire le necessarie **variazioni per l'aggiornamento catastale**, solo in caso che si possano effettuare senza necessità di titoli abilitativi.

La rilevante consistenza sopra sinteticamente definita ha suggerito di dare soluzione a questa Attività separatamente per ogni Lotto per cui si rimanda per la esaustiva trattazione al capitolo riservato allo svolgimento dell'Attività 15) - formazione dei lotti.

Attività 13) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (abitativa, commerciale, ecc.).

La rilevante consistenza sopra sinteticamente definita ha suggerito di dare soluzione a questa Attività separatamente per ogni Lotto per cui si rimanda per la esaustiva trattazione al capitolo riservato allo svolgimento dell'Attività 15) - formazione dei lotti.

Attività 14) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di evidenziazione di violazioni della normativa urbanistico-edilizia **descrivere la tipologia dell'abuso**

riscontrato, riferire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile (combinato disposto dagli artt. 46, c.5°, del DPR n. 380/2001, e 40, c.6°, della L. n. 47/1985) specificando costi ed oneri; in caso di insanabilità degli abusi specificare costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi stessi.

La rilevante consistenza sopra sinteticamente definita ha suggerito di dare soluzione a questa Attività separatamente per ogni Lotto per cui si rimanda per la esaustiva trattazione al capitolo riservato allo svolgimento dell'Attività 15) - formazione dei lotti.

Attività 15) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo secondo caso **procedere** alla loro formazione per passare poi alla identificazione dei nuovi confini solo previa autorizzazione del Giudice delle esecuzioni. I Tipi di Frazionamento andranno allegati alla Relazione Estimativa debitamente approvati dall'autorità catastale.

Considerate le caratteristiche tipologiche e di collocazione sul territorio dei beni oggetto di pignoramento si ritiene economicamente valido procedere alla formazione di più lotti separatamente vendibili e meglio identificati, nei loro dati catastali, nell'allegata **Tabella 3** che ne individua anche la provenienza ed i diritti:

Lotto 1) Magazzino

Civita Castellana, via dello Scasato 48 p.t.

L'immobile si trova ai bordi del centro urbano di Civita Castellana con accesso diretto dal civico 48 di via della Scasato, che si identifica come una via parallela alla direttrice che conduce alla strada Flaminia (Terni-Roma).

L'unità immobiliare costituisce quella d'angolo di un caseggiato di maggior consistenza che costituisce la quinta di via dello Scasato.

Trattasi di un vano unico avente una superficie utile di mq. 50 circa con un'altezza utile di m. 3,50.

Il magazzino si presenta con finiture e dotazioni impiantistiche davvero appena sufficienti a permetterne l'utilizzo.

I confini sono così definiti: a nord-est via dello Scasato, a sud part. 430, ad ovest particella 431.

Att.4) conformità/regolarizzazione catastale

Non è stato necessario svolgere alcuna attività risultando l'immobile correttamente allibrato al catasto fabbricati.

Att.5) destinazione urbanistica comunale

L'utilizzo come magazzino corrisponde alla destinazione urbanistica ammessa dalle norme edilizio-urbanistiche comunali.

Att.6) conformità urbanistica

La tipologia della costruzione denuncia con chiarezza che la sua realizzazione risale ad epoca precedente l'entrata in vigore delle norme urbanistiche sull'edificabilità dei suoli.

Lotto 2) Fabbricato industriale

Civita Castellana, via Flaminia snc p.t.

Il lotto si trova attestato sulla strada Flaminia al km. 56+000 sul lato sinistro andando verso Roma, la costeggia per oltre 400 e da essa ha diretto accesso. L'area è interessata sia dall'attività estrattiva che di trasformazione. Gli impianti sono composti dai seguenti gruppi di lavorazione:

- a) lavaggio, frantumazione, selezione granulometrica dei materiali, sia estratti in loco che provenienti da altre cave;
- b) produzione di conglomerato bituminoso;
- c) produzione di calcestruzzo di cemento.

Detti impianti sono posizionati nel nucleo centrale del lotto, mentre l'area limitrofa alla strada statale (sud-ovest) ed al fosso Lambrina (nord-ovest), per una profondità di circa 50 m. è coperta da bosco.

Sono state ricomprese in questo lotto, oltre alle aree urbane così come definite catastalmente (ha. 7.76.66) anche aree oggi indicate in catasto con destinazione agricola (ha. 1.89.04) ma che di fatto risultano direttamente interessate dall'insediamento produttivo.

Le costruzioni insistenti su detti terreni sono tutte funzionali agli impianti, con strutture elementari e senza possibilità di riconversione alcuna.

Fra le molteplici emergono tre corpi di fabbrica:

- rimessa mezzi officina di mq. 220 circa con H.utile di m. 4,60
- officina di mq. 150 circa con H.utile di m. 4,60
- rimessa mezzi di mq. 260 circa con H.utile di m. 3,70

Le altre costruzioni hanno superfici ed altezze utili tali da essere considerate esclusivamente accessori ai veri e propri impianti.

I confini sono: str. statale n. 3 Flaminia (sud-ovest), particella 294 f.9 per più lati, a nord part. 58 f. 9, ad est part. 8 f.10.

Att.4) conformità/regolarizzazione catastale

Non è stato necessario svolgere alcuna attività risultando l'immobile correttamente allibrato al catasto fabbricati.

Att.5) destinazione urbanistica comunale

Il Cert. di Dest. Urb. Rilasciato dal Comune di Civita Castellana indica che questi terreni ricadono in Zona F 2 - Agricola.

Att.6) conformità urbanistica

L'ultimo atto amministrativo rilasciato con riferimento al compendio immobiliare in oggetto è l'Autorizzazione in Sanatoria rilasciata dal Comune di Civita Castellana in data 17.10.2003 n. 232 del Registro, l'estratto della Tav. 3° riporta in planimetria la situazione riscontrata in catasto per cui si può affermare la conformità urbanistica di quanto dell'immobile nel suo complesso

Lotto 3) Negozio

Civita Castellana, via Corchiano snc p.t.

Il lotto alla prima periferia cittadina, sulla strada per Corchiano e nelle vicinanze dello svincolo stradale della circonvallazione cittadina.

Sono state ricomprese nel lotto "urbano", così come definito catastalmente (ha. 0.13.05) anche aree oggi indicate in catasto con

destinazione agricola (ha. 0.13.98) ma che di fatto risultano confinanti con il lotto edificato.

La costruzione di che trattasi ha pianta pressoché quadrata e risulta suddivisa in due vani con diverse altezze: vano ad ovest di mq. 100 circa con H.utile m. 4,75, vano ad est di mq. 100 circa con H.utile di m. 3,50.

La costruzione è improntata alla massima essenzialità costruttiva, risulta pressoché priva di finiture ed impiantistica, tanto da ritenerla allo stato non idonea allo svolgimento dell'attività commerciale per la cui destinazione è stata allibrata in catasto.

L'area pertinenziale esterna è priva sia di ogni trattamento superficiale che di ogni opera di recinzione.

I confini sono così definiti: a sud la strada comunale per Corchiano, a nord il tracciato della circonvallazione cittadina, ad ovest la particella 997, ad est la particella 1398.

Si pone l'attenzione come alcune particelle oggetto di pignoramento sia in effetti ricomprese nelle aree di rispetto stradale come da dettaglio riportato nella Tabella 3.

Att.4) conformità/regolarizzazione catastale

Non è stato necessario svolgere alcuna attività risultando l'immobile correttamente allibrato al catasto fabbricati.

Att.5) destinazione urbanistica comunale

Il Cert. di Dest. Urb. Rilasciato dal Comune di Civita Castellana indica che questi terreni ricadono in Zona C 2 - Comprensorio di espansione.

Att.6) conformità urbanistica

L'ultimo atto amministrativo richiesto, ma non risultante ancora rilasciato, è la Domanda di Sanatoria Edilizia avanzata ai sensi della legge 23.12.1994 n. 724, prot. 6295 del Comune di Civita Castellana in data 30.03.1995 con la quale si chiede il riconoscimento dell'utilizzo per usi commerciali dell'immobile, come

oggi risulta accatastato, la cui costruzione è stata a suo tempo autorizzata con Lic. Ed. n. 56 dell'11.10.1971 seppur con il requisito della precarietà.

Le sanzioni risultano versate quindi ritengo che permanga l'onere del versamento dei soli oneri urbanistici e delle spese tecniche per arrivare al rilascio del P.d.C. in sanatoria; l'importo globale si ritiene validamente espresso nell'importo di € 15.000,00, di tale gravame si è tenuto conto nella formulazione del valore di stima.

15

Lotto 4) Terreno agricolo con sovrastanti fabbricati

Civita Castellana, loc. Sant'Agata – Monte Codina

I terreni costituenti il lotto hanno destinazione colturale diversa, per oltre il 50% trattasi di nocciolo, per circa il 40% trattasi di pascolo, la restante quota si connota come bosco e uliveto; la zona centrale dell'area è caratterizzata dalla presenza delle strutture fisse aziendali.

L'edificato si compone di più corpi di fabbrica raccolti in catasto in due soli subalterni, il sub 5 raccoglie quelli a destinazione produttiva mentre il sub 6 individua quelli a destinazione residenziale.

Qui di seguito si fornisce una descrizione degli immobili individuati con la stessa numerazione riportata negli atti catastali:

- sub 5 - 1 - magazzino,
prefabbricato monopiano con strutture portanti in acciaio, tamponature in pannelli cemento armato e copertura in fibro-cemento (*non è stato possibile accertare la presenza o meno delle fibre di amianto*), gli infissi sono in ferro ed il pavimento in getto di cls. Lo stato manutentivo si può definire buono.
Dimensioni: m. 12 x 50 h 4 m. circa
 m. 12 x 25 h 4 m. circa
- 2 - tettoia
prefabbricato monopiano con strutture portanti in acciaio, privo di tamponature

e con copertura in fibro-cemento (*non è stato possibile accertare la presenza o meno delle fibre di amianto*). Lo stato di manutenzione si può definire buono.

Dimensioni: m. 12 x 20 h 4 m. circa

- 3 - stalla

piccolo manufatto in muratura ordinaria, con una impronta in pianta di m. 5,40x11,20 però definito volumetricamente soltanto per due corpi da mq. 7 ciascuno.

Le finiture sono elementari e lo stato di manutenzione è appena sufficiente ad assicurarne la funzionalità.

- 4 - magazzino

piccolo manufatto in muratura ordinaria, con una impronta in pianta di m. 5,00x5,00 però definita volumetricamente soltanto per una profondità di m. 2,30.

In posizione adiacente si ricomprende un altro piccolo corpo di fabbrica con pianta di m. 2,30x2,60.

Le finiture sono elementari e lo stato di manutenzione è appena sufficiente ad assicurarne la funzionalità.

- 5 - cortile aperto (*riferito ai corpi 3 e 4*)

- 6 - magazzino p.t. - al p.1° risulta il sub 6 abitazione esso è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza che ai piani superiori si propone come destinato alla residenza.

Le sue dimensioni lorde in pianta sono:

10,70 x 17,30 + appendice da 5,00x5,00, la altezza utile media dei vani è di m. 3,70.

Trattasi di 5 vani principali, oltre agli accessori, compresa la scala che porta ai piani superiori, l'appendice ha accesso soltanto dall'esterno, la superficie netta è di mq. 120 circa.

Le finiture e gli impianti sono elementari ma tali da assicurare un buon grado di funzionalità, buono può essere anche indicato lo stato di manutenzione.

- 7 - forno

piccolo manufatto in muratura ordinaria posto nei pressi del fabbricato pluripiano a destinazione mista.

La superficie in pianta è di mq. 7 circa.
sub 6 - 6 - abitazione p.1-2-3
il 1° piano ha la medesima estensione superficiale del p.terra (*sup.netta mq. 120 circa*) con una altezza utile di m. 3,00; sul pianerottolo del piano si propongono tre accessi a quote di piano tra loro non comunicanti, l'accesso frontale propone tre vani, quello di sinistra 2 e quello di destra 3, comunque le tre quote non sono utilizzabili separatamente considerata la presenza di una cucina (*a sinistra*) e di un bagno (*a destra*). Continuando il percorso del vano scala si raggiunge il 2° piano sottotetto (*soffitta*) che si contrae nelle dimensioni lorde in pianta di circa m. 10,70 x 14,20 con altezza variabile secondo la pendenza del tetto (Hm. 2,20 m.) sul pianerottolo si propongono due accessi, quello frontale immette in un solo vano, quello di sinistra immette in tre vani la cui superficie netta complessiva è di mq. 88 circa. Un ulteriore vano destinato a soffitta si posiziona ancora più in alto con una superficie di mq. 10 circa con una altezza utile di m. 1,80 circa.
Il fabbricato presenta finiture ed impianti elementari e necessita di opere di manutenzione straordinaria per poter essere utilizzato con gli standard prestazionali oggi riconosciuti necessari.

L'accesso alla proprietà è assicurato dalla s.s. Flaminia esercitando una servitù di passaggio, individuata anche catastalmente, che corre fra le loc.tà La Tenuta e la loc.tà Seccatore.

I confini sono così definiti: a sud dai terreni in loc.tà Valle Morelle, ad est dal fosso del Seccatore, ad ovest dalla strada vicinale.

Att.4) conformità/regularizzazione catastale

Si è proceduto ad una esatta individuazione in mappa dei fabbricati e delle relative corti pertinentziali con la conseguente soppressione di particelle e la contemporanea formazione di altre per nuova costituzione (Tipo Mappale prot. 2012/78600 del 24.05.2012 Ag.Terr. Viterbo); al Catasto dei Fabbricati sono state allibrate le nuove planimetrie delle singole unità immobiliari (Denuncia di Variazione prot. VT0100708 del 28.06.2012).

Dopo lo svolgimento delle attività di cui sopra la situazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Il Cert. di Dest. Urb. Rilasciato dal Comune di Civita Castellana indica che questi terreni ricadono in Zona F 2 - Agricola.

Att.6) conformità urbanistica

I due magazzini e la tettoia di cui al sub 5 risultano edificati in base a tre Licenza Edilizia, tutte in data 30.11.1985 rilasciate dal Comune di Civita Castellana, a seguito dei pareri favorevoli della Comm. Edil. espressi nella seduta del 14.10.1985; la Lic. Edil. risulta rilasciate al sig. Cattani Gino quale affittuario dei terreni serviti.

Tutti gli altri corpi di fabbrica, per tipologia e modalità costruttive, denunciano inconfutabilmente di essere stati edificati in epoca antecedente all'entrata in vigore delle norme urbanistiche sulla edificabilità dei suoli.

Lotto 5) Terreno agricolo con sovrastanti fabbricati

Civita Castellana, loc. Colle del Quarto e Monte Paiella

I terreni costituenti il lotto hanno destinazione colturale diversa, per oltre l'80% trattasi di nocciuleto, per circa il 13% è paritariamente suddiviso fra bosco ed uliveto, il restante è identificato come bosco e pascolo; si segnala la particolarità costituita dalla presenza nella zona centrale dei terreni costituenti il lotto di una sorta di enclave formata da tre cespiti

di cui due di proprietà di terzi ed uno di proprietà dell'esecutato ma costituente il lotto 12.

Nei pressi di dette emergenze sorgono le strutture fisse aziendali.

L'edificato si compone di due corpi di fabbrica raccolti in catasto in due soli subalterni, il sub 2 raccoglie quelli a destinazione produttiva mentre il sub 3 individuata quelli a destinazione residenziale.

Qui di seguito si fornisce una descrizione degli immobili individuali con la stessa numerazione riportata negli atti catastali:

corpo A - la sua destinazione è mista, infatti comprende la residenza oltre a servizi all'attività agricola; è in muratura ordinaria con finiture e dotazioni impiantistiche davvero elementari ed in condizioni tali da richiedere opere di manutenzione straordinaria;

sub 3 - abitazione, su due piani oltre l'interrato ove è posta la cantina che si sviluppa per mq. 40 circa, il p.terra si sviluppa per mq. 48 circa e comprende la cucina, un vano, il wc ed un ripostiglio, al p.secondo si riscontrano 2 camere oltre ad un ampio disimpegno per una superficie utile di mq. 42 circa;

sub 2 - appendice monopiano composta da due magazzini uno di mq. 18 circa (h. 3,15) e l'altro di mq. 97 circa; a corredo si riscontra una tettoia di mq. 15,00 circa ed un porticato di mq. 32,00 circa;

corpo B -

sub 2 - costruzione monopiano destinata a fienile in muratura ordinaria e caratteristico tetto a padiglione, in pianta m. 8,50x13,00 circa con altezza minima di m. 4,45, affiancati si riscontrano due vani accessori con altezza limitata di m. 2,25, due pollai di mq. 20 circa il primo e di mq. 6,50 l'altro con annesso cortile.

La costruzione si presenta bisognevole di opere di manutenzione straordinaria.

L'accesso alla proprietà è assicurato dalla s.s. Flaminia su un percorso che costeggia e poi attraversa l'enclave sopra citata.

I confini sono così definiti: a sud part. 174, a nord part. 383 (ex 187), ad est dalla s.s. Flaminia, ad ovest il fosso del Quarto.

Att.4) conformità/regolarizzazione catastale

Si è proceduto ad una esatta individuazione in mappa dei fabbricati e delle relative corti pertinenziali con la conseguente soppressione di particelle e la contemporanea formazione di altre per nuova costituzione (Tipo Mappale prot. 2012/78992 del 24.05.2012 Ag.Terr. Viterbo); al Catasto dei Fabbricati sono state allibrate le nuove planimetrie delle singole unità immobiliari (Denuncia di Variazione prot. VT0100767 del 28.06.2012).

Dopo lo svolgimento delle attività di cui sopra la situazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Att.5) destinazione urbanistica comunale

Il Cert. di Dest. Urb. Rilasciato dal Comune di Civita Castellana indica che questi terreni ricadono in Zona F 2 - Agricola.

Att.6) conformità urbanistica

La tipologia della costruzione porta alla conclusione che la sua realizzazione risale ad epoca precedente l'entrata in vigore delle norme urbanistiche sull'edificabilità dei suoli.

Lotto 6) Terreno agricolo

Civita Castellana, loc. Cagnanelletto

I terreni costituenti il lotto hanno destinazione colturale diversa, per oltre l'45% trattasi di seminativo, per circa il 25% è bosco ed il restante 30% è identificato come pascolo.

Il tracciato della s.s. n. 3 Flaminia interessa con un tornante l'angolo sud-est del lotto, una particella catastale rimane così separata dalle restanti superfici inglobata all'interno del tornante stesso.

Il lotto non presenta alcun fabbricato all'interno dei terreni evidenziati.

L'accesso alla proprietà è assicurato dalla s.s. Flaminia proprio in corrispondenza dei tornanti ricordati nei pressi dell'innesto della strada vicinale del Boschetto.

I confini sono così definiti: a sud-ovest la s.s. Flaminia e la strada vicinale del Boschetto, ad est la particella 202 del foglio 22, a nord-ovest il fiume Treia.

Att.4) conformità/regularizzazione catastale

Non è stato necessario svolgere alcuna attività risultando l'immobile correttamente allibrato al catasto.

Att.5) destinazione urbanistica comunale

Il Cert. di Dest. Urb. Rilasciato dal Comune di Civita Castellana indica che questi terreni ricadono in Zona F 2 - Agricola.

Att.6) conformità urbanistica

Il lotto in questione è composto da soli terreni per cui non si svolgono altri accertamenti.

Lotto 7) Terreno agricolo con sovrastanti fabbricati

Civita Castellana, loc. Fontanelle

I terreni costituenti il lotto si trovano alla prima periferia di Civita Castellana, nei pressi dello svincolo che collega la strada comunale per Corchiano con il tracciato della circonvallazione cittadina.

Questi terreni hanno destinazione colturale diversa, per oltre l'80% trattasi di pascolo, ed il restante è identificato come seminativo.

Le particelle 60 e 212 sono indicate come fabbricati rurali ma allo stato trattasi di veri e propri ruderi per i quali non si può ipotizzare alcun utilizzo proficuo.

L'accesso alla proprietà è assicurato dalla strada vicinale che la costeggia verso nord e che a sua volta si innesta alla strada comunale per Corchiano.

I confini sono così definiti: a nord la strada vicinale, a sud lo svincolo stradale, ad ovest le part. 225-941, ad est la part. 902.

Si pone l'attenzione come alcune particelle oggetto di pignoramento sia in effetti ricomprese nelle aree di rispetto stradale come da dettaglio riportato nella Tabella 3.

Att.4) conformità/regularizzazione catastale

Non è stato necessario svolgere alcuna attività risultando l'immobile correttamente allibrato al catasto.

Att.5) destinazione urbanistica comunale

Il Cert. di Dest. Urb. Rilasciato dal Comune di Civita Castellana indica che questi terreni ricadono in Zona F 2 - Agricola.

Att.6) conformità urbanistica

I due fabbricati rurali, oggi pressoché allo stato di ruderi denuncia per tipologia e modalità costruttive un'epoca di realizzazione anteriore all'entrata in vigore della normativa sull'edificabilità dei suoli.

Lotto 8) Terreno agricolo

Civita Castellana, loc. Cava Cacciano

I terreni costituenti il lotto si trovano alla prima periferia di Civita Castellana sulla strada comunale Falerina dalla quale li separa il tracciato della linea ferroviaria.

Questi terreni hanno destinazione colturale di seminativo e sono caratterizzati da una forma regolare con pendenza convergente verso il cunettone che attraversa il lotto in direzione est-ovest.

L'accesso alla proprietà è assicurato dalla strada vicinale dello stradone della ferrovia con la quale confina a sud.

Gli altri confini sono così definiti: a nord la part. 320, ad ovest le part. 514-515-516, ad est la strada dello stradone di traverso, a sud la str. vic. Dello stradone della ferrovia.

Att.4) conformità/regolarizzazione catastale

Non è stato necessario svolgere alcuna attività risultando l'immobile correttamente allibrato al catasto.

Att.5) destinazione urbanistica comunale

Il Cert. di Dest. Urb. Rilasciato dal Comune di Civita Castellana indica che questi terreni ricadono in Zona F 2 - Agricola.

Att.6) conformità urbanistica

Il lotto in questione è composto da soli terreni per cui non si svolgono altri accertamenti.

Lotto 9) Terreno agricolo

Civita Castellana, loc. Citerbella

I terreni costituenti il lotto si trovano lungo la s.s. n. 3 Flaminia all'altezza dell'innesto della strada vicinale della Citerbella, essi sono incuneati fra questa e l'alveo del fosso della Citerbella, nonché sono tagliati in due quote dal tracciato della linea ferrovia che l'attraversa da nord verso sud-est.

Questi terreni hanno destinazione colturale di seminativo per oltre il 90%, la restante quota è allibrata come pascolo.

L'accesso alla proprietà è assicurato dalla strada vicinale della Citerbella.

I confini sono così definiti: a nord-est il fosso della Citerbella, a sud-ovest la strada vicinale della Citerbella, a nord-ovest la part. 27.

Att.4) conformità/regolarizzazione catastale

Non è stato necessario svolgere alcuna attività risultando

Att.5) destinazione urbanistica comunale

Il Cert. di Dest. Urb. Rilasciato dal Comune di Civita Castellana indica che questi terreni ricadono in Zona F 2 - Agricola.

Att.6) conformità urbanistica

Il lotto in questione è composto da soli terreni per cui non si svolgono altri accertamenti.

Lotto 10) Terreno agricolo

Civita Castellana, loc. Santa Susanna

24

I terreni costituenti il lotto si trovano lungo la s.s. n. 3 Flaminia dalla quale hanno diretto accesso sul lato sinistro percorrendola verso Roma.

Questi terreni hanno destinazione colturale di seminativo per la quasi totalità della loro estensione.

I confini sono così definiti: a nord-est la s.s. n. 3 Flaminia, a sud il fosso caduta, ad est la part. 98-114, ad ovest la part. 6.

Att.4) conformità/regolarizzazione catastale

Non è stato necessario svolgere alcuna attività risultando l'immobile correttamente allibrato al catasto.

Att.5) destinazione urbanistica comunale

Il Cert. di Dest. Urb. Rilasciato dal Comune di Civita Castellana indica che questi terreni ricadono in Zona F 2 - Agricola.

Att.6) conformità urbanistica

Il lotto in questione è composto da soli terreni per cui non si svolgono altri accertamenti.

Lotto 11) Terreno agricolo

Civita Castellana, loc. Seccatore

I terreni costituenti il lotto hanno destinazione colturale diversa, circa il 45% è seminativo, una pari quota è bosco, l'8% circa si connota come orto ed il residuo 2% è individuato come pascolo.

La forma dell'appezzamento di terreno è piuttosto irregolare, si sviluppa sensibilmente lungo la direzione est-ovest e vede il bosco confinato nel limite ovest.

Al suo interno si sottolinea la presenza di un fabbricato rurale in completo stato di fatiscenza tanto che catastalmente è stato individuato come unità collabente; comunque le sue dimensioni in pianta sono di m. 4,00x13,50 circa.

I confini sono così definiti: a sud ed ad est il fosso di Stabia Faleria, a nord i terreni in loc. Seccatore, ad ovest quelli in loc. Valle Morelle.

Att.4) conformità/regolarizzazione catastale

Si è proceduto ad una esatta individuazione in mappa del fabbricato rurale esistente e della relativa corte pertinenziale con la conseguente soppressione di particelle e la contemporanea formazione di altre per nuova costituzione (Tipo Mappale prot. 2012/78586 del 24.05.2012 Ag.Terr. Viterbo); al Catasto dei Fabbricati sono state allibrate le nuove planimetrie delle singole unità immobiliari (Denuncia di Variazione prot. VT0100735 del 28.06.2012).

Dopo lo svolgimento delle attività di cui sopra la situazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Att.5) destinazione urbanistica comunale

Il Cert. di Dest. Urb. Rilasciato dal Comune di Civita Castellana indica che questi terreni ricadono in Zona F 2 - Agricola.

Att.6) conformità urbanistica

La tipologia della costruzione porta alla conclusione che la sua realizzazione risale ad epoca precedente l'entrata in vigore delle norme urbanistiche sull'edificabilità dei suoli.

Lotto 12) Fabbricato residenziale

Civita Castellana, loc. s.s. Flaminia km. 49,500

Trattasi di una vecchia costruzione in corso di ristrutturazione, nel fabbricato trovano collocazione due unità immobiliari di cui

soltanto quella esposta ad ovest è interessata dalla presente procedura.

Il fabbricato si propone con una impronta originaria di m. 13,00x10,50 alla quale sembra giustapposto, verso sud ed ai soli piani interrato e terra, un avancorpo da m. 15,50x5,00 circa che oggi si presenta come un portico.

La quota di interesse della presente procedura è costituita dalla metà di detto immobile che si viene a generare con la dividente per la mezzeria nella direzione nord-sud.

Oggi l'immobile appare interessato da profondi lavori di ristrutturazione allo stato di avanzamento del solo consolidamento statico, per la verità lo stato del cantiere denuncia un abbandono dell'attività non proprio recente.

Il lotto comprende un'area di pertinenza che si sviluppa d'intorno e che oggi si presenta in stato di abbandono e priva di ogni recinzione.

La proprietà si raggiunge dalla s.s. n. 3 Flaminia all'altezza del km. 49,500, con accesso sulla destra percorrendola verso Roma, ed esercitando una servitù di passaggio su terreni altrui ben definita.

I confini sono così individuabili: a nord la strada privata d'accesso, ad est la proprietà Mancini Piero, a sud ed ad ovest la residua proprietà dell'esecutato.

Att.4) conformità/regolarizzazione catastale

Si è proceduto ad una esatta individuazione in mappa del fabbricato e della relativa corte pertinenziale con la conseguente soppressione di particelle e la contemporanea formazione di altre per nuova costituzione (Tipo Mappale prot. 2012/78992 del 24.05.2012 Ag.Terr. Viterbo); al Catasto dei Fabbricati sono state allibrate le nuove planimetrie delle singole unità immobiliari (Denuncia di Variazione prot. VT0098395 del 25.06.2012).

Dopo lo svolgimento delle attività di cui sopra la situazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Att.5) destinazione urbanistica comunale

Il Cert. di Dest. Urb. Rilasciato dal Comune di Civita Castellana indica che questi terreni ricadono in Zona F 2 - Agricola.

Att.6) conformità urbanistica

La tipologia della costruzione porta alla conclusione che la realizzazione del nucleo originario risalga ad epoca precedente l'entrata in vigore delle norme urbanistiche sull'edificabilità dei suoli, mentre per l'esecuzione delle opere di ristrutturazione ed ampliamento sono state rilasciate dal Comune di Civita Castellana: Conc. Edil. 6/1991 (prat. 6354/1990) del 16.02.1991 e sua Variante in corso d'opera 6 bis/1992 (prat. 921/1992).

27

Lotto 13) Terreno agricolo con corte

Civita Castellana, loc. Piazzano

I terreni costituenti il lotto hanno destinazione colturale diversa, circa il 75% è seminativo, il 15% circa si connota come pascolo ed il residuo 10% è individuato come bosco.

La forma dell'appezzamento di terreno è piuttosto irregolare, si sviluppa sensibilmente lungo la direzione est-ovest e vede il bosco confinato nel limite sud-est.

Al suo interno si sottolinea la presenza di un fabbricato rurale in completo stato di fatiscenza avente uno sviluppo di mq. 100 circa ed con una corte indicata in mq. 2390.

Il lotto è attraversato, secondo la direzione del confine sud-ovest, dal tracciato della linea ferroviaria.

I confini sono così definiti: a nord il fiume Treia, a sud i terreni in loc. Cagnanello.

Att.4) conformità/regolarizzazione catastale

Non è stato necessario svolgere alcuna attività risultando l'immobile correttamente allibrato al catasto.

Att.5) destinazione urbanistica comunale

Il Cert. di Dest. Urb. Rilasciato dal Comune di Civita Castellana indica che questi terreni ricadono in Zona F 2 - Agricola.

Att.6) conformità urbanistica

Il lotto in questione è composto da soli terreni per cui non si svolgono altri accertamenti.

Lotto 14) Cava con annesso fabbricato rurale

Civita Castellana, loc. Cirenella

28

Si evidenzia che la planimetria catastale riporta la particella in questione con una superficie di circa 300 mq. di forma triangola piuttosto allungata (base m. 8, altezza m. 80) a differenza della consistenza indicata nella visura catastale in ha. 3.43.60.

Deduzioni logiche e ricerche catastali hanno permesso di ricostruire l'errore che ha portato ad una errata indicazione dei numeri particellari sulla mappa catastale, infatti la "cava" è individuata con la particella 281, oggi che si sviluppa intorno al fabbricato rurale indicato con la particella 109.

E' stata avanzata istanza all' Ag. Terr. di Viterbo per la correzione dell' errore materiale. Il lotto è quindi costituito da una cava di argilla per l'industria ceramica che non risulta coltivata ormai da tempo, al centro dell'appezzamento si dovrebbe riscontrare un vecchio fabbricato rurale (mq. 50 circa di superficie coperta) che in corso di sopralluogo non è stato possibile individuare data la folta vegetazione che ormai ha ricoperto la cava.

I confini sono individuati a nord dal Rio Mozza, ad ovest dalla particella 283 e ad est dalla particelle 112-113.

Att.4) conformità/regolarizzazione catastale

E' stato necessario procedere alla rettifica di cui si è sopra detto.

Att.5) destinazione urbanistica comunale

Il Cert. di Dest. Urb. Rilasciato dal Comune di Civita Castellana indica che questi terreni ricadono in Zona F 2 - Agricola.

Att.6) conformità urbanistica

La tipologia della costruzione porta alla conclusione che la sua realizzazione risale ad epoca precedente l'entrata in vigore delle norme urbanistiche sull'edificabilità dei suoli.

Lotto 15) Fabbricato residenziale

Civita Castellana, loc. s.s. Flaminia km. 49,500

Trattasi di una vecchia costruzione in corso di ristrutturazione, nel fabbricato trovano collocazione due unità immobiliari di cui soltanto quella esposta ad est è interessata dalla presente procedura.

Il fabbricato si propone con una impronta originaria di m. 13,00x10,50 alla quale sembra giustapposto, verso sud ed ai soli piani interrato e terra, un avancorpo da m. 15,50x5,00 circa che oggi si presenta come un portico.

La quota di interesse della presente procedura è costituita dalla metà di detto immobile che si viene a generare con la dividente per la mezzeria nella direzione nord-sud.

Oggi l'immobile appare interessato da profondi lavori di ristrutturazione allo stato di avanzamento del solo consolidamento statico, per la verità lo stato del cantiere denuncia un abbandono dell'attività non proprio recente.

Il lotto comprende un'area di pertinenza che si sviluppa d'intorno e che oggi si presenta in stato di abbandono e priva di ogni recinzione.

La proprietà si raggiunge dalla s.s. n. 3 Flaminia all'altezza del km. 49,500, con accesso sulla destra percorrendola verso Roma, ed esercitando una servitù di passaggio su terreni altrui ben definita.

I confini sono così individuabili: a nord la strada privata d'accesso, ad ovest la proprietà Mancini Filippo, a sud ed ad est la residua proprietà dell'esecutato.

Att.4) conformità/regolarizzazione catastale

Si è proceduto ad una esatta individuazione in mappa del fabbricato e della relativa corte pertinenziale con la conseguente soppressione di particelle e la contemporanea formazione di altre per nuova costituzione (*Tipo Mappale prot. 2012/78992 del 24.05.2012 Ag.Terr. Viterbo*); al Catasto dei Fabbricati sono state allibrate le nuove planimetrie delle singole unità immobiliari (*Denuncia di Variazione prot. VT0098395 del 25.06.2012*).

Dopo lo svolgimento delle attività di cui sopra la situazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Att.5) destinazione urbanistica comunale

Il Cert. di Dest. Urb. Rilasciato dal Comune di Civita Castellana indica che questi terreni ricadono in Zona F 2 - Agricola.

Att.6) conformità urbanistica

La tipologia della costruzione porta alla conclusione che la realizzazione del nucleo originario risale ad epoca precedente l'entrata in vigore delle norme urbanistiche sull'edificabilità dei suoli, mentre per l'esecuzione delle opere di ristrutturazione ed ampliamento sono state rilasciate dal Comune di Civita Castellana: Conc. Edil. 6/1991 (*prat. 6354/1990*) del 16.02.1991 e sua Variante in corso d'opera 6bis/1992 (*prat. 921/1992*).

Attività 16) Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura; in caso affermativo procedere alla formazione dei singoli lotti con la redazione del Tipo di Frazionamento che andrà allegato alla Relazione Estimativa debitamente approvato dall'autorità catastale; si dovrà **procedere alla valutazione di ciascun lotto** e, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, si dovranno definire gli eventuali conguagli in denaro. In caso negativo si dovrà **esprimere il giudizio di indivisibilità** anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 C.P.C., dall'art. 846 C.C. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078 (*minima unità colturale*).

La problematica della suddivisibilità viene affrontata separatamente per ciascun lotto in rapporto alle singole quote di possesso intestate alla parte esecutata; per gli immobili posseduti per

l'intero ovviamente non si presenta tale problematica e neppure quella della formulazione del giudizio di indivisibilità dello stesso bene.

Lotto 1) la quota spettante agli esecutati è pari a $9/36$ (XXXXXXXX XXXXXXXX) + $1/6$ (XXXXXXXX XXXXX); trattandosi di una semplice magazzino non si ritiene possibile alcuna suddivisione.

Lotto 2) la quota spettante agli esecutati è pari ad $1/2$ (XXXXXXXX XXXXXXXX) + $1/2$ (XXXXXXXX XXXXX); trattandosi nel complesso dell'intero non si pone la problematica della indivisibilità; fa eccezione la particella 970 di proprietà per $7/12$ di XXXXXXXX XXXXX, ma data la bassa caratura superficiale ed economica si ritiene congruo dichiararla non divisibile.

Lotto 3) la quota spettante agli esecutati è pari ad $1/2$ (XXXXXXXX XXXXXXXX) + $1/2$ (XXXXXXXX XXXXX); trattandosi nel complesso dell'intero non si pone la problematica della indivisibilità.

Lotto 4) l'esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX è proprietario dell'intero.

Lotto 5) la quota spettante agli esecutati è pari ad $1/2$ (XXXXXXXX XXXXXXXX) + $1/2$ (XXXXXXXX XXXXX); trattandosi nel complesso dell'intero non si pone la problematica della indivisibilità; fanno eccezione due particelle catastali aventi una superficie di appena mq. 112 possedute per l'intero da XXXXXXXX XXXXXXXX.

Lotto 6) la quota spettante agli esecutati è pari ad $1/2$ (XXXXXXXX XXXXXXXX) + $1/2$ (XXXXXXXX XXXXX); trattandosi nel complesso dell'intero non si pone la problematica della indivisibilità.

Lotto 7) la quota spettante agli esecutati è pari ad $1/2$ (XXXXXXXX XXXXXXXX) + $1/2$ (XXXXXXXX XXXXX); trattandosi nel complesso dell'intero non si pone la problematica della indivisibilità.

Lotto 8) la quota spettante agli esecutati è pari ad $1/2$ (XXXXXXXX XXXXXXXX) + $1/2$ (XXXXXXXX XXXXX) però il pignoramento a carico di XXXXXXXX XXXXX evidenzia la quota di solo $1/3$, quindi la quota di $1/6$ residua libera in capo a XXXXXXXX XXXXX, ma considerata la sua bassa caratura si ritiene il lotto indivisibile.

Lotto 9) la quota spettante agli esecutati è pari ad $1/2$ (XXXXXXXX XXXXXXXX) + $1/2$ (XXXXXXXX XXXXX) però il pignoramento a carico di XXXXXXXX XXXXX evidenzia la quota di solo $1/4$ e quindi la quota di $1/4$ residua libera in capo a XXXXXXXX XXXXXXXX, ma considerata la sua bassa caratura si ritiene il lotto indivisibile.

Lotto 10) la quota spettante agli esecutati è pari ad $\frac{3}{12}$ (XXXXXXX XXXXXXX) + $\frac{3}{12}$ (XXXXXXX XXXXX) però il pignoramento a carico di XXXXXXX XXXXX evidenzia la quota di solo $\frac{1}{6}$ e quindi la quota di $\frac{1}{12}$ residua libera in capo a XXXXXXX XXXXX ed $\frac{1}{2}$ in capo a terzi, ma considerata la sua bassa caratura si ritiene il lotto indivisibile.

Lotto 11) l'esecutato XXXXXXX XXXXXXX è proprietario dell'intero.

Lotto 12) l'esecutato XXXXXXX XXXXXXX è proprietario dell'intero.

Lotto 13) la quota spettante agli esecutati è pari ad $\frac{1}{2}$ (XXXXXXX XXXXXXX) + $\frac{1}{2}$ (XXXXXXX XXXXX); trattandosi nel complesso dell'intero non si pone la problematica della indivisibilità.

Lotto 14) la quota spettante agli esecutati è pari ad $\frac{1}{2}$ (XXXXXXX XXXXXXX) + $\frac{1}{2}$ (XXXXXXX XXXXX); trattandosi nel complesso dell'intero non si pone la problematica della indivisibilità.

Lotto 15) l'esecutato XXXXXXX XXXXX è proprietario dell'intero.

In sintesi: *soltanto i Lotti 1) - 2) - 8) - 9) - 10) propongono quote libere da pignoramenti ma comunque anche per essi è stato espresso un giudizio di indivisibilità.*

Attività 17) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Nel secondo caso **acquisire** il titolo legittimante evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **accertare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza (art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191); qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) **indicare** la data di scadenza, ovvero la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

La rilevante consistenza sopra sinteticamente definita ha suggerito di dare soluzione a questa Attività separatamente per ogni Lotto per cui si rimanda per la trattazione esaustiva al capitolo riservato allo svolgimento dell'Attività 15) - formazione dei lotti.

Attività 18) Indicare il valore locativo del bene pignorato, nel caso esso non sia occupato dal debitore per le esigenze primarie proprie e del suo nucleo familiare; detto valore andrà indicato anche quando il debitore

utilizzi l'immobile per lo svolgimento di una attività economica ovvero quale seconda casa.

La rilevante consistenza sopra sinteticamente definita ha suggerito di dare soluzione a questa Attività separatamente per ogni Lotto per cui si rimanda per la trattazione esaustiva al capitolo riservato allo svolgimento dell'Attività 15) - formazione dei lotti.

Attività 19) Acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, nel caso l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dallo ex coniuge; **verificare** se l'atto è stato iscritto sui Registri della Stato Civile e la data con riferimento a quella della trascrizione del pignoramento. *(In caso di mancata trascrizione, ma con data anteriore alla trascrizione del pignoramento, l'assegnazione sarà opponibile al pignoramento stesso per 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione; non sarà opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla trascrizione del pignoramento; sarà sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore, in questo caso l'immobile si valuterà come se fosse una nuda proprietà).*

La fattispecie non riguarda il caso in esame.

Attività 20) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se essi rimarranno a carico dell'acquirente o se non saranno opponibili allo stesso, oppure se saranno cancellati. **Rilevare l'esistenza di diritti demaniali** (di superficie o servitù pubblici) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Circa l'esistenza o meno di vincoli (artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità) gravanti sui beni costituenti i lotti come sopra definiti si esplicita che si sono riscontrati i soli vincoli urbanistici di cui agli allegati Certificati di Destinazione Urbanistica e quelli trascritti e sempre inerenti all'edificabilità dei ruoli.

Attività 21) Determinare il valore dell'immobile indicando il criterio di stima e le fonti utilizzate (1. Dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene. - 2. Specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia. - 3. indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate. - 4. Anche dati nazionali) operando le opportune decurtazioni sul valore di stima in ragione dello stato di conservazione dell'immobile

e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge.

Si procede alla valutazione dei singoli lotti formati all'interno della massa immobiliare pignorata determinando il loro più probabile prezzo di mercato con metodo sintetico comparativo, dopo aver effettuato il dovuto sopralluogo e gli accertamenti che il caso richiedeva, tenendo conto delle condizioni del mercato locale e dopo aver analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. Il dettaglio delle valutazioni è riportato nella allegata *Tabella 3*.

Si fa eccezione per il Lotto 2) la cui valutazione è stata eseguita secondo parametri diretti e non secondo il metodo del prezzo di mercato.

Lotto 1

totale valore di mercato € 35.000,00
 euro trentacinquemila/00
 =====

Lotto 2

COLTIVAZIONE DELLA CAVA DI SABBIA E GHIAIA E
 UTILIZZO DELL'AREA PER IL POSIZIONAMENTO DI IMPIANTI PRODUTTIVI
 IN LOC.TA' MONTICELLI NEL COMUNE DI CIVITA CASTELLANA
 LUNGO LA S.S. 3 FLAMINIA ALL'ALTEZZA DEL KM. 56+000

La stima delle citate attività non si presenta agevole e diretta in quanto non si dispone di valori di beni consimili da raffrontare data l'esistenza di parametri mai raffrontabili.

Procederò dunque analizzando le peculiarità di ciascuna attività per valutarla con riferimento alle proprie peculiarità al fine di un reddito dei fattori della produzione da adeguare al fattore tempo.

Si sono consultati i seguenti documenti:

- a) *Determinazione 138 del 25.02.2002 del Comune di Civita Castellana;*
 con essa si dà atto della preesistente autorizzazione all'attività estrattiva rilasciata al sig. Mancini Ruggero in data 20.06.1992 e con scadenza la 31.07.2000, a seguito del parere favorevole della

Commissione Regionale Consultiva per le attività estrattive della Regione Lazio con verbale 127 del 20.03.1985.

Si richiama la Determinazione 259 dell'8.05.2000 del Responsabile dell'Ufficio Ambiente che autorizzava la voltura di essa alla ditta Costruzioni Stradali cav. Mancini Ruggero di Mancini Piero e C. sas. Prende atto del parere favorevole al rinnovo dell'attività per altri 15 anni (scadenza 2017) del Responsabile dell'Ufficio Ambiente, espresso con atto del 31.07.2001 prot. 18219 trasmesso alla Regione Lazio Dipartimento SEAP.

Considera la nota della Regione Lazio - Dipartimento Sviluppo Economico ed Attività Produttive 3562 del 31.10.2001 con la quale si esprime il parere favorevole sotto l'aspetto minerario al proseguimento dell'attività estrattiva per ulteriori 15 anni e si fissa in € 124.750,68 l'importo della polizza fidejussoria a garanzia del recupero ambientale.

Si indicano le particelle catastali interessate dall'intervento:
foglio 9 - mappali 57-59-283-284
foglio 10 - mappali 6-7-23-32-33-96-106-107-110-111-113-115-119
121-122-123.

Nota

A) mappali interessati dalla procedura esecutiva (lotto 2-10) e da questa Autorizzazione:

foglio 9, mappale 59 - superficie ha. 1.03.90

foglio 10, mappali 7-97-106-107-110-111-115, superficie ha. 5.40.78

B) altri mappali interessati dalla proc.esec. (lotto 2-10) ma non interessati da questa autorizzazione:

foglio 10, mappali 102-103-104-108-109-112 - superf. ha. 2.41.80

C) mappali di proprietà di terzi interessati da questa autorizzazione ed ovviamente ignorati dalla procedura esecutiva:

foglio 9, mappali 57-283-284 - superficie ha. 3.64.20

foglio 10, mappali 23-6-32-33-113-119-121-122-123, sup. ha. 7.93.36

b) *Convenzione per autorizzazione dell'attività estrattiva nella cava di sabbia e ghiaia in loc. Ponticelli.*

Contratto pubblico n. 621 di repertorio in data 21.05.2002 rogato dal Segretario Comunale di Civita Castellana - Registrato all'Ag.Entr. di Viterbo al n. 001864 mod. 1 in data 28.05.2002.

Si regolarizza quanto determinato con l'atto di cui sopra.

c) *Determinazione n. 491 del 25.09.2008 del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Civita Castellana.*

Con essa si prende atto del subentro nella Convenzione di cui sopra della ditta XXX. Si prende atto inoltre del contratto di comodato precario con il quale i sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, quali proprietari delle aree interessate, e ciascuno per il proprio titolo, concedono i predetti terreni alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (reg. a Viterbo presso l'Ag.Entr. in data 05.05.2006) ed a valere sino all'esaurimento del giacimento in questione. In proposito si ricorda la scadenza del 2017 per trascorso periodo quindicinale.

Si osserva che la polizza fidejussoria a garanzia dei ripristini ambientali è salita con questo atto ad € 185.898,00.

d) *Relazione descrittivo - estimativa, in forma asseverata, redatta in data 24.10.2006 dai tecnici ing. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e suo aggiornamento in data 12.04.2007.*

In essa si dice che il sito è interessato sia dall'attività estrattiva che da quella di trasformazione, infatti anche oggi viene rilevata la presenza di tre impianti posizionati in loco:

- A) lavaggio, frantumazione, selezione granulometrica sia degli inerti cavati in loco che provenienti da cave esterne;
- B) produzione di conglomerato bituminoso;
- C) produzione di conglomerato cementizio.

Si citano le medesime Determinazioni originarie ma si introduce un elenco particellare non coerente con quello delle Determinazioni stesse:

foglio 9 - part. 53-54-55-56-58-80-284-286-1359-1361-1363

foglio 10 - part. 6-8-23-32-33-97-101-113-117-119-121-122-123-137-115

La superficie totale viene indicata in ha. 20 mentre si sottolinea che quella derivante dalle particelle citate nella Determinazione originaria è di soli ha. 18.02.24, dei quali solo ha. 1.03.90 + 5.40.78 = 6.44.68 sono interessati dalla esecuzione immobiliare di nostro interesse.

I due tecnici passano alla valutazione dell'attività estrattiva e per farlo forniscono i seguenti dati:

- superficie coltivabile ha. 10
- potenza del banco m. 40

Materiale estraibile - mq. 100.000 x m. 40 = mc. 4.000.000

Valutazione unitaria del materiale di cava - €/mc. 4

Valore complessivi del giacimento mc. 4.000.000 x €/mc. 4 = € 16.000.000

La stima continua con la valutazione degli impianti che determina nell'importo di € 8.200.000.

Con l'aggiornamento del 2007 a questo valore si aggiunge quello specificatamente ricavabile dall'area a coltivazione conclusa ed a ripristini effettuati, ossia si aggiungono €/mq. 15 x mq. 200.000 = € 3.000.000, nonché il valore dei fabbricati esistenti che viene fissato in € 400.000.

37

Riflessioni:

la stima fa riferimento al 2006 mentre la scadenza del mandato per l'escavazione è fissata al 2017, quindi con un periodo residuo di attività di anni 11; si ipotizza una escavazione costante nel singolo periodo, per cui i 4.000.000 di mc. estraibili significano una produzione annua di mc. $4.000.000 / 11 = mc. 363.500$ riferita ai mq. 200.000 ma che nel nostro caso va rapportata ai mq. 54.078 di terreni compresi sia nel piano di coltivazione che interessati dalla presente procedura, per cui $mc. 363.500 / mq. 200.000 \times mq. 54.078 = mc. 100.000$ circa.

Se si applica ad essi il prezzo fissato per il materiale da estrarre di €/mc. 4 (*prezzo riconosciuto dalla ditta estrattrice al proprietario del terreno*), che non si aggiorna per tenere conto della variazione dei prezzi in quanto nel periodo interessato si è registrata una certa stabilità, si pertanto il seguente valore: mc. 100.000 x €/mc. 4 = € 400.000
Ritengo che a questo punto vada conteggiato il valore locativo per i terreni occupati dagli impianti di cui si è in precedenza accennato.

La superficie in questione si ritiene pari a quella interessata dalla procedura esecutiva ma non compresa nell'Autorizzazione all'escavazione che risulta pari a ha. 2.41.80; ritenendo congruo un canone mensile di €/mq. 0,30 si ha:

mq. 24.180 x €/mq.mese 0,35 x n. 12 mesi = € 100.000 in cifra tonda

Pertanto le proprietà interessate dalla procedura esecutiva in questione godrebbero di una redditività annua, derivante dall'escavazione e dall'esercizio di attività produttive da parte di terzi, di un importo totale pari a € 400.000 + 100.000 = € 500.000

Valore questo che va scontato all'attualità, al tasso ritenuto congruo del 3,50%, per il ciclo di 5 anni di residua validità dell'autorizzazione estrattiva; quindi:

€ 500.000 / 1,0350 + € 500.000 / 1,0712 + € 500.000 / 1,1087 + €
500.000 / 1,1475 + € 500.000 / 1,1877 = € 2.240.000 in cifra tonda

A coltivazione conclusa e con eseguito il corretto ripristino ambientale l'area tornerà a registrare un suo valore agricolo ipotizzando dismessa ogni attività manifatturiera oggi accessoria alla cava stessa: ipotizzando l'identificativo a seminativo, e limitandoci alla superficie di 18 ha si ha: ha 18 x €/ha 10.000 = € 180.000, valore questo che va anche esso riportato all'attualità in quanto si verificherà solo nel 2017 al termine del periodo di sfruttamento della cava e del suo contemporaneo recupero ambientale; inoltre il valore globale dovrà essere rapportato alla superficie interessata dalla presente procedura, quindi si avrà: € 180.000 / mq. 180.000 x 64.468 = € 60.000 in cifra tonda

Valore della cava € 2.240.000 + € 60.000 = € 2.300.000

Non si procede ad alcuna determinazione del valore degli impianti e dei fabbricati in quanto di proprietà della ditta conduttrice e che peraltro al termine del periodo di sfruttamento della cava avrebbe un valore residuo minimo.

Totale valore € **2.300.000,00**
euro duemilionitrecentomila/00
=====

Lotto 3

Totale valore di mercato € **85.000,00**
euro ottantacinquemila/00
=====

Lotto 4

Totale valore di mercato € **2.350.000,00**
euro duemilionitrecentocinquantamila/00
=====

Lotto 5

Totale valore di mercato € **865.000,00**
euro ottocentosessantacinquemila/00
=====

Lotto 6
Totale valore di mercato € 130.000,00
euro centotrentamila/00
=====

Lotto 7
Totale valore di mercato € 20.000,00
euro ventimila/00
=====

Lotto 8
Totale valore di mercato € 20.000,00
euro ventimila/00
=====

Lotto 9
Totale valore di mercato € 50.000,00
euro cinquantamila/00
=====

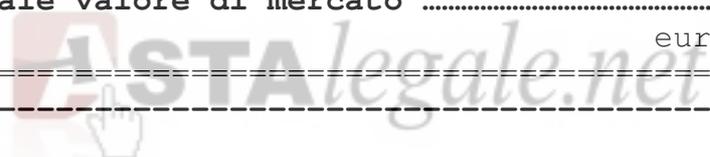
Lotto 10
Totale valore di mercato € 10.000,00
euro diecimila/00
=====

Lotto 11
Totale valore di mercato € 250.000,00
euro duecentocinquantamila/00
=====

Lotto 12
Totale valore di mercato € 110.000,00
euro centodiecimila/00
=====

Lotto 13
Totale valore di mercato € 360.000,00
euro trecentosessantamila/00
=====

Lotto 14
Totale valore di mercato € 30.000,00
euro trentamila/00
=====



Lotto 15**Totale valore di mercato € 110.000,00**
euro centodiecimila/00
=====-----
Totale generale € 6.611.114,00
euro seimilioneiseicentoundicimilacentoquattordici/00
=====

40

Attività 22) Segnalare, in caso di bene oggetto di contratto di locazione, **l'eventuale inadeguatezza del canone** (ex art. 2923, comma 3 C.C.) e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Nulla da segnalare in proposito.

ASTAlegale.net

Attività 23) Fornire risposta (anche negativa) **ai singoli quesiti** ed alle indagini richieste redigendo una relazione articolata secondo lo schema delle singole attività sopra elencate.

Attività 24) Inviare, con raccomandata postale a/r od a mezzo pec, copia del **proprio elaborato** debitamente firmato, ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore ed al custode almeno 45 gg. prima della data dell'udienza, assegnando alle parti un termine non superiore ai 15 gg. prima dell'udienza per fargli pervenire eventuali osservazioni al suo elaborato.

Attività 25) Depositare, almeno 10 gg. prima della data dell'udienza, il suo **elaborato peritale** completo degli allegati, sia in forma cartacea che in forma telematica PCT. La così detta "busta telematica" conterrà la perizia di stima integrale firmata digitalmente, mentre come allegati saranno inseriti la stessa perizia in versione privacy oltre i suoi allegati indicati nei prossimi punti.

Attività 26) Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Attività 27) Predisporre un estratto del proprio elaborato, sia in forma cartacea e sia in forma elettronica, redatto in conformità alla

direttiva del Garante della Privacy del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), ossia senza le generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare la sua identità o quella di soggetti terzi quali i comproprietari ed i soggetti proprietari dei beni confinanti con quello in esecuzione, tale restrizione ovviamente non opera per quei dati obbligatori per legge, ma vige per quei dati eccedenti e non pertinenti alla procedura.

Attività 28) Allegare la documentazione fotografica interna ed esterna del compendio immobiliare pignorato, se necessario in doppia versione: integrale e privacy.

41

Attività 29) Redigere, in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi richiesti ai punti 1-6 ed i dati catastali.

Attività 30) Allegati:

- 1) Tabella 1 - analisi dei pignoramenti
- 2) Tabella 1 bis - raffronto dei pignoramenti
- 3) Tabella 2 - elenco formalità pregiudizievoli
- 4) Tabella 3 - formazione dei lotti
- 5) Tabella 4 - valutazione dei lotti
- 6) Tabella 5 - elenco contratti in essere
- 7) Attività professionali previste
- 8) Visure proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 9) Visure proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 10) Certificati destinazione urbanistica aggiornamento
- 11) Certificazioni stato patrimoniale familiare esegutati
- 12) Cartelle documenti per singolo lotto (n. 14)
- 13) Quadri sinottici
- 14) Atti di provenienza
- 15) Chiarimenti
- 16) Ctu versione privacy

Vitorchiano, 30 giugno 2016

Il consulente tecnico d'ufficio

geometra Cesare Filippi