

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 216/2022**

PROMOSSA DA:

GIUDICE:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

CAPITOLO 4 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. **Descrizione dell'immobile pignorato**

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, 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.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. **Storia e identificazione catastale**

A) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - 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;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. **Situazione urbanistica**

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati 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;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. **Vincoli e oneri condominiali**

A) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. **Occupazione dell'immobile pignorato**

A) accerti se l'immobile è libero o occupato;

B) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. **Identificazione dei lotti**

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **B)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato 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;

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. **Stima**

A) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (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); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica,

lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- ***invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- ***depositi**, in forma telematica, 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 di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:*
 - a)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
 - b)** una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
 - c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;*
 - d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;*
 - e), f) ecc...** altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).*
- *Intervenga 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 e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.*

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: **Esecuzione immobiliare n. 216/2022 R.G.E.**

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta

AVENDO RICEVUTO

In data 13.09.2022 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia **Dott. Francesco Vigorito**, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, riferita agli immobili ubicati nel Comune di Montalto, (VT), e precisamente:

- 1)** appartamento in Montalto di Castro (VT), Via del castello n. 12, piano 2, distinto al NCEU al foglio 50, p.lla 176, sub. 10, cat. A/4;
- 2)** appartamento in Montalto di Castro, Via Soldatelli n. 9, piano 1, int. 2, distinto al NCEU al foglio 50, p.lla 175, sub. 10, graffata con la p.lla 176, sub 18, cat. A/2;
- 3)** immobile in Montalto di Castro (VT), Via Soldatelli n. 9, piano T, int. 1, distinto al NCEU al foglio 50, p.lla 176, sub. 17, cat. C/2, mq. 77;
- 4)** immobile in Montalto di Castro (VT), Strada Regionale Castrense n. snc, piano T, int. 1, distinto al NCEU al foglio 52, p.lla 97, sub. 7, cat. D/1;
- 5)** appartamento in Montalto di Castro (VT), Via del Castello n. 12, piano 1, int. 1, NCEU al foglio 50, p.lla 176, sub. 19, cat. A/4, cat. 2,5;
- 6)** appartamento in Montalto di Castro (VT), Via del Castello n. 12, piano 1, int. 2, distinto al NCEU al foglio 50, p.lla 176, sub. 9, cat. A/4;
- 7)** immobile in Montalto di Castro (VT), Via del Castello n. 12 (ex via Soldatelli n.9), piano T, distinto al NCEU al foglio 50, p.lla 176, sub. 14, cat. C/2, mq. 60;

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal Codice civile e dal codice di procedura civile.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	15.12.2022	<i>accettazione nomina</i>	
	Fascicolo telematico		<i>consultazione</i>	
	Deposito perizia	28.10.2023		
SISTER (Telematico)	Catasto	03-02-2023 24-03-2023	<i>planimetrie, visure catastali, estratti di mappa degli immobili</i>	<i>n.3</i>
	Conservatoria	04-04-2023 05-04-2023	<i>Consultazione atto di compravendita</i>	
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	24.07.2023	<i>dati in relazione</i>	
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali</i>		<i>PTPR Tavola A e B</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
<i>COMUNE DI MONTALTO</i>	Urbanistica- Edilizia	<u>Immobile Via Soldatelli</u> - licenza costruz. n.243 del 16.03.1955 - licenza costruz. n.2332 del 03.04.1967 - licenza costruz. n.372 del 06.11.1973(<i>non eseguita</i>) -concessione edilizia n.382 del 19.06.1987 <u>Immobile Strada Castrense</u> - licenza edilizia n.1036 del 11.12.1954 - licenza costruz. n.1844 del 04.03.1966 - licenza costruz. n.8711 del 26.09.1966 - licenza costruz. n.220 del 31.01.1967 - concessione edilizia n.8 del 20.12.1972 - licenza costruz. n.192 del 30.12.1972 - licenza edilizia n.315 del 10.05.1980 - concessione edilizia n.491 del 13.05.1982 - concessione edilizia n.492 del 15.05.1982 - sanatoria n.576/85– prot.3200 del 29.03.86 -aut.edilizia n.378 del 31.03.98- Prot.2062 -aut.edilizia n.693 del 17.04.2000- Prot..5267		<i>n.4</i>
<i>COMUNE DI MONTALTO</i>	Usi civici	Protocollo N. 13969/2023 del 24-04-2023		<i>N.5</i>
AGENZIA DELLE ENTRATE	Locazioni	Direzione Provinciale di Viterbo- non esistono locazioni		<i>n.6</i>

QUESTURA DI ROMA	Commissariato distaccato di Montalto	In attesa di risposta dal Commissariato locale		
ANAGRAFE	Comune di Montalto di Castro	Certificato di STATO CIVILE – n. Protocollo ANPR 116871901 del 24.01.23		n.7
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo	03.02.2023 ore 15,30 10.02.2023 Ore 15,30	Rilievo metrico e fotografico	n.2
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	07.11.2023 ore 11,30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		Si	
CASI DI OPPONIBILITA’	Contratti di locazione		No	n.6
	Assegnazione della casa coniugale		No	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**Quesito 1.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1			x	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	x	31.10.2022		x

Segnalazioni al Giudice:

La sottoscritta sulla scorta degli atti esaminati, relativi alla documentazione depositata, precisa che il creditore procedente ha depositato il certificato notarile ultraventennale riguardante l'immobile pignorato. Tale certificato prende in esame il periodo di oltre vent'anni antecedente la data di trascrizione del pignoramento (27.10.2022), risalendo fino all'atto di proprietà originario e precisamente:

- Immobile n.1 : atto di compravendita n.62756 del 26.05.2001
- Immobili n.2-3 : successione n.2296 del 18.04.69
- Immobile n.4 : atto di divisione n.2680 del 02.08.79
- Immobile n.5-6-7 : atto di compravendita n.64106 del 20.12.01

Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobile n.1 sito Via del castello n. 12, piano 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 10:

1. TRASCRIZIONE del 20.06.2001 - Registro Particolare 3701 Registro Generale 5880
Atto di compravendita;
2. TRASCRIZIONE del 31.03.2005 - Registro Particolare 2060 Registro Generale 3336
Atto di compravendita;
3. TRASCRIZIONE del 15.06.2013 - Registro Particolare 2875 Registro Generale 4097
Atto di compravendita;
4. TRASCRIZIONE del 27.10.2016 - Registro Particolare 7256 Registro Generale 10067
Atto giudiziario repertorio 2268 del 26/10/2016, decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Civitavecchia inerente l'immobile oggetto di procedura;
5. ANNOTAZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 168 Registro Generale 1113
Annotazione a iscrizione Tribunale di Civitavecchia Repertorio 2268/2016 del 16/10/2016 – restrizione di beni
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1296 del 2012;
6. ANNOTAZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 169 Registro Generale 1114
Annotazione a iscrizione Tribunale di Civitavecchia Repertorio 2268/2016 del 16/10/2016 – restrizione di beni
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1346 del 2015;
7. ISCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 148 Registro Generale 943
Atto - ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario esistente sull' immobile oggetto di procedura;
8. TRASCRIZIONE 27/10/2022 - Registro Particolare 8852 Registro Generale 11963
Atto del pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia Repertorio 1233 del 06/10/2022 –atto esecutivo o cautelare, pignoramento immobiliare del 17.05.22.

Immobile n.2 sito in Via Soldatelli n. 9, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 175, sub. 10, graf. 176, sub 18:

1. TRASCRIZIONE del 19.08.1965 - Registro Particolare 1605 Registro Generale 2339
Atto del Notaio per successione testamentaria, a mezzo della quale è pervenuta la quota di piena proprietà dell'immobile;
2. ISCRIZIONE del 09.12.2013 - Registro Particolare 1218 Registro Generale 10613
Atto del Presidente del Tribunale di Firenze Repertorio 8364/93 del 27/11/1993- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO esistente sull' immobile oggetto di procedura.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1682 del 1993
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 831 del 05/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 683 del 13/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI);
3. TRASCRIZIONE del 14.07.2016 - Registro Particolare 4941 Registro Generale 6838
Atto del Tribunale Repertorio 276/2016 del 30/06/2016, per trasferimento immobili;
4. ISCRIZIONE del 14.07.2016 - Registro Particolare 951 Registro Generale 6839
Atto del Notaio - ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario esistente sull' immobile oggetto di procedura;
5. ANNOTAZIONE del 13/06/2017 - Registro Particolare 681 Registro Generale 5188
Annotazione a trascrizione Tribunale Repertorio 276/2016 del 30/06/2016 – restrizione di beni - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1804 del 2013;
6. ANNOTAZIONE del 13/06/2017 - Registro Particolare 682 Registro Generale 5189
Annotazione a trascrizione Tribunale Repertorio 276/2016 del 30/06/2016 – restrizione di beni - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9259 del 2014;

7. ANNOTAZIONE del 13/06/2017 - Registro Particolare 683 Registro Generale 5190

Annotazione a iscrizione Tribunale Repertorio 276/2016 del 30/06/2016 – restrizione di beni - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1218 del 2013;

8. TRASCRIZIONE 27/10/2022 - Registro Particolare 8852 Registro Generale 11963

Atto del pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia Repertorio 1233 del 06/10/2022 –atto esecutivo o cautelare, pignoramento immobiliare del 17.05.22,

Immobile n.3 sito in Via Soldatelli n. 9, piano T, int. 1, foglio 50, p.IIIa 176, sub. 17:

vedasi quanto riportato per immobile n.2

Immobile n.4 sito in Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1, foglio 52, p.IIIa 97, sub. 7:

1. TRASCRIZIONE del 17.09.1979 - Registro Particolare 4766 Registro Generale 6296

Atto di divisione, repertorio 2680 del 02/08/1979;

2. TRASCRIZIONE del 27.10.2016 - Registro Particolare 7256 Registro Generale 10067

Atto giudiziario repertorio 2268 del 26/10/2016, decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Civitavecchia inerente l'immobile oggetto di procedura;

3. ANNOTAZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 168 Registro Generale 1113

Annotazione a iscrizione Tribunale di Civitavecchia Repertorio 2268/2016 del 16/10/2016 – restrizione di beni Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1296 del 2012;

4. ANNOTAZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 169 Registro Generale 1114

Annotazione a iscrizione Tribunale di Civitavecchia Repertorio 2268/2016 del 16/10/2016 – restrizione di beni Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1346 del 2015;

5. ISCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 148 Registro Generale 943

Atto del Notaio Repertorio 24116/12074 del 31/01/2020- ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario esistente sull' immobile oggetto di procedura;

6. TRASCRIZIONE 27/10/2022 - Registro Particolare 8852 Registro Generale 11963

Atto del pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia Repertorio 1233 del 06/10/2022 –atto esecutivo o cautelare, pignoramento immobiliare del 17.05.22,

Immobile n.5 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 1, foglio 50, p.IIIa 176, sub. 19:

1. TRASCRIZIONE del 21.12.2001 - Registro Particolare 7622 Registro Generale 13470

Atto di compravendita del Notaio Repertorio 64106 del 20/12/2001,;

2. TRASCRIZIONE del 31.03.2005 - Registro Particolare 2061 Registro Generale 3337

Atto di compravendita del Repertorio 71819/16802 del 05/03/2005,;

3. TRASCRIZIONE del 14/03/2016 - Registro Particolare 1589 Registro Generale 2279

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 434 del 23/02/2016, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 157 del 18/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1318 del 16/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 893 del 12/09/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 293 Registro Generale 384

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 452/2020 del 07/10/2020 atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili;

5. ANNOTAZIONE del 18/02/2021 - Registro Particolare 156 Registro Generale 1565

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 452/2020 del 07/10/2020 annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2757 del 2006

6.ANNOTAZIONE del 18/02/2021 - Registro Particolare 157 Registro Generale 1566

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 452/2020 del 07/10/2020 annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1589 del 2016

7. TRASCRIZIONE 27/10/2022 - Registro Particolare 8852 Registro Generale 11963

Atto del pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia Repertorio 1233 del 06/10/2022 –atto esecutivo o cautelare, pignoramento immobiliare del 17.05.22,.

Immobile n.6 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 9:

1.TRASCRIZIONE del 21.12.2001 - Registro Particolare 7622 Registro Generale 13470

Atto di compravendita del Repertorio 64106 del 20/12/2001;

2.TRASCRIZIONE del 31.03.2005 - Registro Particolare 2061 Registro Generale 3337

Atto di compravendita del Notaio Giovanni Parasassi Repertorio 71819/16802 del 05/03/2005, a mezzo del quale ;

3.TRASCRIZIONE del 14/03/2016 - Registro Particolare 1589 Registro Generale 2279

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 434 del 23/02/2016, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Documenti successivi correlati:

1.Annotazione n. 157 del 18/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2.Annotazione n. 1318 del 16/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3.Annotazione n. 893 del 12/09/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.TRASCRIZIONE del 13/09/2021 - Registro Particolare 7232 Registro Generale 9760

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1593/2021 del 20/07/2021 atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili,

Documenti successivi correlati:

Trascrizione n. 9202 del 17/11/2021;

5.Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/11/2021 - Registro Particolare 9202 Registro Generale 12419

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1593/2021 del 20/07/2021 atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7232 del 2021

6. ANNOTAZIONE del 16/12/2021 - Registro Particolare 1317 Registro Generale 13678

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1593/2021 del 26/10/2021 annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2757 del 2006

7. ANNOTAZIONE del 16/12/2021 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13679

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1593/2021 del 26/10/2021 annotazione a trascrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1589 del 2016

8.ANNOTAZIONE del 16/12/2021 - Registro Particolare 1319 Registro Generale 13680

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1593/2021 del 26/10/2021 annotazione a trascrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1804 del 2013

9.ANNOTAZIONE del 16/12/2021 - Registro Particolare 1320 Registro Generale 13681

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1593/2021 del 26/10/2021 annotazione a trascrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9259 del 2014

10. TRASCRIZIONE 27/10/2022 - Registro Particolare 8852 Registro Generale 11963

Atto del pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia Repertorio 1233 del 06/10/2022 –atto esecutivo o cautelare, pignoramento immobiliare del 17.05.22,.

Immobile n.7 sito in Via del Castello n. 12 (ex via Soldatelli n.9), piano T, foglio 50, p.lla 176, sub. 14:

1.TRASCRIZIONE del 21.12.2001 - Registro Particolare 7622 Registro Generale 13470

Atto di compravendita del Notaio Repertorio 64106 del 20/12/2001,;

2.TRASCRIZIONE del 31.03.2005 - Registro Particolare 2061 Registro Generale 3337

Atto di compravendita del Notaio Repertorio 71819/16802 del 05/03/2005,;

3.TRASCRIZIONE del 14/03/2016 - Registro Particolare 1589 Registro Generale 2279

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 434 del 23/02/2016, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Documenti successivi correlati:

1.Annotazione n. 157 del 18/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2.Annotazione n. 1318 del 16/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3.Annotazione n. 893 del 12/09/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 17/06/2022 - Registro Particolare 5039 Registro Generale 6795

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 531/2022 del 12/05/2022 atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili;

5.ANNOTAZIONE del 12/09/2022 - Registro Particolare 893 Registro Generale 10106

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 531/2022 del 12/05/2022 - annotazione a trascrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1589 del 2016

6. TRASCRIZIONE 27/10/2022 - Registro Particolare 8852 Registro Generale 11963

Atto del pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia Repertorio 1233 del 06/10/2022 –atto esecutivo o cautelare, pignoramento immobiliare del 17.05.22,.

IPOTECHE:

Immobile n.2 sito in Via Soldatelli n. 9, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 175, sub. 10, graf. 176, sub 18:

ISCRIZIONE del 14.07.2016 - Registro Particolare 951 Registro Generale 6839, Atto del Notaio Repertorio 3274/2408 del 30/06/2016- ipoteca volontaria, per la somma di € 180.000,00 a garanzia della somma € 90.000,00 concessione a garanzia di mutuo fondiario,

Immobile n.3 sito in Via Soldatelli n. 9, piano T, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 17:

vedasi quanto riportato per immobile n.2

Immobile n.4 sito in Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1, foglio 52, p.lla 97, sub. 7:

ISCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 148 Registro Generale 943 , Atto del Notaio Repertorio 24116/12074 del 31/01/2020- ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 15 anni, per la somma complessiva di € 200.000,00 a garanzia della somma di €100.000,00.

Immobile n.7 sito in Via del Castello n. 12 (ex via Soldatelli n.9), piano T, foglio 50, p.lla 176, sub. 14:

Ipoteca volontaria iscritta a Civitavecchia in data 19.10.2006 RG 11808 e RP 2757 per la somma complessiva di € 1.400.000,00 a garanzia della somma di € 700.000,00 a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio, p.iva 00367210515, , durata anni 5, atto a rogito del notaio G.Parasassi, repertorio 75267/18216 del 17.10.2006, gravante sull'immobile oggetto di procedura.

PIGNORAMENTI:

Immobile n.5 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 19:

TRASCRIZIONE del 14/03/2016 - Registro Particolare 1589 Registro Generale 2279

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 434 del 23/02/2016, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 157 del 18/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1318 del 16/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 893 del 12/09/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
Immobile n.6 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 9: vedasi quanto riportato per immobile n.5
Immobile n.7 sito in Via del Castello n. 12 (ex via Soldatelli n.9), piano T, foglio 50, p.lla 176, sub. 14: vedasi quanto riportato per immobile n.5
Immobili n.1-2-3-4-5-6-7, siti in Montalto di Castro TRASCRIZIONE 27/10/2022 - Registro Particolare 8852 Registro Generale 11963 Atto del pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia Repertorio 1233 del 06/10/2022 –atto esecutivo o cautelare, pignoramento immobiliare del 17.05.22.
SEQUESTRI: NO
DOMANDE GIUDIZIALI: NO
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO

• **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	no
PROVENIENZA (1. F): presente in atti	
DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Gli immobili oggetto di causa sono pervenuti al come di seguito meglio specificato: Immobile n.1 sito Via del Castello n. 12, piano 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 10: Pervenuto a mezzo di Atto di compravendita del Notaio Paola Gervasio Repertorio 2350/1540 del 14/05/2013,. Immobile n.2 sito in Via Soldatelli n. 9, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 175, sub. 10, graf. 176, sub 18: Pervenuto a mezzo di decreto di trasferimento immobili Repertorio 276/2016 del 30/06/2016, a mezzo del quale la quota di piena proprietà dell'immobile è stata trasferita. Immobile n.3 sito in Via Soldatelli n. 9, piano T, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 17: vedasi quanto riportato per l'immobile n.2. Immobile n.4 sito in Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1, foglio 52, p.lla 97, sub. 7: Pervenuto a mezzo di decreto di trasferimento immobili Repertorio 2268 del 26/10/2016, a mezzo del quale la quota di piena proprietà dell'immobile è stata trasferita. Immobile n.5 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 19 Pervenuto a mezzo di decreto di trasferimento immobili Repertorio 452/2020 del 07/10/2020, a mezzo del quale la quota di piena proprietà dell'immobile è stata trasferita dalla. Immobile n.6 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 9: Pervenuto a mezzo di decreto di trasferimento immobili Repertorio 1593/2021 del 20/07/2020, a mezzo del quale la quota di piena proprietà dell'immobile è stata trasferita G. repertorio 64106 del 20/12/2001 dai sig.ri Ferioli Iliano, Ferioli Bruna e Ferioli Rita. Immobile n.7 sito in Via del Castello n. 12 (ex via Soldatelli n.9), piano T, foglio 50, p.lla 176, sub. 14: Pervenuto a mezzo di decreto di trasferimento immobili Repertorio 531/2022 del 12/05/2022, a mezzo del quale la quota di piena proprietà dell'immobile è stata trasferita.	

Quesito 1.E)**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

Certificato n. Protocollo ANPR 116871901 del 24.01.23 emesso dall'ufficio Anagrafe del Comune di Montalto di Castro,

-e2 – Certificato di matrimonio:

Non ricorre

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)****Descrizione immobile**

Immobile n.1 sito Via del Castello n. 12, piano 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 10		Tipo : abitazione di tipo popolare	
COMUNE		Montalto di Castro	
VIA / CIVICO		Via del Castello n. 12	
PIANO/INTERNO		Piano secondo	
Sub 10	UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE
	SOGGIORNO		25,00 mq
	CAMERA		19,20 mq
	SALA DA PRANZO		18,80 mq
	CUCINA		5,60 mq
	RIPOSTIGLIO		7,20 mq
	DISIMPEGNO		4,50 mq
	BAGNO		4,70 mq
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			85,00 mq
Accessori dell'immobile – sub 10			SUPERF. CALPESTABILE
	BALLATOIO	10,00 mq	
	TERRAZZO	20,00 mq	
	PATIO (⅓)	11,30 mq	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			41,30 mq
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		All.2	
CONFINI			

L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:

lato Nord: Via del Castello

lato Sud: altra unità immobiliare

lato Est: affaccio libero su area esterna

lato Ovest: Via dell'Archetto

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.IIIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
50	176	10		A/4	2	5,5 vani	Totale: mq 114,00 Escl. aree scoperte: mq 144,00	€ 284,05

Indirizzo: Via del Castello n. 12

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile oggetto di contenzioso, si trova al piano secondo del fabbricato con accesso dal civico n.12.

La maggior parte degli ambienti presenta una pavimentazione omogenea in parquet, con battiscopa di analoga finitura di h. 8,00 cm, pareti con tinteggiature di colore bianco.

Si accede all'appartamento tramite vano scala comune a servizio degli appartamenti presenti nell'edificio. Primo ambiente che si incontra è un ingresso sul quale si affacciano il soggiorno e la sala da pranzo. Dalla sala da pranzo a mezzo di scala interna si accede al bagno, il quale risulta composto da quattro elementi tra cui una doccia. Il bagno si presenta con pavimenti e rivestimenti di analoga finiture in maiolica di ceramica smaltata bianca dim 15x15 cm fino all'altezza di 1.80 mt. L'acqua calda sanitaria viene garantita da un boiler elettrico, l'ambiente presenta fenomeni infiltrativi e di umidità sulle murature e sul soffitto in legno, oltre alla presenza di alcuni fenomeni fessurativi. Nel soggiorno è stato realizzato un camino in muratura a metà della parete di confine con la sala pranzo, dal soggiorno è possibile accedere alla camera da letto, che presenta analoghe finiture dei locali adiacenti con i soffitti in legno, con orditura a vista tutti verniciati con smalto di colore marrone.

Il vano passaggio tra soggiorno e camera da letto, presenta un importante fenomeno fessurativo sull'architrave con lesione passate. Alla cucina si accede con doppio ingresso, e precisamente dall'ingresso a mezzo di porta vetrata in ferro verniciato, oppure tramite vano porta dalla camera da letto.

La cucina presenta pavimentazione in piastrelle in marmittoni della dimensione di 20x20 cm, dalla cucina tramite un porta finestra si giunge sul ballatoio esterno di collegamento tra il locale cucina ed un locale ripostiglio. Gli infissi esterni sono in legno smaltato marrone con vetrocamera, ferramenta ottonata e dotati di scuri di analoga finitura.

Le porte interne sono in legno smaltato marrone.

Sono presenti tre piccoli balconi, con parapetto in ferro battuto e pavimento in graniglia dim 15x15 cm.

Dotazione impiantistica

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria originario è del tipo elettrico, i corpi scaldanti sono costituiti da elementi in alluminio verniciato bianco con installazione a parete l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

Le adduzioni acqua per servizi igienici e locale cucina seguono tracciati interni alle pareti.

L'impianto elettrico del tipo sfilabile, sottotraccia, è quello originario realizzato in conformità delle norme vigenti al momento della costruzione.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta complessivamente un discreto stato di conservazione. Il locale bagno necessita di interventi di manutenzione ordinaria, così come alcune murature che presentano fenomeni fessurativi.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è ubicato nel Comune di Montalto di Castro, in Via del Castello, n.12 e fa parte di un palazzo di rilevanza storica "Palazzo Gugliemotti" L'accesso allo stabile avviene tramite portone condominiale di accesso all'androne comune tramite il quale è possibile accedere al locale magazzino al piano terra ed al vano scala distributivo.

L'immobile all'esterno presenta facciate ad intonaco con cornici in marmo peperino per gli accessi al piano terra, e rivestimento basamentale in marmo travertino.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta all'esterno complessivamente un mediocre stato di conservazione.

Le facciate necessitano di interventi di manutenzione ordinaria, in quanto presentano fenomeni di degrado ed umidità con esfoliazioni e distaccamenti superficiali.

Immobile n.2 sito in Via Soldatelli n. 9, piano 1, int. 2, foglio 50, p.IIIa 175, sub. 10, graf. 176, sub 18

Tipo : Abitazione di tipo civile

COMUNE	Montalto di Castro							
VIA / CIVICO	Via Soldatelli n. 9							
PIANO/INTERNO	piano primo int.2							
Sub 18	UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE		
	INGRESSO					47.00 mq		
	SOGGIORNO					38.00 mq		
	STUDIO					14.30 mq		
	CAMERA 1					16.40 mq		
	CAMERA 2					20.60 mq		
	CAMERA 3					17.60 mq		
	CAMERA 4					9.00 mq		
	CUCINA					23.30 mq		
	BAGNO					9.00 mq		
	RIPOSTIGLIO					11.70 mq		
	DISIMPEGNO					10,00 mq		
	SALA PRANZO					35.20 mq		
	STANZA 5					25.30 mq		
	STANZA 6					21.00 mq		
	STANZA 7					29.50 mq		
	CAPPELLA					11.50 mq		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						341.40 mq		
Accessori dell'immobile- sub 18						SUPERF. CALPESTABILE		
PATIO (⅓)						11,30 mq		
BALCONI n.3						4,00 mq		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						15.30 mq		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				All.2				
CONFINI								
L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:								
lato Nord: immobile n.5 - sub19								
lato Sud: via Soldatelli								
lato Ovest: via dell'Archetto								
lato Est: immobile n.6 - sub 9								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.IIa	Sub.	Zona cens	Cate g.	Classe	Consist .	Superficie catastale	Rendita

50	175	10		A/2	2	12 vani	Totale: mq 384,00 Escl. aree scoperte: mq 381,00	€ 1.239,50
	176	18						

Indirizzo: Via Soldatelli n. 9

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile oggetto di contenzioso, si trova al piano primo del palazzo individuato con int. 2, e con accesso dal civico n.9.

Ai locali si accede tramite scala padronale in marmo travertino, incorniciata da due colonne lapidee di analoga finitura, la scala sbarca su un disimpegno sul quale si affacciano quattro differenti ambienti. Proseguendo nella direzione della scala si trova una sala contenente un mezzo busto di un'armatura, sul lato destro del disimpegno tre scalini in legno conducono ad un ulteriore disimpegno che costeggia la corte interna il quale conduce all'ampio soggiorno.

Il soggiorno presenta un camino in muratura con cornice in travertino lavorato, soffitti voltati e pavimentazione con mattonelle in cotto, su questo si aprono quattro differenti ambienti e seguendo un andamento orario uno studio con lucernario sul soffitto che risulta interessato da importanti fenomeni infiltrativi e tre camere da letto, dall'ultima camera che si incontra tramite tre gradini si accede ad un'altra camera da letto di dimensione ridotte la quale non risulta rappresentata nella planimetria catastale.

Dallo studio si accede con un cambio di quota al locale bagno, interamente rivestito in maioliche smaltate e decorate, di analoga finitura per pavimento e rivestimento delle dim. di 15x15 cm, da tale ambiente è possibile accedere un disimpegno cieco su cui si aprono due magazzini.

Al lato sinistro della scala padronale è presente la sala da pranzo padronale con soffitti a cassettoni, dalla quale si accede al locale cucina con affaccio sul patio interno, dal locale cucina a mezzo di porta interna si accede al vano scala a servizio degli appartamenti con accesso dal civico n.12.

Dalla sala da pranzo padronale si aprono due ambienti ed in ordine di percorrenza possono essere definiti come un salotto ed uno studio, da quest'ultimo si accede ad un secondo salotto che conduce ad una cappella, con soffitti voltati sui quali è possibile vedere dei fenomeni infiltrativi.

Tutti gli ambienti ad esclusione della cappella, del bagno e della cucina, presentano pareti con tinteggiature di colore rosso, pavimenti con piastrelle in gres 30x30 cm e battiscopa lapidei in peperino, in alcuni è presente della moquette; gli ambienti al lato destro della scala si presentano con soffitti voltati a differenza degli ambienti sulla sinistra della scala che presentano controsoffitti lignei piani. Le porte interne presentano cornici in peperino od in legno e si presentano in legno smaltato marrone, le finestre anch'esse in legno a vetro singolo, presentano persiane in legno.

Dotazione impiantistica

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria originario è del tipo elettrico, i corpi scaldanti sono costituiti da elementi in ghisa verniciato rosso con installazione a parete l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

Le adduzioni acqua per servizi igienici e locale cucina seguono tracciati interni alle pareti.

L'impianto elettrico del tipo sfilabile, sottotraccia, è quello originario realizzato in conformità delle norme vigenti al momento della costruzione.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta complessivamente un mediocre stato di conservazione. Alcune murature presentano fenomeni fessurativi, come gli ambienti voltati, ci sono fenomeni di infiltrazioni d'acqua e fenomeni di umidità diffusa. Sono necessari interventi di manutenzione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è ubicato nel Comune di Montalto di Castro, in Via Soldatelli, n.9 ed è parte di un un palazzo di rilevanza storica "Palazzo Gugliemotti" L'accesso allo stabile avviene tramite portale di accesso in legno che risulta incorniciato all'interno di bordatura in travertino ed architrave decorato con cornici aggettanti.

Le finestre al piano superiore risultano tutte caratterizzate da cornici in travertino, le facciate presentano finitura ad intonaco per tutta l'altezza, interrotte da una fascia di marcapiano in travertino a distinzione dei due livelli.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta all'esterno complessivamente un buono stato di conservazione.

Le facciate presentano intonaci integri, con tinte di color terra di siena che risultano omogenee. Eventuali interventi manutentivi potrebbero essere effettuati sugli infissi.

Descrizione immobile

Immobile n.3 sito in Via Soldatelli n. 9, piano T, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 17				Tipo : magazzino				
COMUNE				Montalto di Castro				
VIA / CIVICO				Via Soldatelli, n.9				
PIANO/INTERNO				Piano terra				
Sub 17				UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. CALPESTABILE	
				MAGAZZINO			48,00 mq	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							48.00 mq	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				All.2				
CONFINI								
L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:								
lato Nord: altra unità immobiliare								
lato Sud: Via Soldatelli								
lato Est: altra unità immobiliare								
lato Ovest: altra unità immobiliare								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Cate g.	Classe	Consist .	Superficie catastale	Rendita
50	176	17		C/2	2	77 mq	Totale: mq 72,00	€ 87,49
Indirizzo: Via del Castello n. 12								
CARATTERISTICHE INTERNE								

L'immobile oggetto di contenzioso, si trova al piano terra del palazzo individuato con int. 1, e con accesso dal civico n.9.

I locali risultano a rustico, privi di finiture, la pavimentazione è eterogenea, con parti in pietra ed altre in selciato. I soffitti sono voltati e le murature in parte intonacate. Sulla sinistra del locale si apre un tunnel costituito da una scalinata che conduce ad ulteriori ambienti, alla data del sopralluogo non accessibili.

Dotazione impiantistica

Unico impianto presente è quello di illuminazione che risulta non più funzionante e non più a norma.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta uno scarso stato di conservazione e gli ambienti risultano molto degradati. Le murature presentano fenomeni fessurativi e molteplici fenomeni di umidità diffusa con la conseguente esfoliazione di tinte e distaccamenti di intonaco. La pavimentazione è dissestata ed in alcuni punti sono presenti muffe. Sono necessari importanti interventi di manutenzione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è ubicato nel Comune di Montalto di Castro, in Via Soldatelli, n.9 ed è parte di un palazzo di rilevanza storica "Palazzo Gugliemotti". L'accesso allo stabile avviene tramite portale di accesso in legno che risulta incorniciato all'interno di bordatura in travertino ed architrave decorato con cornici aggettanti.

Le finestre al piano superiore risultano tutte caratterizzate da cornici in travertino, le facciate presentano finitura ad intonaco per tutta l'altezza, interrotte da una fascia di marcapiano in travertino a distinzione dei due livelli.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta all'esterno complessivamente un buono stato di conservazione.

Le facciate presentano intonaci integri, con tinte di color terra di Siena che risultano omogenee. Eventuali interventi manutentivi potrebbero essere effettuati sugli infissi.

Immobile n.4 sito in Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1, foglio 52, p.lla 97, sub. 7	Tipo : opifici	
COMUNE	Montalto di Castro	
VIA / CIVICO	Strada Regionale Castrense	
PIANO/INTERNO	Piano terra	
Sub 7	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	LABORATORIO	138,70 mq
	CELLA FRIGO	39,00 mq
	LOCALE SPEDIZIONE	42.80 mq
	UFFICIO	15.20 mq
	CELLA FRIGO	81.50 mq
	LABORATORIO ANALISI	4.10 mq
	LOCALE VENDITA	9.70 mq
	SPOGLIATOIO	10.70 mq
	BAGNO	5.40 mq
	MAGAZZINO 1	17.80 mq
	MAGAZZINO 2	25.00 mq

		MAGAZZINO 3	20.00 mq					
		DEPOSITO 1	100.70 mq					
		DEPOSITO 2	31.50 mq					
		DEPOSITO 3	41.20 mq					
		LOCALE IMPIANTI 1	14.30 mq					
		LOCALI IMPIANTI 2	5.00 mq					
		LOCALI IMPIANTI ESTERNO	3.70 mq					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			606.30 mq					
Accessori dell'immobile			SUPERF. CALPESTABILE					
	TETTOIA 1		85.80 mq					
	TETTOIA 2		22.20 mq					
	TETTOIA 3		15.60 mq					
	TETTOIA 4		52.60 mq					
	AREA GIARDINATA		2.340,00 mq					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			2.516,20 mq					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		All.2						
CONFINI								
L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:								
lato Nord: altra unità immobiliare- part. 34								
lato Sud: affaccio su Via Castrense e parte part. 270								
lato Est: altra unità immobiliare- part. 34								
lato Ovest: altra unità immobiliare- part. 34								
Pertinenze: giardino pertinenziale esterno								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
52	97	7		D/1				€ 6.112
Indirizzo: Strada Regionale Castrense snc								
CARATTERISTICHE INTERNE								

L'immobile oggetto di contenzioso, ha accesso su strada provinciale a mezzo di un cancello carrabile. La costruzione sorge all'interno di una vasta area esterna in parte giardinata in parte asfaltata e/o pavimentata ed è destinata ad attività di caseificio, utilizzato dal "Caseificio Mamma Maremma". L'immobile a pianta irregolare si compone di più ambienti con differente destinazione d'uso, collegati tra loro, l'ingresso principale immette nell'ampia sala destinata a laboratorio caratterizzata da macchinari ad attrezzature di vario genere atte alla produzione di formaggi. Proseguendo verso il lato destro, si incontra una struttura a palco (h 1,50m) atta a sorreggere cisterne alimentari, fino a giungere alle tre celle frigo di varie dimensioni, alcune non in funzione, ed un ufficio.

Sul lato sinistro dell'ingresso si trovano i locali deposito e magazzino, con uno spazio dedicato a spogliatoio e servizi ed un ambiente, a cui si accede a mezzo di scala metallica prefabbricata interne, in precedenza destinato alla vendita ora adibito a deposito. Questo locale gode di un secondo accesso dall'esterno tramite scala metallica esterna.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in gres di tipo eterogeneo colori chiari e pilette di scolo a pavimento, mentre i rivestimenti delle pareti sono con maioliche bianche dim. 15x15 cm per un'altezza di circa 2,10 m.

Le porte interne sono in alluminio con pannellature in pvc ondulato, gli infissi, principalmente le finestre alte sono in ferro a vetro singolo con apertura a vasistas.

Le due porte di accesso ai locali sono in alluminio bianco, con vetrocamera.

Uscendo a sinistra della costruzione si trovano due volumi adiacenti, uno destinato a locale tecnico e l'altro destinato ad esposizione e vendita, preceduto da una tettoia di circa 15,00 mq composta da struttura portante in ferro ancorata da un lato alla costruzione e dall'altra sorretta da due pilastri, e cannuce di bambù.

Il locale vendita presenta una copertura con pannelli sandwich, pavimentazione in gres 40x40 cm color beige con decoro. Impianto elettrico a vista e infissi in ferro a vetro singolo.

n.b.: I locali deposito della parte retrostante non erano accessibili in fase di sopralluogo in quanto presentavano gli accessi murati, pertanto non è stato possibile constatare lo stato di fatto dei suddetti locali.

Dotazione impiantistica

Gli impianti sono del tipo a vista, in canalina esterna, così come l'impianto elettrico, i quali necessitano di essere adeguati alle vigenti normative.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta complessivamente uno scarso stato di conservazione. Gli ambienti necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile oggetto di contenzioso, ha accesso su strada provinciale a mezzo di un cancello carrabile. La costruzione sorge all'interno di una vasta area esterna in parte giardinata in parte asfaltata e/o pavimentata ed è destinata ad attività di caseificio.

La costruzione è a pianta irregolare e si compone di più volumi adiacenti l'uno all'altro, le facciate sono intonacate con tinte color terracotta, le coperture sono eterogenee, in parte a pannelli sandwich, in parte da lamiera, in parte da copertura latero-cementizia.

Parte della fabbrica risulta sormontata da una tettoia a falda unica inclinata in lamiera ondulata sorretta da struttura metallica, analoga copertura è presente sulla cella frigo posta nella parte retrostante l'ingresso all'area. Inoltre il collegamento tra il laboratorio e il locale esterno dedicato alla vendita risulta coperto e sormontato da una tettoia a lamiera ondulata.

Nella parte retrostante la costruzione sono presenti alcuni piccoli locali tecnici ed un pozzo, un fascia laterale del lotto risulta a verde con presenza di siepi ed alberature ed è presente un piccolo volume in muratura destinato a locale impianti.

Tutta l'area risulta delimitata da recinzione e l'accesso è di tipo carrabile.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta complessivamente uno mediocre stato di conservazione. L'area esterna necessita di interventi di manutenzione.

Immobile n.5 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 19		Tipo : abitazione di tipo popolare						
COMUNE		Montalto di Castro						
VIA / CIVICO		Via del Castello n. 12						
PIANO/INTERNO		Piano primo						
Sub 19	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	CAMERA						19.80 mq	
	BAGNO						3,90 mq	
	BAGNO 2						3.70 mq	
	CAMERA						12,00 mq	
	DISIMPEGNO						4.20 mq	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								43,60 mq
Accessori dell'immobile								SUPERF. CALPESTABILE
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				All.2				
CONFINI								
L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:								
lato Nord: via del Castello								
lato Sud: immobile n.2 - sub 10								
lato Ovest: via dell'Archetto								
lato Est: immobile n.6 - sub.9								
<u>Pertinenze</u> : vano scala comune								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Cate g.	Classe	Consist .	Superficie catastale	Rendita
50	176	19		A/4	1	2,5 vani	Totale: mq 62,00 Escl. aree scoperte: mq 62,00	€ 108,46
Indirizzo: Via del Castello n. 12								
CARATTERISTICHE INTERNE								

L'immobile oggetto di contenzioso, si trova al piano primo del fabbricato con accesso dal civico n.12.

Si accede all'appartamento tramite vano scala comune a servizio degli appartamenti presenti nell'edificio. Primo ambiente che si incontra è un ingresso sul quale si affacciano due camere e due bagni. La maggior parte degli ambienti presenta una pavimentazione omogenea in parquet, con battiscopa di analoga finitura di h. 8,00 cm, pareti con tinteggiature di colore bianco e soffitti in legno a cassettoni. I bagni si compongono da quattro elementi di cui una doccia in entrambi con pavimenti e rivestimenti di analoga finiture in maiolica di ceramica smaltata dim 15x15 cm fino all'altezza di 2.10 mt distinti solo per colori uno bianco ed uno giallo. Una delle due camere presenta una pavimentazione in cotto piastrelle dim. 20x50 cm con battiscopa in legno. L'immobile risulta privo di cucina, e risulta collegato con l'adiacente appartamento da un vano che al momento del sopralluogo risultava essere chiuso con una pannellatura.

Gli infissi esterni sono in legno, vetro singolo, ferramenta ottonata e dotati di scuri di analoga finitura.

Le porte interne sono del tipo impiallacciate .

Dotazione impiantistica

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria originario è garantito da caldaia, con corpi scaldanti in ghisa con installazione a parete.

L'impianto elettrico del tipo sfilabile, sottotraccia, è quello originario realizzato in conformità delle norme vigenti al momento della costruzione.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta complessivamente uno scarso stato di conservazione. Alcune murature presentano fenomeni fessurativi diffusi, sono necessari interventi di manutenzione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è ubicato nel Comune di Montalto di Castro, in Via del Castello, n.12 e fa parte di un un palazzo di rilevanza storica "Palazzo Gugliemotti" L'accesso allo stabile avviene tramite portone condominiale di accesso all'androne comune tramite il quale è possibile accedere al locale magazzino al piano terra ed al vano scala distributivo.

L'immobile all'esterno presenta facciate ad intonaco con cornici in marmo peperino per gli accessi al piano terra, e rivestimento basamentale in marmo travertino.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta all'esterno complessivamente un mediocre stato di conservazione.

Le facciate necessitano di interventi di manutenzione ordinaria, in quanto presentano fenomeni di degrado ed umidità con esfoliazioni e distaccamenti superficiali.

Immobile n.6 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 2, foglio 50, p.IIIa 176, sub. 9	Tipo : abitazione di tipo popolare	
COMUNE	Montalto di Castro	
VIA / CIVICO	Via del Castello n. 12	
PIANO/INTERNO	Piano primo	
Sub 9	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	CUCINA	19.00 mq
	SOGGIORNO	20.60 mq
	BAGNO	10.80 mq
	CAMERA	11.10 mq
	CAMERA	10.80 mq
	DISIMPEGNO	9.00 mq

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE					81.30 mq				
Accessori dell'immobile					SUPERF. CALPESTABILE				
					PATIO (⅓)		11,30 mq		
					BALCONE		1,30 mq		
					TOT.		12.60 mq		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					All.2				
CONFINI									
L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:									
lato Nord: Via del Castello									
lato Sud: immobile n.2 - sub. 10									
lato Ovest: immobile n. 5 - sub.19									
lato Est: piazza felice Guglielmotti									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Cate g.	Classe	Consist .	Superficie catastale		Rendita
50	176	9		A/4	1	5 vani	Totale: mq 107,00 Escl. aree scoperte: mq 107,00		€ 216,91
Indirizzo: Via del Castello n. 12									
CARATTERISTICHE INTERNE									

L'immobile oggetto di contenzioso, si trova al piano secondo del fabbricato con accesso dal civico n.12.

La maggior parte degli ambienti presenta una pavimentazione omogenea in legno (parquet), con battiscopa di analoga finitura di h. 8,00 cm, pareti con tinteggiature di colore bianco e soffitti in legno smaltato.

Si accede nel primo ambiente destinato a locale cucina, con rivestimento in maioliche bianche 15x15 cm fino ad un'altezza di 1,60 mt. Alla sinistra è presente una pannellatura a chiusura del vano passaggio che collega tale immobile al sub.19. Alla destra si accede al locale soggiorno, con camino in muratura e soffitto intonacati, da questo ambiente si accede a mezzo di porta finestra al patio interno del palazzo. Il locale bagno composto da 4 elementi tra cui vasca idromassaggio, presenta pavimentazione in legno e rivestimenti in piastrelle dim. 20x20 cm con finitura a tessere di mosaico rosso.

Le due camere da letto presentano analoghe caratteristiche con soffitti lignei, pareti ad intonaco con tinte bianche e pavimento con parquet, la seconda camera è servita da un piccolo balcone, a cui si accede tramite porta finestra.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, le porte interne in legno con ferramente ottonata.

Dotazione impiantistica

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria originario del tempo è del tipo autonomo, i corpi scaldanti sono costituiti da elementi in alluminio verniciato bianco con installazione a parete.

Le adduzioni acqua per servizi igienici e locale cucina seguono tracciati interni alle pareti.

L'impianto elettrico del tipo sfilabile, sottotraccia, è quello originario realizzato in conformità delle norme vigenti al momento della costruzione.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta complessivamente un mediocre stato di conservazione. Tutte le murature presentano diversi fenomeni fessurativi, infiltrazioni e segni di umidità come muffe che sono maggiormente presenti nel locale bagno. Sono necessari interventi di manutenzione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è ubicato nel Comune di Montalto di Castro, in Via del Castello, n.12 e fa parte di un palazzo di rilevanza storica "Palazzo Gugliemotti". L'accesso allo stabile avviene tramite portone condominiale di accesso all'androne comune tramite il quale è possibile accedere al locale magazzino al piano terra ed al vano scala distributivo.

L'immobile all'esterno presenta facciate ad intonaco con cornici in marmo peperino per gli accessi al piano terra, e rivestimento basamentale in marmo travertino.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta all'esterno complessivamente un mediocre stato di conservazione.

Le facciate necessitano di interventi di manutenzione ordinaria, in quanto presentano fenomeni di degrado ed umidità con esfoliazioni e distaccamenti superficiali.

Immobile n.7 sito in Via del Castello n. 12 (ex via Soldatelli n.9), piano T, foglio 50, p.lla 176, sub. 14		Tipo : magazzini	
COMUNE		Montalto di Castro	
VIA / CIVICO		Via del Castello n. 12	
PIANO/INTERNO		Piano terra	
Sub 14	UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE
	MAGAZZINO		71.40 mq
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			71.40 mq
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		All.2	

CONFINI								
L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:								
lato Nord: androne scale comune - Via del Castello								
lato Sud: Via Soldatelli								
lato Est: altra unità immobiliare								
lato Ovest: altra unità immobiliare								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
50	176	14		C/2	2	60 mq	Totale: mq 103,00	€ 68,17
Indirizzo: Via del Castello n. 12								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile oggetto di contenzioso, si trova al piano terra del fabbricato individuato al civico n.12. L'ambiente destinato a locali cantine e vani impianti è interamente a rustico, privo di finiture e rivestimenti. La pavimentazione eterogenea gettata in cemento, risulta dissestata, i soffitti sono in parte lignei in parte in latero-cemento, di recente rifacimento. <u>Dotazione impiantistica</u> Unico impianto presente è quello di illuminazione che risulta in parte funzionante ma non più a norma. <u>Stato di conservazione dell'immobile</u> L'immobile presenta uno scarso stato di conservazione e gli ambienti risultano molto degradati. Le murature presentano fenomeni fessurativi e molteplici fenomeni di umidità diffusa con la conseguente esfoliazione di tinte e distaccamenti di intonaco. La pavimentazione è dissestata ed in alcuni punti sono presenti muffe. Sono necessari importanti interventi di manutenzione.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'immobile è ubicato nel Comune di Montalto di Castro, in Via del Castello, n.12 e fa parte di un palazzo di rilevanza storica "" L'accesso allo stabile avviene tramite portone condominiale di accesso all'androne comune tramite il quale è possibile accedere al locale magazzino al piano terra ed al vano scala distributivo. L'immobile all'esterno presenta facciate ad intonaco con cornici in marmo peperino per gli accessi al piano terra, e rivestimento basamentale in marmo travertino. <u>Stato di conservazione dell'immobile</u> L'immobile presenta all'esterno complessivamente un mediocre stato di conservazione. Le facciate necessitano di interventi di manutenzione ordinaria, in quanto presentano fenomeni di degrado ed umidità con esfoliazioni e distaccamenti superficiali.								

Quesito 2.B)**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte****Immobili n.1-2-3-5-6-7, siti in Montalto di Castro**

La costruzione dell'immobile risulta ultimata da un tempo maggiore di cinque anni dall'ultimazione della costruzione. In base a quanto disposto dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72, le cessioni di fabbricati abitativi risultano:

1. imponibili ad IVA per obbligo, se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
2. imponibili ad IVA per opzione (espressa in atto dal cedente), se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dei lavori (in assenza di opzione, la cessione risulta esente);
3. esenti da IVA, se effettuate da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione.

Pertanto, in base a quanto richiamato al punto n.3 sopra indicato, trattandosi di immobile ceduto da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, la vendita risulta esente da iva.

Immobile n.4 sito in Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1, foglio 52, p.lla 97, sub. 7

Immobile di tipo strumentale per natura, appartenenti alla categoria catastale D/1 opifici. Devono scontare obbligatoriamente l'IVA le cessioni di immobili strumentali effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori. Nel caso di cessione di fabbricati strumentali di imprese costruttrici l'operazione è imponibile IVA per obbligo normativo e l'IVA viene esposta in fattura (non si applica, in questo caso il reverse charge).

Al di fuori del caso precedente, la regola generale prevede la cessione di immobili strumentali in esenzione IVA (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72). Per evitare la cessione in esenzione IVA, e le sue conseguenze (applicazione del "pro-rata", agli acquisti degli ultimi 10 anni), è possibile optare per l'imponibilità IVA. In questo caso, l'opzione per l'applicazione dell'IVA può essere richiesta, al momento della stipulazione del rogito notarile.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

L'identificazione dei beni oggetto di causa, indicata all'interno dell'atto di pignoramento, risulta conforme allo stato attuale del bene.

Diffomità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1-2-3: non ricorre

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Gli immobili al momento del sopralluogo non risultavano del tutto conformi alle planimetrie catastali presenti in atti e precisamente:

- immobile n.1: scheda 26674010 – diversa distribuzione interna
- immobile n.2: del 18.07.1990 – diversa distribuzione interna
- immobile n.3: scheda del 18.07.1990 - errata rappresentazione grafica
- immobile n.4 : scheda n. VT0039623 del 28.05.2015 - realizzazione tettoia esterna e scala esterna – diversa distribuzione
- immobile n.5 : del 18.07.1990 - diversa distribuzione interna
- immobile n.6 : scheda n. 26674019 del 29.12.1939- diversa distribuzione interna
- immobile n.7 : scheda n. 3973 del 02.06.1988 - diversa distribuzione interna

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

La mappa censuaria necessaria per la corretta individuazione del bene oggetto di procedura è stata estrapolata dalla sottoscritta ctu, presso l'Agenzia del Territorio e verrà allegata alla presente a mezzo dell'allegato n.3.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Immobili n.1-2-3-5-6-7 siti in Via del Castello – Via Soldatelli

Strumento urbanistico comunale:

Zona di PRG – “ZONA A – Centro Storico”

Zona PTP- “ZONA C7- Centri storici” assoggettati a vincoli di cui al decreto legislativo 22.01.2004 n.42

Immobile n.4 sito in Strada Regionale Castrense

Zona di PRG – “ZONA H – Agro-Uso agricolo”

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

non ricorre

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Gli immobili risultano essere stati realizzati con i seguenti titoli edilizi:

Immobili n. 2-3-7 siti in Via Soldatelli

- licenza costruz. n.243 del 16.03.1955
- licenza costruz. n.2332 del 03.04.1967
- licenza costruz. n.372 del 06.11.1973(*non eseguita*)
- concessione edilizia n.382 del 19.06.1987

Immobile n.4 sito in Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1, foglio 52, p.lla 97, sub. 7

- Immobile Strada Castrense
- licenza edilizia n.1036 del 11.12.1954
- licenza costruz. n.1844 del 04.03.1966
- licenza costruz. n.8711 del 26.09.1966
- licenza costruz. n.220 del 31.01.1967
- concessione edilizia n.8 del 20.12.1972
- licenza costruz. n.192 del 30.12.1972
- licenza edilizia n.315 del 10.05.1980
- concessione edilizia n.491 del 13.05.1982
- concessione edilizia n.492 del 15.05.1982
- sanatoria n.576/85– prot.3200 del 29.03.86
- aut.edilizia n.378 del 31.03.98- Prot.2062
- aut.edilizia n.693 del 17.04.2000- Prot.5267

Quesito 4.D) - Agibilità***Dichiarazione di agibilità:***

la ricerca documentale presso gli archivi comunali a mezzo di accesso agli atti non ha fornito alcuna esito sulla presenza dell'agibilità.

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi****Difformità edilizie**

Al momento del sopralluogo risultano alcune difformità come di seguito meglio specificato:

immobile n.1: diversa distribuzione interna

Demolizione di tramezzature stanza da letto, chiusura vano porta ed apertura vano in diversa posizione per creazione collegato da camera a cucina, chiusura finestra nel soggiorno, chiusura vano di collegamento tra soggiorno e sala da pranzo con realizzazione camino, apertura vano porta finestra per accesso a terrazzo esterno dalla sala da pranzo con relativa scala.

immobile n.2: diversa distribuzione interna

Realizzazione scala di collegamento tra vano scala e disimpegno, realizzazione n.2 camini in muratura, realizzazione scala di collegamento tra disimpegno e bagno, apertura vano passaggio e realizzazione di ulteriore camera da letto, chiusura di due vani passaggio dalla cucina alla sala da pranzo ed apertura nuovo passaggio, apertura passaggio da cucina ad vano scala civ.n.12, mancata rappresentazione dei tre balconi e finestra su via soldatelli.

immobile n.3: errata rappresentazione grafica

Nella scheda catastale non è raffigurato il vano passaggio che conduce ai locali nel sotterraneo tramite scalinata.

immobile n.4 : realizzazione tettoia esterna e ampliamento – diversa distribuzione-

Realizzazione scala esterna di accesso al locale vendita al piano rialzato, realizzazione scala interna di accesso a tale locale, realizzazione tramezzature nuove, chiusura accessi ai locali deposito retrostanti che risultano inaccessibili, chiusura n.2 finestre locali magazzino posteriori, cambio destinazione d'uso da magazzino (esterno) a locale vendita, realizzazione tettoia esterna al locale vendita. Inoltre non è stato possibile reperire a seguito di accesso agli atti il titolo edilizio con il quale è stato realizzato il locale magazzino esterno lato su-ovest frontale, che attualmente è adibito a locale vendita ed esposizione. Tale volume è però rappresentato nella planimetria catastale depositata con scheda VT0039623 del 08.05.2015 da parte dell'arch. Marziale Cristina.

immobile n.5 : diversa distribuzione interna

Chiusura accesso all'appartamento e realizzazione nuovo accesso, realizzazione secondo bagno, realizzazione tramezzature interne per nuova stanza da letto, chiusura vano finestra, rimozione bagno esistente, apertura vano passaggio di collegamento con sub.19

immobile n.6 : diversa distribuzione interna

Demolizione tramezzature di delimitazione ambienti cucina e soggiorno con corridoio, chiusura porta di accesso al bagno da soggiorno e realizzazione nuovo accesso al bagno dal corridoio, apertura vano di collegamento con sub 9, mancata rappresentazione del balcone.

immobile n.7 : diversa distribuzione interna

Errata rappresentazione grafica per chiusura accesso originario e apertura nuovo accesso dall'androne scale del civico n.12, realizzazione nuovo passaggio, realizzazione tramezzature nuove.

Sanabilità

Per le difformità rilevate come la demolizione di tramezzature senza aumento di volume, realizzazione nuove tramezzature, si potrà procedere con la regolarizzazione a mezzo di CILA tardiva o postuma (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma). Una volta presentata la cila postuma bisognerà procedere con

l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale al fine di regolarizzare tali difformità andando ad effettuare una variazione per diversa distribuzione di spazi interni. In merito alla regolarizzazione dell'eventuale ampliamento dovuto alla realizzazione di un volume esterno (immob. N.4) , è bene precisare che non è stato trovato alcun titolo edilizio presso gli archivi del Comune di Montalto di Castro, che autorizzi tale "costruzione", pertanto risulta essere allo stato attuale un illecito edilizio da sanare. Dagli archivi comunali è possibile evincere che la costruzione non era stata ancora realizzata nel 2000, così possibile verificare nell'elaborato progettuale della licenza n.693 del 17.04.2000, inoltre trattandosi di area vincolata, un aumento di cubatura rientra in quegli interventi che necessitano anche del nulla osta paesaggistico. Tale volume adibito a locale vendita ed esposizione e non a magazzino, come rappresentato nella planimetria catastale del 2015, risulta pertanto privo della conformità urbanistica e la presenza di vincoli sull'area non permette di sanare tale difformità. Sarà quindi necessario procedere alla demolizione di tale volume trattandosi di opere non conformi ne allo strumento urbanistico vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, né a quello attuale.

In riferimento a tutte le difformità rilevate sui vari immobili, una volta presentata la cila postuma bisognerà procedere con l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale al fine di regolarizzare tali difformità andando ad effettuare una fusione tra le due unità immobiliari.

Costo Regolarizzazione abuso:

Sanzioni: sanzione minima per opere realizzate senza autorizzazione costo stimato **€ 1.000,00** per ogni unità immobiliare che presenta difformità edilizie e quindi per immobili n. 1-2-4-5-6-7= **tot. 6.000€**

Immob.n.4 : costo demolizione stimato **€ 10.000,00**

Spese tecniche:

pratica CILA POSTUMA per opere interne: **€ 200,00** per diritti di segreteria ed istruttoria (Comune) per ogni unità immobiliare che presenta difformità edilizie e quindi per immobili n. 1-2-5-6-7= **tot. 1.000€**

pratica SCIA opere di demolizione: **€ 350.00,00** immob. n.4

tecnico per pratica: costo stimato **€ 1.000,00** + iva ed oneri professionali per ogni unità immobiliare che presenta difformità edilizie e quindi per immobili n. 1-2-5-6-7= **tot. 5.000€**

tecnico per pratica SCIA + paesaggistica: costo stimato **€ 2.000,00** immob.n.4

spese aggiornamento planimetria catastale: **€ 50,00** per ogni deposito e quindi per ogni unità immobiliare che presenta difformità edilizie e per quelle che necessitano di corretta rappresentazione grafica al catasto quindi per immobili n. 1-2-3-4-5-6-7= **tot. 350.00 €**

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

Immobili n.1-2-3-5-6-7 siti in Via del Castello – Via Soldatelli	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo paesaggistico – Tavola A del PTPR: Paesaggio nei centri storici DGR 228:78013</i>	x	
<i>Vincolo paesaggistico – Tavola B del PTPR:</i> - <i>CENTRI STORICI ex 1497 cd agg.09.2023 - rispetto 150</i> - <i>CENTRI STORICI – art.44</i>	x	
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		x
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		x

Immobile n.4 sito in Strada Regionale Castrense	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo paesaggistico – Tavola A del PTPR: Aree o punti visuali</i>	x	

Vincolo paesaggistico – Tavola B del PTPR: ex 1497 cd agg. 09.2023 Zone sottoposte a gestione/limitazioni/regolamentazione e unità con obbligo di comunicare dati	x	
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Immobili n.1-2-3-5-6-7 siti in Via del Castello – Immobile n.4 sito in Strada Regionale Castrense
Spese fisse di gestione o manutenzione: non quantificabili
Spese straordinarie già deliberate: non quantificabili
Spese condominiali: il proprietario ha dichiarato che non è stato costituito un condominio

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Gli immobili oggetto di contenzioso non risultano gravati da usi civici come da certificato allegato - all.6
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobili n.1-2-3-7 siti in Via del Castello – Via Soldatelli		L'immobile risulta occupato dalla proprietà.
Immobili n.5-6 siti in Via del Castello – Via Soldatelli		Gli immobili risultano occupati dai genitori del sig. DELLA PROPRIETÀ.
Immobile n.4 sito in Strada Regionale Castrense		L'immobile risulta occupato dalla proprietà

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile n.1 sito Via del Castello n. 12, piano 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 10		TRASCRIZIONE del 15.06.2013 - Registro Particolare 2875 Registro Generale 4097 Atto di compravendita del Notaio Paola Gervasio Repertorio 2350/1540 del 14/05/2013.	La data di trascrizione del pignoramento è il 27/10/2022.

Immobile n.2 sito in Via Soldatelli n. 9, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 175, sub. 10, graf. 176, sub 18	TRASCRIZIONE del 14.07.2016 - Registro Particolare 4941 Registro Generale 6838 Atto del Tribunale Repertorio 276/2016 del 30/06/2016- trasferimento immobili	
Immobile n.3 sito in Via Soldatelli n. 9, piano T, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 17		
Immobile n.4 sito in Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1, foglio 52, p.lla 97, sub. 7	TRASCRIZIONE del 27.10.2016 - Registro Particolare 7256 Registro Generale 10067 - Atto giudiziario repertorio 2268 del 26/10/2016, decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Civitavecchia	
Immobile n.5 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 19	TRASCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 293 Registro Generale 384 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 452/2020 del 07/10/2020 atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili	
Immobile n.6 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 9	TRASCRIZIONE del 13/09/2021 - Registro Particolare 7232 Registro Generale 9760 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1593/2021 del 20/07/2021 atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili	
Immobile n.7 sito in Via del Castello n. 12 (ex via Soldatelli n.9), piano T, foglio 50, p.lla 176, sub. 14	TRASCRIZIONE del 17/06/2022 - Registro Particolare 5039 Registro Generale 6795 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 531/2022 del 12/05/2022 atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili	

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

Descrizione: Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Viterbo: attestazione del 24.01.2022, non risultano esserci contratti di locazione a nome di [REDACTED]
 Commissariato distaccato di Pubblica Sicurezza Montalto di Castro: Si è in attesa di ricevere comunicazioni

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	/	/	/	/
Contratti di locazione	/	/	/	/

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

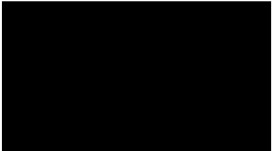
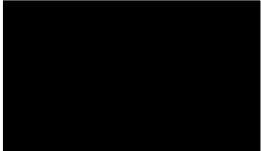
Descrizione: non ricorre

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

Non ricorre

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		06/10/2022		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile n.1 sito Via del Castello n. 12, piano 2		foglio 50, p.la 176, sub. 10	Immobile pignorato per intero	TRASCRIZIONE del 15.06.2013 - Registro Particolare 2875 Registro Generale 4097 Atto di compravendita del Notaio Paola Gervasio Repertorio 2350/1540 del 14/05/2013.
Immobile n.2 sito in Via Soldatelli n. 9, piano 1, int. 2		foglio 50, p.la 175, sub. 10, graf. 176, sub 18	Immobile pignorato per intero	TRASCRIZIONE del 14.07.2016 - Registro Particolare 4941 Registro Generale 6838 Atto del Tribunale Repertorio 276/2016 del 30/06/2016- trasferimento immobili
Immobile n.3 sito in Via Soldatelli n. 9, piano T, int. 1		foglio 50, p.la 176, sub. 17	Immobile pignorato per intero	TRASCRIZIONE del 14.07.2016 - Registro Particolare 4941 Registro Generale 6838 Atto del Tribunale Repertorio 276/2016 del 30/06/2016- trasferimento immobili

Immobile n.4 sito in Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1			Immobile pignorato per intero	TRASCRIZIONE del 27.10.2016 - Registro Particolare 7256 Registro Generale 10067 - Atto giudiziario repertorio 2268 del 26/10/2016, decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Civitavecchia
Immobile n.5 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 1,			Immobile pignorato per intero	TRASCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 293 Registro Generale 384 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 452/2020 del 07/10/2020 atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili
Immobile n.6 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 2			Immobile pignorato per intero	TRASCRIZIONE del 13/09/2021 - Registro Particolare 7232 Registro Generale 9760 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1593/2021 del 20/07/2021 atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili
Immobile n.7 sito in Via del Castello n. 12 (ex via Soldatelli n.9), piano T			Immobile pignorato per intero	TRASCRIZIONE del 17/06/2022 - Registro Particolare 5039 Registro Generale 6795 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 531/2022 del 12/05/2022 atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**- Separazione in natura e progetto di divisione:**

La sottoscritta CTU procederà alla stima degli immobili pignorati suddividendoli nei seguenti lotti:

- **LOTTO 1:** immobile n.1
- **LOTTO 2:** immobili n.2 e n.3
- **LOTTO 3:** immobile n.4
- **LOTTO 4:** immobile n.5

- **LOTTO 5:** immobile n.6
- **LOTTO 6:** immobile n.7

- Giudizio di indivisibilità:

L'immobile data la sua articolazione, vista la distribuzione degli ambienti e le sue dotazioni impiantistiche necessarie a garantire la funzionalità del bene, considerata inoltre la sua posizione ed i punti di accesso allo stesso, visti i già presenti frazionamenti del bene che determinano quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e, la divisione in più lotti consentirebbe il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta della funzionalità che aveva il tutto, e tenuto conto inoltre della normale destinazione e utilizzazione del bene stesso, si ritiene l'immobile divisibile.

Per quanto sopra sono stati accorpati in un unico lotto (lotto n.2) gli unici due immobili per i quali, per struttura e relativi aspetti funzionali e distributivi il valore del singolo immobile avrebbe comportato un deprezzamento penalizzante.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

In base a quanto indicato al punto 7/b la sottoscritta ha ritenuto procedere alla vendita in sei lotti.



8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

• Superficie commerciale

LOTTO 1				
LOTTO 1 : Immobile n.1 sito Via del Castello n. 12, piano 2, foglio 50, p.IIa 176, sub. 10		Sup. netta (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 85,00	110% muri perimetrali	93,50 mq
Sup. di ornamento	ballatoio - terrazzo e patio (⅓)	mq 41,30	35% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	9,88 mq
			Superficie commerciale	Mq 103,38
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo: 8.1 Criterio di Stima n.1 Listino Borsino Immobiliare II semestre 2023 del Comune di Montalto di Castro– Zona: Centro Tipologia prevalente: abitazioni civili				
Abitazioni in stabili di 1° Fascia				
VALORE minimo		VALORE medio	VALORE massimo	
1.116 €/mq		1.307 €/mq	1.498 €/mq	
La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore Massimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.				
Abitazioni (valore massimo): 1.498 €/mq unitario				
VALORE DI MERCATO				
Superficie convenzionale		103,38 m²		
Mq. 103,38 * € 1.498 = € 154 863,24 (centocinquantaquattromilaottocentosessantatre/24)				
Tipologia immobile Ufficio		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Immobile n.1 sito Via del Castello n. 12, piano 2, foglio 50, p.IIa 176, sub. 10	BI	Min. 1.116,00 ÷ Max. 1.498,00	€/mq 1.307,00	€/mq 154.870,00

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i> Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi: Coeff. qualità-stato: 0.90 immobile da ristrutturare Coeff. esposizione-vista: 1.05 vista esterna Σ coeff. = $0.90 \times 1.05 = 0.945$ Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a: € 154.870,00 * 0,945 = € 146.352,15 (centoquarantaseimilatrecentocinquantadue/15)			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile n.1 sito Via del Castello n. 12, piano 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 10	103,38 mq	€/ mq 1.415,00	€ 146.352,15
Valore di Mercato complessivo in cifra tonda			€ 146.400,00 (Centoquarantaseimilaquattrocento/00)
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
Descrizione metodo: 8.2 Criterio di Stima n.2 Valore O.M.I. anno 2023 - semestre 1 Provincia: Viterbo Comune: MONTALTO DI CASTRO Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Stato conservativo: normale CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie omogeneizzata espressa in mq Valore normale = Valore unitario x Superficie omogeneizzata (mq) Valore Normale Unitario Medio: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$ K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1(taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 K2) / 4$			

K1	fino a 45 mq.	1
in base alla	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
superficie catastale	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0

K2	piano seminterrato	0
livello di piano	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Sup catastale.: 114,00 mq

Inserisci coefficiente K1	0,50
Inserisci coefficiente K2	0,50
K = (K1+ 3 K2) / 4	0,50

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Abitazione civile				
Immobile n.1 sito Via del Castello n. 12, piano 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 10	OMI	Min. 950,00 €÷ Max. 1.400,00 €	€/mq 1.175,00	€/mq 1.170,00

Valore Normale Unitario Medio: Val OMI min+(Val OMI max - Val OMI min) x K
VNUM: 950+(1.400-950) X 0.5 = **1.175,00 €/mq**

valore normale unitario corretto	€/mq
	1.170,00
Sup. catastale	mq
	114,00
VALORE NORMALE	133.950,00 €

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coeff. qualità-stato: 0.90 immobile da ristrutturare

Coeff. esposizione-vista: 1.05 vista esterna

Σ coeff. =0.90*1.05= 0.945

▪ **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**

€ 133.950*0,945= € 126.582,75 (centoventiseimilacinquecentoottantadue/75)

Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile n.1 sito Via del Castello n. 12, piano 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 10	114,00 mq	€/ mq 1.110,38	€ 126.582,75

Valore di Mercato in cifra tonda		€ 126.600,00 (Centoventiseimilaseicento/00)
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
sanzioni opere realizzate	1000,00 €	
spese tecniche	1520,00 €	
tot	2.520,00 €	
- Altri tipi di detrazione - (servitù di passaggio)		
Non ricorre		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)		
Immobile n.1 sito Via del Castello n. 12, piano 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 10	€	Euro/00
Criterio di Stima 1	146.400,00	Centoquarantaseimilaquattrocento/00
Criterio di Stima 2	126.600,00	Centoventiseimilaseicento/00
*Media valori	136.500,00	Centotrentaseimilacinquecento/00
Detrazioni	2.520,00	Duemilacinquecentoventi/00
STIMA DEL VALORE DI MERCATO	133.980,00 in ct 134.000,00	Centotrentaquattromila/00

LOTTO 2				
LOTTO 2 : Immobile n.2 sito in Via Soldatelli n. 9, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 175, sub. 10, graf. 176, sub 18		Sup. netta (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 341,40	110% muri perimetrali	375,54 mq
Sup. di ornamento	<i>Patio</i>	mq 11,30	35% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	3,95 mq
	<i>Balconi</i>	mq 4,00	25% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	1,00 mq
			Superficie commerciale	Mq 380,50
Immobile n.3 sito Via Soldatelli n. 9, piano T, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 17	magazzino	mq 70,00	110% muri perimetrali	77,00 mq
			Superficie commerciale	Mq 77,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo:

8.1 Criterio di Stima n.1

Listino Borsino Immobiliare II semestre 2023 del Comune di Montalto di Castro–

Zona: Centro

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Abitazioni in stabili di 1° Fascia

VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
1.116 €/mq	1.307 €/mq	1.498 €/mq

La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore Massimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

Abitazioni (valore massimo): 1.498 €/mq unitario**VALORE DI MERCATO**

Superficie convenzionale	380,50 m²
---------------------------------	-----------------------------

Mq. 380,50 * € 1.498 = € 569.989,00 (cinquecentosessantanovevismilaseicentotrentanove/00)

Tipologia immobile Ufficio		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Immobile n.2 sito in Via Soldatelli n. 9, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 175, sub. 10, graf. 176, sub 18	BI	Min. 1.116,00 ÷ Max. 1.498,00	€/mq 1.307,00	€/mq 1.300,00

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coeff. qualità-stato: 0.90 immobile da ristrutturare

Coeff. esposizione-vista: 1.05 vista esterna

Σ coeff. = 0.90*1.05= 0.945

Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:€ 569.989,00 * 0,945 = € **538.639,60** (cinquecentotrentottomilaseicentotrentanove/60)**Magazzino**

VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
303 €/mq	462 €/mq	622 €/mq

La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore Minimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

Magazzino (valore medio): 462 €/mq unitario

VALORE DI MERCATO

Superficie	77,00 m²
-------------------	----------------------------

Mq. 77,00 * € 462 = € 35.574,00 (trentacinquemilacinquecentosettantaquattro/00)

Tipologia immobile Ufficio		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Immobile n.3 sito Via Soldatelli n. 9, piano T, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 17	BI	Min. 303,00 ÷ Max. 622,00	€/mq 462,00	€/mq 460,00

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coeff. qualità-stato: 0.90 immobile da ristrutturare

Σ coeff. =0.90

▪ **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**

€ 35.574*0,90= **€ 32.016,60** (trentaduemilasedici/60)

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile n.2 sito in Via Soldatelli n. 9, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 175, sub. 10, graf. 176, sub 18	380,50 mq	€/ mq 1.415,60	€ 538.639,60
Immobile n.3 sito Via Soldatelli n. 9, piano T, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 17	77,00 mq	€/415,80	€ 32.016,60
Valore di Mercato complessivo in cifra tonda			€ 570.700,00 (Cinquecentosettantamilasettecento/00)

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -**8.2 Criterio di Stima n.2**

Valore O.M.I. anno 2023 - semestre 1

Provincia: Viterbo

Comune: MONTALTO DI CASTRO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Stato conservativo: normale

CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie omogeneizzata espressa in mq

Valore normale = Valore unitario x Superficie omogeneizzata (mq)

Valore Normale Unitario Medio: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 K2) / 4$

K1	fino a 45 mq.	1
in base alla	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
superficie catastale	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0

K2	piano seminterrato	0
livello di piano	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Sup catastale.: 384,00 mq

Inserisci coefficiente K1	0,0
Inserisci coefficiente K2	0,40
$K = (K1 + 3 K2) / 4$	0,30

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazione civile				
Immobile n.2 sito in Via Soldatelli n. 9, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 175, sub. 10, graf. 176, sub 18	OMI	Min. 950,00 €/÷ Max. 1.400,00 €	€/mq 1.175,00	€/mq 1.170,00

Valore Normale Unitario Medio: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$
 VNUM: $950 + (1.400 - 950) \times 0.30 = \mathbf{1.085,00 \text{ €/mq}}$

valore normale unitario corretto	€/mq
	1.100,00
Sup. catastale	mq
	384,00
VALORE NORMALE	422.400,00 €

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coeff. qualità-stato: 0.90 immobile da ristrutturare

Coeff. esposizione-vista: 1.05 vista esterna

$\Sigma \text{coeff.} = 0.90 \times 1.05 = 0.945$

▪ **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**

€ 422.400 * 0,945 = **€ 399.168,00** (trecentonovantanovemilacentosessanta/00)

CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI NON RESIDENZIALI

Magazzino

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'OMI riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare negozi, magazzini, uffici, capannoni industriali, capannoni tipici, laboratori, autorimesse, posti auto scoperti, posti auto coperti, box.

Sup catastale.: 72,00 mq

Tipologia immobile		Valori di	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con
Abitazione civile		mercato €/mq		arrotondamenti
Immobile n.3 sito Via Soldatelli n. 9, piano T, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 17		Min. 500,00	€/mq 650,00	€/mq 650,00
	OMI	€÷ Max. 800,00 €		

VALORE NORMALE UNITARIO: $(\text{Val OMI min} + \text{Val OMI max}) / 2$

VNUM: $(500 + 800) / 2 = \mathbf{650,00 \text{ €/mq}}$

valore normale unitario corretto	€/mq
	650,00
Sup. catastale	mq
	72,00
VALORE NORMALE	46.800,00€

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –			
Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi: Coeff. età-qualità-stato: 0,90- immobile da ristrutturare Σ coeff. =0.90 ▪ Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell’immobile è pari a: € 46.800,00 *0,90= € 42.120,00 (quarantaduemilacentoveventi/00)			
Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile n.2 sito in Via Soldatelli n. 9, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 175, sub. 10, graf. 176, sub 18	384,00 mq	€/ mq 1.339,50	€ 399.168,00
Immobile n.3 sito Via Soldatelli n. 9, piano T, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 17	72,00 mq	€/ mq 552,50	€ 42.120,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 441.300,00 (Quattrocentoquarantunomilatrecento/00)
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Sanzioni opere realizzate		1.000,00 €	
Spese Tecniche		1.570,00 €	
Tot		2.570,00 €	
- Altri tipi di detrazione - (servitù di passaggio)			
Non ricorre			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l’eventuale valore della sanatoria)			
LOTTO 2 : Immobile n.2 sito in Via Soldatelli n. 9, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 175, sub. 10, graf. 176, sub 18 Immobile n.3 sito Via Soldatelli n. 9, piano T, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 17	€	Euro/00	
Criterio di Stima 1	570.700,00	Cinquecentosessantamila/00	
Criterio di Stima 2	441.300,00	Quattrocentoquarantamila/00	
<i>*Media valori</i>	506.000,00	Cinquecentomila/00	
Detrazioni	2.570,00	Duemilacinquecentosettanta/00	
STIMA DEL VALORE DI MERCATO	503.430,00 in ct 503.500,00 €	Cinquecentotremilamilacinquecento/00	

LOTTO 3				
LOTTO 3 : Immobile n.4 Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1, foglio 52, p.lla 97, sub. 7.		Sup. netta (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 603,30	110% muri perimetrali	663,63 mq
Sup.di ornamento	Tettoia	mq 176,20	35% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	23,87 mq
	Area Giardinata	mq 2.340	10% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	48,80 mq
			Superficie commerciale	Mq 736,30
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo:				
8.1 Criterio di Stima n.1				
Listino Borsino Immobiliare II semestre 2023 del Comune di Montalto di Castro–				
Zona: Agricola - Rurale non urbanizzata				
Tipologia prevalente: seminativi				
Laboratori				
VALORE minimo		VALORE medio	VALORE massimo	
239 €/mq		363 €/mq	487 €/mq	
La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore Medio /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.				
Laboratorio(valore medio): 363 €/mq unitario				
VALORE DI MERCATO				
Superficie convenzionale		736,30 m²		
Mq. 736,30 * € 363 = € 267.276,90 (duecentosessantasettemiladuecentosettantasei/90)				
Tipologia immobile		Valori di mercato	Valore medio	Prezzo unitari con arrotondamenti
Ufficio		€/mq	€/mq	
Immobile n.4 Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1, foglio 52, p.lla 97, sub. 7.	BI	Min. 239,00 ÷ Max. 487,00	€/mq 363,00	€/mq 360,00

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
Descrizione metodo: Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi: Coeff. qualità-stato: 0.90 immobile da ristrutturare $\sum \text{coeff.} = 0.90 = 0.90$ ▪ Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a: € 267.276,90 x 0.90 = 240.549,21 in ct € 240.500,00 (duecentoquarantamilaquattrocento/00)			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile n.4 Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1, foglio 52, p.lla 97, sub. 7.	736,30 mq	€/ mq 326,70	€ 240.549,21
Valore di Mercato complessivo in cifra tonda			€ 240.500,00 (Duecentoquarantamilaquattrocento/00)
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
Descrizione metodo: 8.2 Criterio di Stima n.2 Valore O.M.I. anno 2023 - semestre 1 Provincia: Viterbo Comune: MONTALTO DI CASTRO Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 5 Destinazione: Produttiva Stato conservativo: normale CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI NON RESIDENZIALI Magazzino Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'OMI riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare negozi, magazzini, uffici, capannoni industriali, capannoni tipici, laboratori, autorimesse, posti auto scoperti, posti auto coperti, box. Sup.: 736,30 mq			

Tipologia immobile Abitazione civile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile n.4 Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1, foglio 52, p.lla 97, sub. 7.	OMI	Min. 300,00 €÷ Max. 450,00 €	€/mq 375,00	€/mq 380,00

VALORE NORMALE UNITARIO: (Val OMI min + Val OMI max) /2

VNUM: (300+450) / 2 = **375,00 €/mq**

valore normale unitario corretto	€/mq 380,00
Sup.	mq 736,30
VALORE NORMALE	279.794,0€

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –

Descrizione metodo:
Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:
Coeff. età-qualità-stato: 0,90- immobile da ristrutturare
Σ coeff. =0.90

▪

Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell’immobile è pari a:
€ 279.794*0,90= € 251.814,60 (duecentocinquantunomilaottocentoquattordici/60)

Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile n.4 Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1, foglio 52, p.lla 97, sub. 7.	736,30 mq	€/ mq 342,00	€ 251.814,60
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 252.000,00 (Duecentocinquaduemila/00)

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Sanzione opere realizzate+ costo demolizione	11.000,00€
spese tecniche	2.900,00 €
Tot	14.000,00 €

- Altri tipi di detrazione - (servitù di passaggio)

Non ricorre		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)		
Immobile n.4 Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1, foglio 52, p.lla 97, sub. 7.	€	Euro/00
Criterio di Stima 1	240.500,00	Duecentoquarantamilacinquecento/00
Criterio di Stima 2	252.000,00	Duecentocinquantaduemila/00
<i>*Media valori</i>	246.250,00	Duecentoquarantaseimiladuecentocinquanta/00
Tot. Detrazioni	14.000,00	Quattordicimila/00
STIMA DEL VALORE DI MERCATO	232.250,00 in ct 232.300,00 €	Duecentotrentaduemilatrecento/00

LOTTO 4			
LOTTO 4 : Immobile n.5 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 19	Sup. netta (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 43.60	110% muri perimetrali	47,96 mq
		Superficie commerciale	Mq 47,96
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
Descrizione metodo: 8.1 Criterio di Stima n.1 Listino Borsino Immobiliare II semestre 2023 del Comune di Montalto di Castro— Zona: Centro Tipologia prevalente: abitazioni civili			
Abitazioni in stabili di 1° Fascia			
VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo	
1.116 €/mq	1.307 €/mq	1.498 €/mq	
La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore Massimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.			
Abitazioni (valore massimo): 1.498 €/mq unitario			
VALORE DI MERCATO			
Superficie convenzionale		47,96 m²	
Mq. 47,96 * € 1.498 = € 71.844,00 (settantunomilaottocentoquarantaquattro/00)			

Tipologia immobile Ufficio		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile n.5 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 19	BI	Min. 1.116,00 ÷ Max. 1.498,00	€/mq 1.307,00	€/mq 1.300,00
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi: Coeff. esposizione-vista: 1.05 vista esterna Σ coeff. =0.90*1.05= 0.945 ▪ Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a: € 71.844,00 *0,945= € 67.892,65 (sessantasettemilaottocentonovantaduemila/65)				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Immobile n.5 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 19	47,96 mq	€/ mq 1.415,6 0	€ 67.892,65	
Valore di Mercato complessivo in cifra tonda			€ 68.000,00 (Sessantottomila/00)	
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo: 8.2 Criterio di Stima n.2 Valore O.M.I. anno 2023 - semestre 1 Provincia: Viterbo Comune: MONTALTO DI CASTRO Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Stato conservativo: normale CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie omogeneizzata espressa in mq Valore normale = Valore unitario x Superficie omogeneizzata (mq)				

Valore Normale Unitario Medio: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 K2) / 4$

K1	fino a 45 mq.	1
in base alla	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
superficie catastale	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0

K2	piano seminterrato	0
livello di piano	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Sup catastale.: 62,00 mq

Inserisci coefficiente K1	0,80
Inserisci coefficiente K2	0,40
K = (K1 + 3 K2) / 4	0,50

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazione civile				
Immobile n.5 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 19	OMI	Min. 950,00 €÷ Max. 1.400,00 €	€/mq 1.175,00	€/mq 1.170,00

Valore Normale Unitario Medio: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$
 VNUM: $950 + (1.400 - 950) \times 0.5 = \mathbf{1.175,00 \text{ €/mq}}$

valore normale unitario corretto	€/mq
	1.170,00
Sup. catastale	mq
	62,00
VALORE NORMALE	72.540,00 €

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coeff. qualità-stato: 0.90 immobile da ristrutturare

Coeff. esposizione-vista: 1.05 vista esterna

$\Sigma \text{coeff.} = 0.90 \times 1.05 = 0.945$

▪ **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**

€ $72.540 \times 0,945 = \mathbf{€ 68.550,30}$ (sessantottomilacinquecentocinquanta/30)

Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile n.5 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 19	62,00 mq	€/ mq 1105,65	€ 68.550,30
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 68.600,00 (Sessantottomilaseicento/00)
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
sanzioni opere realizzate		1.000,00 €	
spese tecniche		1.520,00 €	
tot		2.520,00 €	
- Altri tipi di detrazione -			
<i>L'immobile risulta privo di cucina , pertanto per poter essere venduto come immobile residenziale è necessario procedere alla realizzazione della cucina- Il costo stimato per tali opere ammonta ad € 20.000,00, incluse spese tecniche e pratiche edilizie autorizzative.</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)			
Immobile n.5 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 19		€	Euro/00
Criterio di Stima 1		68.000,00	Sessantottomila/00
Criterio di Stima 2		68.600,00	Sessantottomilaseicento/00
<i>*Media valori</i>		<i>68.300,00</i>	<i>Sessantottomilatrecento/00</i>
Detrazioni		22.520,00	Ventiduemilacinquecentoventi/00
STIMA DEL VALORE DI MERCATO		45.780,00 in ct 46.000,00	Quarantaseimila/00

LOTTO 5				
LOTTO 5 : Immobile n.6 sito in Via del Castello N.12, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 9		Sup. netta (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 81,30	110% muri perimetrali	89,43 mq
Sup. di ornamento	<i>Patio (1/3) e balcone</i>	mq 12.60	35% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	4,41 mq
			Superficie commerciale	Mq 93,84
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo:				
8.1 Criterio di Stima n.1				

Listino Borsino Immobiliare II semestre 2023 del Comune di Montalto di Castro–

Zona: Centro

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Abitazioni in stabili di 1° Fascia

VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
1.116 €/mq	1.307 €/mq	1.498 €/mq

La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore Massimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

Abitazioni (valore massimo): 1.498 €/mq unitario

VALORE DI MERCATO

Superficie convenzionale	93,84 m²
---------------------------------	----------------------------

Mq. 93,84 * € 1.498 = € **140.572,32** (centoquarantamilacinquecentosettantadue/32)

Tipologia immobile Ufficio		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile n.6 sito in Via del Castello N.12, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 9	BI	Min. 1.116,00 ÷ Max. 1.498,00	€/mq 1.307,00	€/mq 1.300,00

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coeff. esposizione-vista: 1.05 vista esterna

Σ coeff. = 0.90 * 1.05 = 0.945

▪ **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**

€ 140.572,32 * 0,945 = € **132.840,84** (centotrentaduemilaottocentoquarantamila/84)

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile n.6 sito in Via del Castello N.12, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 9	93,84 mq	€/mq 1.415,60	€ 132.840,84
Valore di Mercato complessivo in cifra tonda			€ 133.000,00 (Centotrentatremila/00)

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo:

8.2 Criterio di Stima n.2

Valore O.M.I. anno 2023 - semestre 1

Provincia: Viterbo

Comune: MONTALTO DI CASTRO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: normale

CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie omogeneizzata espressa in mq

Valore normale = Valore unitario x Superficie omogeneizzata (mq)

Valore Normale Unitario Medio: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1(taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 K2) / 4$

K1		
in base alla	fino a 45 mq.	1
superficie catastale	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0

K2		
livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Sup catastale.: 107,00 mq

Inserisci coefficiente K1	0,50
Inserisci coefficiente K2	0,40
$K = (K1 + 3 K2) / 4$	0,35

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazione civile				
Immobile n.6 sito in Via del Castello N.12, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 9	OMI	Min. 950,00 €÷ Max. 1.400,00 €	€/mq 1.175,00	€/mq 1.170,00

Valore Normale Unitario Medio: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

VNUM: $950 + (1.400 - 950) \times 0.35 = \mathbf{1.175,00 \text{ €/mq}}$

valore normale unitario corretto	€/mq
	1.170,00
Sup. catastale	mq
	107,00
VALORE NORMALE	125.190 €

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –

Descrizione metodo:
Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:
Coeff. età-qualità-stato: 0,90- immobile da ristrutturare
Coeff. vista: 1,05 (esterna)

Σ coeff. =0.91*1.05= 0.945

▪ Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell’immobile è pari a:
€ 125.190*0,945= € 118.304,55 (centodiciottomilatrecentoquattro/55)

Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile n.6 sito in Via del Castello N.12, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 9	107,00 mq	€/ mq 1.105,65	€ 118.304,55
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 118.300,00 (Centodiciottomilatrecento/00)

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Sanzioni opere realizzate	1.000,00 €
Spese tecniche	1.520,00 €
Tot	2.520,00 €

- Altri tipi di detrazione - (servitù di passaggio)

Non ricorre

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l’eventuale valore della sanatoria)

Immobile n.6 sito in Via del Castello N.12, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 9	€	Euro/00
Criterio di Stima 1	133.000,00	Centotrentatremila/00
Criterio di Stima 2	118.300,00	Centodiciottomilatrecento/00
*Media valori	125.650,00	Centoventiduemila/00
Detrazioni	2.520,00	Duemilacinquecentoventi/00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO	123.130,00 in ct 123.200,00 €	Centoventitremiladuecento/00
------------------------------------	---	-------------------------------------

LOTTO 6			
LOTTO 6 : Immobile n.7 sito in Via del Castello n. 12 (ex via Soldatelli n.9), piano T, foglio 50, p.lla 176, sub. 14	Sup. netta (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 71,40	110% muri perimetrali	78,54 mq
		Superficie commerciale	Mq 78,54
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
Descrizione metodo: 8.1 Criterio di Stima n.1 Listino Borsino Immobiliare II semestre 2023 del Comune di Montalto di Castro– Zona: Centro Tipologia prevalente: abitazioni civili			
Magazzino			
VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo	
303 €/mq	462 €/mq	622 €/mq	
La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore Minimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.			
Magazzino (valore medio): 462 €/mq unitario			
VALORE DI MERCATO			
Superficie convenzionale		78,54 m²	
Mq. 78,54 * € 462 = € 36.285,00 (trentaseimiladuecentoottantacinque/00)			
Tipologia immobile Ufficio		Valori di mercato €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Immobile n.7 sito in Via del Castello n. 12 (ex via Soldatelli n.9), piano T, foglio 50, p.lla 176, sub. 14	BI	Min. 303,00 ÷ Max. 622,00 €/mq 462,00	€/mq 460,00
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
Descrizione metodo:			

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coeff. età-qualità-stato: 0,90- immobile da ristrutturare

Σ coeff. =0.90

▪ **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**

€ 36.285*0,90= € 32.656,93 (trentaduemilaseicentocinquantasei/93)

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile n.7 sito in Via del Castello n. 12 (ex via Soldatelli n.9), piano T, foglio 50, p.lla 176, sub. 14	78,54 mq	€/ mq 415,80	€ 32.656,93
Valore di Mercato complessivo in cifra tonda			€ 33.000,00 (Trentatremila/00)

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo:

8.2 Criterio di Stima n.2

Valore O.M.I. anno 2023 - semestre 1

Provincia: Viterbo

Comune: MONTALTO DI CASTRO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Stato conservativo: normale

CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI NON RESIDENZIALI

Magazzino

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'OMI riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare negozi, magazzini, uffici, capannoni industriali, capannoni tipici, laboratori, autorimesse, posti auto scoperti, posti auto coperti, box.

Sup catastale.: 103,00 mq

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazione civile			

Immobile n.7 sito in Via del Castello n. 12 (ex via Soldatelli n.9), piano T, foglio 50, p.lla 176, sub. 14	OMI	Min. 500,00 € ÷ Max. 800,00 €	€/mq 650,00	€/mq 650,00
--	-----	-------------------------------------	-------------	-------------

VALORE NORMALE UNITARIO: (Val OMI min + Val OMI max) /2 VNUM: (500+800) / 2 = 650,00 €/mq	
valore normale unitario corretto	€/mq 650,00
Sup. catastale	mq 103,00
VALORE NORMALE	66.950,00€

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –			
Descrizione metodo: Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi: Coeff. età-qualità-stato: 0,90- immobile da ristrutturare $\sum$ coeff. =0.90 ▪ Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a: € 66.950*0,90= € 60.255,00 (sessantamila duecentocinquantacinque/00)			

Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile n.7 sito in Via del Castello n. 12 (ex via Soldatelli n.9), piano T, foglio 50, p.lla 176, sub. 14	103,00 mq	€/ mq 585,00	€ 60.255,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 60.000,00 (Sessantamila00)

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -	
Sanzioni opere realizzate	1.000,00 €
Spese tecniche	1.520,00 €
tot	2.520,00 €

- Altri tipi di detrazione - (servitù di passaggio)
Non ricorre

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)
--

Immobile n.7 sito in Via del Castello n. 12 (ex via Soldatelli n.9), piano T, foglio 50, p.lla 176, sub. 14	€	Euro/00
Criterio di Stima 1	33.000,00	Trentatremila/00
Criterio di Stima 2	60.000,00	Sessantamila/00
<i>*Media valori</i>	<i>46.500,00</i>	<i>Quarantaseimilacinquecento/00</i>
Detrazioni	2.520,00	Duemilacinquecentoventi/00
STIMA DEL VALORE DI MERCATO	43.980,00 in ct 44.000,00	Quarantaquattromila/00

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo: non ricorre

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

La sottoscritta, per la valutazione finale, alla luce dei sopralluoghi effettuati, dopo le valutazioni fin qui svolte, confrontando i valori ottenuti con i valori di mercato, può riassumere quanto segue:

Prezzo base d'asta:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano.

LOTTO 1 : Immobile n.1 in Via del Castello n. 12, piano 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 10

Appartamento

VALORE IMMOBILIARE : 133.980,00 € in ct **134.000,00 € (centotrentaquattromila/00)**

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ: **134.000/103.38 mq = € 1 300,00 al mq**

LOTTO 2 : Immobile n.2 in Via Soldatelli n. 9, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 175, sub. 10, graf. 176, sub 18

Immobile n.3 sito Via Soldatelli n. 9, piano T, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 17

Appartamento(n.2) + magazzino (n.3)

VALORE IMMOBILIARE : 503.430,00 in ct **503.500,00 € (cinquecentotremilacinquecento/00)**

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ:

Immobile n.2 : 468.904 € / 380 mq = € 1.235,00 al mq

Immobile n.3 : 36.560 € / 77 mq = € 475,00 al mq

LOTTO 3 : Immobile n.4 Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1, foglio 52, p.lla 97, sub. 7.

Laboratorio- Caseificio

VALORE IMMOBILIARE : 232.250,00 in ct **232.300,00 € (duecentotrentaduemilatrecento/00)**

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ: **232.300/736.30 mq = € 315,00 al mq**

LOTTO 4 : Immobile n.5 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 19

Appartamento

VALORE IMMOBILIARE : 45.780,00 in ct **46.000,00 € (quarantaseimila/00)**

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ: **46.000/48.00 mq = € 960,00 al mq**

LOTTO 5 : Immobile n.6 sito in Via del Castello N.12, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 9

Appartamento

VALORE IMMOBILIARE : 123.130,00 in ct **123.200,00 € (centoventitremiladuecento/00)**
 VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ: **123.200/94,00 mq = € 1.300,00 al mq**

LOTTO 6 : Immobile n.7 sito in Via del Castello n. 12 , piano T, foglio 50, p.lla 176, sub. 14
 Magazzino

VALORE IMMOBILIARE : 43.980,00 in ct **44.000,00 € (quarantaquattromila/00)**
 VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ: **44.000/78,50 mq = € 560,00 al mq**

CONCLUSIONI GENERALI

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, **determina il valore del compendio di immobili oggetto di esecuzione in:**

LOTTO 1	Immobile n.1 in Via del Castello n. 12, piano 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 10	134.000,00 € (centotrentaquattromila/00)
LOTTO 2	Immobile n.2 in Via Soldatelli n. 9, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 175, sub. 10, graf. 176, sub 18 Immobile n.3 sito Via Soldatelli n. 9, piano T, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 17	503.500,00 € (cinquecentotremilacinquecento/00)
LOTTO 3	Immobile n.4 Strada Regionale Castrense snc, piano T, int. 1, foglio 52, p.lla 97, sub. 7.	232.300,00 € (duecentotrentaduemilatrecento/00)
LOTTO 4	Immobile n.5 sito in Via del Castello n. 12, piano 1, int. 1, foglio 50, p.lla 176, sub. 19	46.000,00 € (quarantaseimila/00)
LOTTO 5	Immobile n.6 sito in Via del Castello N.12, piano 1, int. 2, foglio 50, p.lla 176, sub. 9	123.200,00 € (centoventitremiladuecento/00)
LOTTO 6	Immobile n.7 sito in Via del Castello n. 12 , piano T, foglio 50, p.lla 176, sub. 14	44.000,00 € (quarantaquattromila/00)

A tale importo andranno sottratte le spese dovute alle morosità condominiali e/o spese straordinarie ed ordinarie (vedi punto 5B).

Civitavecchia, lì 28.10.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
 Ing. Valentina Varlese

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

All.1 note di trascrizione e iscrizione;

All.2 elaborato fotografico;

All.3 visure catastali, visura planimetrica;

All.4 titoli abilitativi;

All.5 usi civici;

All.6 contratti di locazione;

All.7 certificato stato civile – matrimonio;

All.8 planimetrie degli immobili con difformità indicate.