



TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Fallimentare

Fallimento R.G. Fall. n° 11/2016

██████████ ██████████

Giudice Delegato dott. Antonino GERACI
Curatore dott. Luca BENEDETTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Comprendente n° 39 pagine n° 24 allegati n° 51 fotografie

██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████

Viterbo 26 gennaio 2018

ing. Maurizio Fociani

RELAZIONE DI STIMA

1. Premessa

A seguito dell'apertura della procedura fallimentare n. 11/2016 disposta dal Tribunale di Viterbo nei confronti della [REDACTED], in data 31.03.2017 il Dott. Luca Benedetti, in qualità di Curatore del Fallimento, conferiva l'incarico di tecnico estimatore al sottoscritto ing. Maurizio Fociani [REDACTED], che accettava l'incarico per la consulenza tecnica estimativa dei beni di proprietà dei Soci illimitatamente responsabili [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Le operazioni peritali iniziavano il giorno 31/05/2017 con un sopralluogo congiunto con Il Dott. Luca BENEDETTI presso l'azienda, e proseguivano con ripetute visite in loco e con gli accessi presso gli immobili dei Soci della [REDACTED].

Quesiti:

- a) **Acquisisca** la documentazione ipo-catastale (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili appresi alla massa fallimentare effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di fallimento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).
- b) **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile appreso alla massa fallimentare.
- c) **Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla sentenza dichiarativa di fallimento (atto da acquisire) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni appresi al fallimento intervenuti tra la trascrizione della sentenza di fallimento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la trascrizione della stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- d) **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) **Acquisisca**, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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;
- f) **Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dei falliti (e/o registro delle imprese, in caso in cui la fallita sia una società) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dei falliti e/o una visura camerale (nel caso in cui la fallita sia una società);
- g) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile e gli impianti, 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 (lavori, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento eccetera).
- h) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella storica dello stesso rappresentando la storia catastale del compendio **appreso alla massa fallimentare**.
 - i) **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque di terzi, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà della fallita, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
 - j) **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque di terzi, (da specificare altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità. **Segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello **appreso alla massa fallimentare**, pur conservando autonomi identificativi catastali;
 - k) **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella pervenuta alla fallita e vincolata con la sentenza dichiarativa di fallimento.;
 - l) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.
 - m) **Indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale.
 - n) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stata sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.
 - o) **Dica** se è possibile vendere i beni appresi alla massa fallimentare in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
 - p) **Dica** se l'immobile è appreso alla massa fallimentare **pro-quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione di singoli lotti (precedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del fallimento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in

- denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.
- q) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha una data certa anteriore alla trascrizione **della sentenza di fallimento**; 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 fallimentare (registrati con data antecedente alla **trascrizione della sentenza di fallimento**) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.
- r) Ove il bene non sia occupato dal fallito per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene appreso alla massa**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal fallito e, nel caso in cui sia occupato dal fallito, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- s) **Indichi** l'esistenza sui beni appresi al fallimento di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
- t) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: s.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiuziarie.it; s.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; s.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; s.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili al fallimento, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.;
- u) **Segnali in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- v) **Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti.**
- w) **Invi**, a mezzo di a mezzo servizio postale con raccomandata A/R o mezzo Pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernete la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato al Curatore Fallimentare al fine di consentire di effettuare osservazioni al suo elaborato.
- x) **Depositi**, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione dell'apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd "busta telematica" che sarà

Nel patrimonio dei predetti soci sono ricomprese le unità immobiliari di seguito descritte e sulle quali è già trascritta la sentenza di fallimento.

Intestati: [REDACTED]

Comune di Valentano

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
1	30	220	2	C/2		3	228	257	211,95
2	30	220	3		In corso di costruzione				

TERRENI								
	Foglio	Particella	Sub.		Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr
3	30	221		Semin.	3	0.03.00	1,55	0,70
4	30	222		Semin.	3	0.01.00	0,52	0,23

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 su:

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza		Rendita
5	18	413		C/2		1	154	156	95,44
6	30	281		C/2		4	114	205	123,64
7	30	282							
8	30	287							
9	27	1544		C/2		2	84	107	65,07

TERRENI								
	Foglio	Particella	Sub.		Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr
10	13	145		Semin.	1	0.64.00	59,50	21,48
11	13	228		Semin.	2	0.6375	47,74	19,75
12	13	277		Semin.	2	0.00.05	0,04	0,02
13	17	21		Semin.	1	0.28.10	26,12	9,43
14	17	135		Semin.	1	0.75.50	70,19	25,35
15	18	40		Semin.	3	0.64.00	33,05	14,87
16	22	24		Semin.	1	0.56.60	53,62	19,00
17	22	76		Semin.	1	0.93.30	86,73	31,32
18	25	1241		Semin.	3	0.00.90	0,46	0,21
19	27	1208		Semin.	4	0.02.95	0,91	0,61
20	30	130		Pasc. C.	1	0.03.60	0,19	0,17
21	30	133		Semin.	3	0.02.30	1,19	0,53

22	30	178		Pasc. C.	1	0.02.00	0,10	0,09
23	32	86		Semin.	3	0.7590	39,20	17,64
24	32	210		Semin.	2	0.93.90	70,32	29,10
25	32	211		Semin.	2	0.03.30	2,47	1,02

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/6 su:

TERRENI								
	Foglio	Particella	Sub.		Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr
26	17	136		Semin.	1	0.41.90	38,95	14,07
27	17	158		Semin.	1	0.00.10	0,09	0,03

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/36 su:

TERRENI								
	Foglio	Particella	Sub.		Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr
28	27	127		Fabb. R.		0.00.90		

Comune di Latina

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 su:

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
29	77	197	16	A/2		2	5 vani	70	335,70

Intestati: [REDACTED]

Comune di Piansano

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 (in comunione con il coniuge [REDACTED]) su:

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
30	14	377		C/2		1	45	87	19,99

TERRENI								
	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr
31	14	268		Semin.	2	0.18.21	14,58	5,17
32	14	271		Semin.	4	0.30.30	8,61	5,48
33	14	274		Semin.Ar.	3	0.58.76	34,90	15,17
34	14	376		Semin.	4	0.05.37	1,53	0,97

Intestati: [REDACTED]

Comune di Valentano

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
35	25	1269	3	A/2		1	7,5 vani	146	600,38
36	25	1269	6						
37	25	1269	11	A/2		1	6 vani	162	480,30

Intestati: [REDACTED]

Comune di Valentano

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
38	27	213	3	A/2		3	7,5 vani	159	852,15
39	27	213	5	C/2		3	54	65	50,20

Comune di Piansano

Diritti di piena proprietà per la quota di ½ (in comunione con il coniuge [REDACTED]) su:

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza		Rendita
30	14	377		C/2		1	45	87	19,99

TERRENI								
	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr
31	14	268		Semin.	2	0.18.21	14,58	5,17
32	14	271		Semin.	4	0.30.30	8,61	5,48
33	14	274		Sem. A.	3	0.58.76	34,90	15,17
34	14	376		Semin.	4	0.05.37	1,53	0,97

Le unità immobiliari sono state individuate con un numero progressivo al quale si farà poi riferimento nella relazione per la sintetica identificazione.

Con la presente relazione il sottoscritto ing. Maurizio Fociani, incaricato di procedere alla stima di valore delle unità immobiliari sopra indicate e di effettuare tutti gli ulteriori accertamenti, si propone di dare risposta compiuta ai quesiti posti dal Tribunale, elencati ed analizzati ai punti successivi.

- a) **Acquisisca** la documentazione ipo-catastale (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative **agli immobili appresi alla massa fallimentare** effettuate nei venti anni anteriori alla **trascrizione della sentenza di fallimento**, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).

In atti è presente l'ispezione ipotecaria effettuata in data 15/07/2016 e relativa agli immobili e trasmessa al CTU congiuntamente al conferimento dell'incarico (Allegato A).

b) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile appreso alla massa fallimentare.

In atti sono presenti le visure (Allegato O), di tutti gli immobili identificati, effettuate in data 14/07/2016 e trasmesse al CTU contestualmente al conferimento dell'incarico. In data 12/05/2017 lo scrivente CTU ha provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Viterbo le planimetrie relative agli immobili. Manca la planimetria riferita al cespite Comune di Valentano Fgl. 30 part. 220 sub 3 in quanto in costruzione e quindi non ancora accatastato. Le operazioni di regolarizzazioni saranno a carico dell'acquirente ed il costo decurtato dal valore dell'immobile.

c) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla sentenza dichiarativa di fallimento (atto da acquisire) ed **indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni **appresi al fallimento** intervenuti tra la trascrizione della sentenza di fallimento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede **la trascrizione della stessa**, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;**

██████████
c.1-2

Valentano 1/1 Fg. 30 part. 220 sub 2 e sub 3

Concessione edilizia n. 8/1998

Terreni Donazione del 30 giugno 1998 Repertorio n. 9.731 Raccolta n. 5.778 Notaio Lanzillo Valentano

c.3

Valentano 1/1 Fg. 30 part. 221

Donazione del 30 giugno 1998 Repertorio n. 9.731 Raccolta n. 5.778 Notaio Lanzillo Valentano

Frazionamento del 12.02.2001 prot. 126501 reg. n. 472.1/2001

c.4

Valentano 1/1 Fg. 30 part. 222

Donazione del 30 giugno 1998 Repertorio n. 9.731 Raccolta n. 5.778 Notaio Lanzillo Valentano

Frazionamento del 12.02.2001 prot. 126501 reg. n. 472.1/2001

c.5

Valentano 1/3 Fg. 18 part. 413

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

Accatastamento 7.11.2012 prot. VT0160188 Rep. N. 4726.1/2012

c.6

Valentano 1/3 Fg. 30 part. 281-282-287

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.7

Valentano 1/3 Fg. 27 part. 1544

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247



c.8

Valentano 1/3 Fg. 13 part. 145

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.9

Valentano 1/3 Fg. 13 part. 228

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.10

Valentano 1/3 Fg. 13 part. 277

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.11

Valentano 1/3 Fg. 17 part. 21

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.12

Valentano 1/3 Fg. 17 part. 135

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.13

Valentano 1/3 Fg. 18 part. 40

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.14

Valentano 1/3 Fg. 22 part. 24

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.15

Valentano 1/3 Fg. 22 part. 76

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.16

Valentano 1/3 Fg. 25 part. 1241

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.17

Valentano 1/3 Fg. 27art. 1208

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.18

Valentano 1/3 Fg. 30 part. 130

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.19

Valentano 1/3 Fg. 30 part. 133

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.20

Valentano 1/3 Fg. 30 part. 178

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.21

Valentano 1/3 Fg. 32 part. 86

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.22

Valentano 1/3 Fg. 32 part. 210

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.23

Valentano 1/3 Fg. 32 part. 211

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.24

Valentano 1/6 Fg. 17 part. 136

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.25

Valentano 1/6 Fg. 17 part. 158

Successione in data 31 dicembre 2004 numero 83 volume 1247

c.26

Valentano 1/36 Fg. 27 part. 127

Successione in data prot. VT n. 1201.172009 [REDACTED]

c.27

Fondi (LT) 1/2 Fg. 77 part. 197 sub 16

Compravendita n 2182.1/2009 del 22/01/2009 Rep. N 21656 Notaio Ernesto Narciso di Terracina (LT)

[REDACTED]
c.1

Valentano 1/1 Fg. 27 part. 213 sub 3

Donazione accettata n. 437.1/1997 del 17/12/1996 Notaio Giardino Montefiascone (VT) Rep. N. 52211
Raccolta n. 9349 Registrato a Viterbo il 3 gennaio 1997 n. 65 (All. F)

c.2

Valentano 1/1 Fg. 27 part. 213 sub 5

Donazione accettata n. 437.1/1997 del 17/12/1996 Notaio Giardino Montefiascone (VT)

c.3

Piansano 1/2 Fg. 14 part. 377

Compravendita n. 5451.1/1998 del 13/10/1998 prot. N. 44108 Rep. N. 9947 Notaio Lanzillo di Valentano

c.4

Piansano 1/2 Fg. 14 part. 268

Compravendita n. 5451.1/1998 del 13/10/1998 prot. N. 44108 Rep. N. 9947 Notaio Lanzillo di Valentano

c.5

Piansano 1/2 Fg. 14 part. 271

Compravendita n. 5451.1/1998 del 13/10/1998 prot. N. 44108 Rep. N. 9947 Notaio Lanzillo di Valentano

c.6

Piansano 1/2 Fg. 14 part. 274

Compravendita n. 5451.1/1998 del 13/10/1998 prot. N. 44108 Rep. N. 9947 Notaio Lanzillo di Valentano

c.7

Piansano 1/2 Fg. 14 part. 376

Compravendita n. 5451.1/1998 del 13/10/1998 prot. N. 44108 Rep. N. 9947 Notaio Lanzillo di Valentano

[REDACTED]
c.1

Valentano 1/1 Fg. 25 part. 1269 sub 3-6

Donazione accettata n. 442.1/1997 del 17/12/1996 Notaio Giardino Montefiascone (VT)

c.2

Valentano 1/1 Fg. 25 part. 1269 sub 11

Donazione accettata n. 442.1/1997 del 17/12/1996 Notaio Giardino Montefiascone (VT)

c.1

Piansano 1/2 Fg. 14 part. 377

Compravendita n. 5451.1/1998 del 13/10/1998 prot. N. 44108 Rep. N. 9947 Notaio Lanzillo di Valentano

c.2

Piansano 1/2 Fg. 14 part. 268

Compravendita n. 5451.1/1998 del 13/10/1998 prot. N. 44108 Rep. N. 9947 Notaio Lanzillo di Valentano

c.3

Piansano 1/2 Fg. 14 part. 271

Compravendita n. 5451.1/1998 del 13/10/1998 prot. N. 44108 Rep. N. 9947 Notaio Lanzillo di Valentano

c.4

Piansano 1/2 Fg. 14 part. 274

Compravendita n. 5451.1/1998 del 13/10/1998 prot. N. 44108 Rep. N. 9947 Notaio Lanzillo di Valentano

c.5

Piansano 1/2 Fg. 14 part. 376

Compravendita n. 5451.1/1998 del 13/10/1998 prot. N. 44108 Rep. N. 9947 Notaio Lanzillo di Valentano

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

Si rimanda all'ispezione ipotecaria Allegato A

e) Acquisisca, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

In data 12/05/2017 presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Viterbo sono state acquisite le planimetrie (Allegato N) dei seguenti immobili:

Intestati: [REDACTED]

Comune di Valentano

NCEU	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	30	220	2	C/2	3	228	257	211,95
5	18	413		C/2	1	154	156	95,44
6	30	281		C/2	4	114	205	123,64
9	27	1544		C/2	2	84	107	65,07

Non presente in archivio:

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza		Rendita
2	30	220	3		In costruzione				

Comune di Latina

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
29	77	197	16	A/2		2	5 vani	70	335,70

Intestati: [REDACTED]

Comune di Valentano

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
38	27	213	3	A/2		3	7,5 vani	159	852,15
39	27	213	5	C/2		3	54	65	50,20

Comune di Piansano

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
30	14	377		C/2		1	45	87	19,99

Intestati: [REDACTED]

Comune di Valentano

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
35	25	1269	3	A/2		1	7,5 vani	146	600,38
36	25	1269	6						
37	25	1269	11	A/2		1	6 vani	162	480,30

Intestati: [REDACTED]

Comune di Piansano

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
30	14	377		C/2		1	45	87	19,99

f) *Consulti* i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza **dei falliti** (e/o registro delle imprese, in caso in cui la fallita sia una società) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero **dei falliti** e/o una visura camerale (nel caso in cui la fallita sia una società);

Allegato W

g) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile e gli impianti, 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 (lavori, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento eccetera).

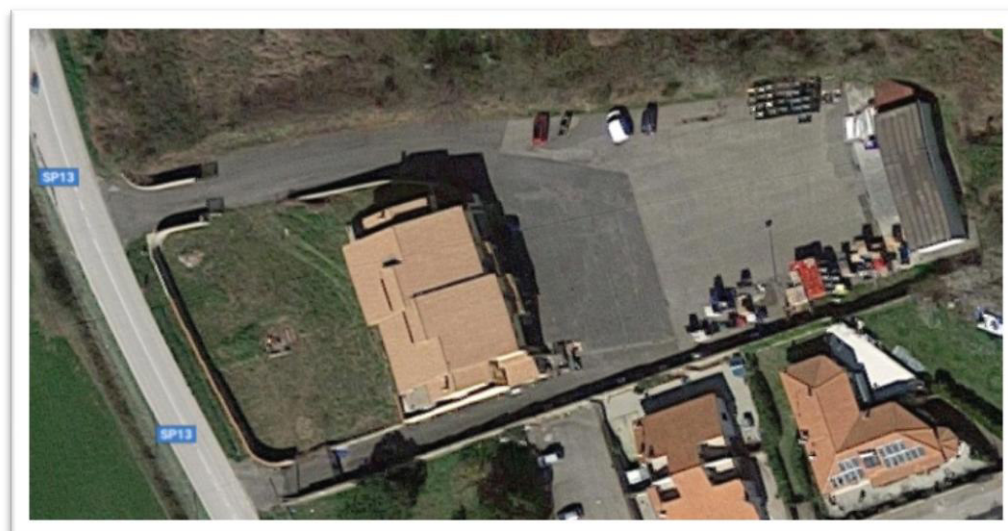
1. [REDACTED] 1/1

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza		Rendita
1	30	220	2	C/2		3	228	257	211,95

Magazzino deposito e vendita prodotti ortofrutticoli.

Ubicazione: Valentano - Strada Prov. Piansanese Km. 11+500

Confini: [REDACTED], stessa ditta



Ortofoto

L'unità immobiliare individua una porzione di magazzino contigua e direttamente comunicante con uno spazio speculare di proprietà della sorella del. Sig. [REDACTED], Sig.ra [REDACTED].

La superficie calpestabile del magazzino è pari a circa m² 210 e l'altezza netta interna è pari a circa m 4,70. Oltre all'ampio open space adibito a deposito sono presenti un bagno di servizio, un ufficio/deposito con altezza interna pari a circa m 2,45 e superficie di circa m² 15. Attraverso una scala esterna l'ufficio e ad esso contigua, è possibile accedere al deposito posto alla quota di copertura dell'ufficio e avente la medesima superficie in pianta. L'accesso al magazzino è consentita attraverso due ampie serrande in metallo delle dimensioni pari a circa m 4,00. Il magazzino è posizionato al piano seminterrato di una residenza in costruzione alla quale è possibile accedere dal piano strada. Il rustico ha altra individuazione catastale e verrà descritta, per quanto possibile data la scarsa documentazione catastale ed urbanistica rinvenuta, al punto successivo. Sul fronte opposto del piazzale antistante al magazzino sono ubicati depositi e magazzini ricompresi nella massa fallimentare di cui alla presente relazione ma esclusi dalla valutazione in quanto abusivi o con concessione scaduta e quindi non alienabili. Lo stabile è stato edificato a seguito di Concessione edilizia n. 8 del 4.5.1998 (Allegato C) a nome [REDACTED]. A seguito di voltura (Allegato C) in data 18.7.1998 la concessione è stata intestata a [REDACTED] e [REDACTED]. In data

19.8.2001 è stata approvata una variante attraverso il rilascio della concessione n. 30 del 8.8.2001 (Allegato E) ed in data 21.5.2004 è stata rilasciata altro permesso in variante (Allegato D), il n. 11/2004, per il medesimo stabile. In data 31.5.2011 è stata presentata una SCIA per modifiche interne ed adeguamento termoacustico (Allegato F). Il piano seminterrato adibito a magazzino garage attualmente utilizzato come deposito materiali ortofrutticoli da altra realtà imprenditoriale che corrisponde al Sig. [REDACTED] canone di locazione. Il locale stimato non necessita di opere edili per separarlo dal limitrofo locale deposito di proprietà di altro soggetto non ricompreso nel fallimento. L'accesso al piazzale carrabile di manovra dovrà avvenire attraverso la rampa presente sulla porzione di corte di pertinenza del fabbricato di proprietà del Sig. [REDACTED]. Attualmente i mezzi transitano sulla rampa di pertinenza dell'abitazione intestata alla Sig.ra [REDACTED].

2. [REDACTED] 1/1

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza		Rendita
2	30	220	3		In costruzione				

Abitazione (al rustico).

Ubicazione: Valentano - Strada Prov. Piansanese Km. 11+500

Confini: [REDACTED], stessa ditta

Al piano terra dello stabile ospitante al piano seminterrato il magazzino di cui al punto precedente, è ubicato un appartamento al rustico da adibirsi a civile abitazione. Non sono presenti in catasto schede descrittive del bene. E' stata reperita la documentazione attestante la richiesta di permesso costruire nonché le varianti presentate come di seguito descritto. Lo stabile è stato edificato a seguito di Concessione edilizia n. 8 del 4.5.1998 (Allegato C) a nome [REDACTED]. A seguito di voltura (Allegato C) in data 18.7.1998 la concessione è stata intestata a [REDACTED] e [REDACTED]. In data 19.8.2001 è stata approvata una variante attraverso il rilascio della concessione n. 30 del 8.8.2001 (Allegato E) ed in data 21.5.2004 è stata rilasciata altro permesso in variante (Allegato D), il n. 11/2004, per il medesimo stabile. In data 31.5.2011 è stata presentata una SCIA per modifiche interne ed adeguamento termoacustico (Allegato F). Per meglio descrivere il bene si rimanda alle planimetrie di progetto (Allegato G) allegato al presente documento. Per gli spazi interni è prevista una suddivisione attraverso tre camere da letto, due bagni, una cucina non abitabile, un ambiente pranzo, un soggiorno ed un ingresso. E' altresì presente un scala interna che conduce al piano sottotetto in cui è fruibile uno spazio di servizio, mansardato, con area utile pari a circa mq. 19,00. Detto locale è servito da un balconcino di mq. 6,80. L'altezza interna del locale ha un massimo al centro pari a m. 2,50 ed un minimo agli estremi pari a m. 1,05. Il locale è classificato come sottotetto non abitabile. Al piano terra è presente un ampio portico a protezione dell'ingresso all'abitazione di superficie complessiva pari a circa mq. 40 e sono presenti due balconi affacciati sul retro dello stabile, uno di dimensione pari a mq. 8,25 a servizio di una camera da letto e un balcone di superficie pari a mq. 4,32 a servizio della cucina. La copertura del fabbricato è a falde inclinate con tegole.

3. [REDACTED] 1/1

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup.	Rendita

								cat.	
38	27	213	3	A/2		3	7,5 vani	159	852,15
39	27	213	5	C/2		3	54	65	50,20

Abitazione e locale garage

Ubicazione: Valentano – Via G. Starnini n. 19 - 21

Confini: [REDACTED], stessa ditta



Appartamento

L'unità immobiliare è ubicata al piano rialzato di un palazzina nella quale, al piano primo, abitano i genitori della Sig.ra [REDACTED]. Il fabbricato è servito da un giardino di contenute dimensioni al quale si attraverso un ingresso pedonale ed uno carrabile su Via G. Starnini. Attraverso una scala esterna a doppia rampa si accede al portoncino di ingresso alla abitazione strutturata all'interno con un ingresso, una piccola cucina, un soggiorno, due bagni, un salotto, quattro camere. Il livello complessivo delle finiture è definibile buono anche se riconducibile ad uno stile datato nel tempo. L'impianto termico è da ristrutturare così come è da sostituire la caldaia non funzionante. L'impianto elettrico non è certificato mentre quello idrico appare essere ancora quello realizzato all'epoca dell'edificazione dello stabile. Gli impianti necessitano di opere di adeguamento alle normative vigenti. Gli infissi sono in legno così come le porte degli ambienti. I bagni, in buone condizioni di conservazione, tradiscono all'analisi visiva una anzianità di servizio che suggerisce una verifica attenta e puntuale circa la funzionalità delle condutture idriche. Tutte le finestre sono protette da tapparelle in plastica. Il giardino circostante la palazzina è indiviso e quindi da condividere con il proprietario dell'appartamento ubicato al secondo piano.

Le finiture interne, gli infissi interni ed esterni e le pavimentazioni tradiscono la vetustà dell'intera palazzina. Nella stima del bene si terrà in debito conto la necessità di effettuare spese di ristrutturazione e di manutenzione che verranno stornate forfettariamente dal valore al mq assegnato ai beni. La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di circa m² 119 mentre quella lorda è pari a circa m² 145. Resta inteso che le misure riportate per tutti gli immobili della presente relazione sono stati desunti dalle planimetrie catastali e verificati a campione. Nella valutazione dell'unità immobiliare, quali elementi

penalizzanti, verranno considerati sia la contenuta disponibilità di spazio esterno fruibile sia la condivisione della gestione e dell'uso delle aree comuni con altra proprietà.

Magazzino (Locale garage). Attraverso una porta con affaccio sul giardino si accede al magazzino posto al piano terra. L'ambiente è confinante con il locale di altra proprietà. E' da prevedere la realizzazione di una parete divisoria tra le due aree. Per accedere ad un locale deposito di altro proprietario si deve transitare attraverso il magazzino di cui alla presente relazione di stima. Nella valutazione si terrà conto degli oneri per regolarizzare la servitù di passaggio. Ampi segni di degrado delle pareti per fenomeni di umidità tradiscono lo stato fatiscente degli impianti idrici dell'appartamento posto al primo piano. Il pavimento è al rustico mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco; queste presentano ampie zone da ristrutturare o da rifare completamente nelle opere di finitura. Complessivamente gli ambienti sono in precario stato di conservazione. Per una descrizione più dettagliata si rimanda alla planimetria catastale allegata (Allegato N).

4. [REDACTED] 1/1

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
35	25	1269	3	A/2		1	7,5 vani	146	600,38
36	25	1269	6						

Abitazione Piano T e S2

Ubicazione: Valentano – Loc. Cancelletto

Confini: Strada comune, Proprietà [REDACTED]



Appartamento

Attraverso un portoncino al piano terra e da un breve vialetto posto nel piccolo giardino si accede all'ingresso dell'appartamento ed al contiguo locale cucina. Sulla sinistra dello spazio ingresso è ubicata una stanza soggiorno. Attraverso una porta tamburata in legno si accede al corridoio di servizio alla zona notte. Qui sono presenti tre camere da letto e due bagni. Solo una parete di confine dell'appartamento è in comune con una abitazione contigua; le altre tre hanno l'affaccio libero. I pavimenti sono in graniglia e le

pareti tinteggiate in color ocra. Il grado di finitura dell'intero appartamento si può definire buono. Ad una analisi superficiale gli impianti, seppur privi di qualsivoglia certificazione, non manifestano evidenti segni di deterioramento. L'età, comunque, del fabbricato suggerisce la verifica complessiva degli impianti. Nella stima dell'unità immobiliare si terrà conto delle eventuali spese da sostenere attraverso una decurtazione sui valori al mq. determinati. Gli infissi interni sono in legno. I bagni hanno ottimo livello di finiture. Le camere da letto sono pavimentate con piastrelle in gres ceramico di colore avana. L'appartamento è dotato di un locale garage posto al 1° piano interrato con accesso dal cancello carrabile. Per una descrizione più dettagliata si rimanda alla planimetria catastale allegata (Allegato N).

5. [REDACTED] 1/1

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
	25	1269	11	A/2		1	6 vani	162	480,30

Abitazione S1 e S2

Ubicazione: Valentano – Loc. Cancellotto

Confini: Strada comune, Proprietà [REDACTED]

Taverna

Attraverso un portoncino posto lungo la rampa di accesso al garage si entra nel locale taverna posto al 1° seminterrato. Il grado di finitura degli ambienti è sufficiente mentre gli impianti hanno una vetustà che li rende soggetti ad inevitabile rifacimento completo. L'altezza interna della maggior parte degli ambienti rende gli stessi agevolmente abitabili mentre il locale cucina, posto in posizione sottostante lo spazio esterno scoperto fronte strada, con l'altezza interna libera di circa m. 1,90 non è configurabile come spazio abitabile. Il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato e vetro così come il resto degli infissi esterni. I pavimenti sono in gres color cotto. Sono presenti chiari ed ampi spazi con infiltrazioni d'acqua dall'esterno che tradiscono l'assenza di isolamento con guaina in catrame. Nella valutazione si terrà conto degli ampi lavori di impermeabilizzazione necessari. Attraverso una porta e per mezzo di una scala si accede al locale posto al secondo interrato. La parete di confine della scala presenta ampissimi segni di infiltrazioni umide dovute al terreno vegetale esterno posto in totale aderenza. La bonifica di queste pareti non può prescindere dalla rimozione completa del terreno esterno del giardino e l'apposizione di guaina di isolamento a triplo strato. I costi delle opere verranno decurtati dal valore dell'unità immobiliare.

Il pavimento dell'ambiente è al rustico. A questo ambiente si accede anche attraverso un ampio portone carrabile posto sul retro della costruzione. Complessivamente lo stato di conservazione e finitura è da definirsi precario. Sono necessari ampi lavori di finitura. Gli impianti, non certificati, necessitano di ampissimi interventi per la messa a norma. Per una descrizione più dettagliata si rimanda alla planimetria catastale allegata (Allegato N).

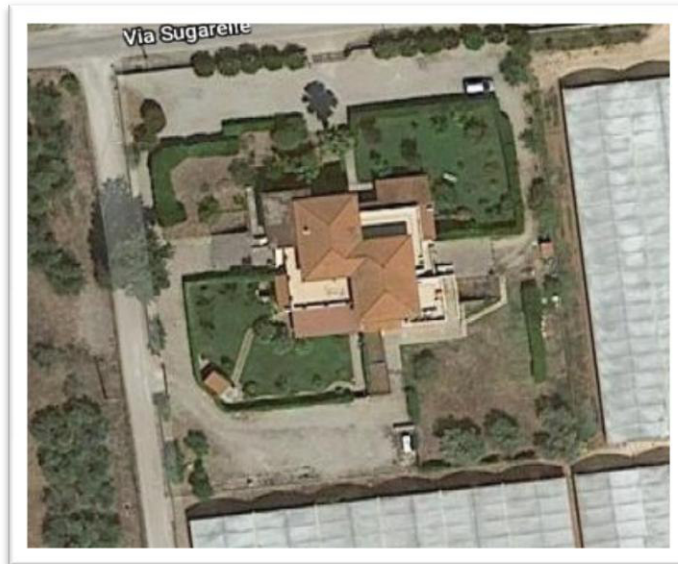
6. [REDACTED] 1/2

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
29	77	197	16	A/2		2	5 vani	70	335,70

Abitazione Piano Primo int. a

Ubicazione: Fondi (Latina) – Loc. Sugherelle

Confini: Strada comune, Proprietà [REDACTED]



L'appartamento, ubicato al primo piano e all'interno di un piccolo ambito residenziale di case per vacanza, ha una superficie calpestabile pari a circa mq. 70 ed uno spazio aperto a terrazza di circa mq. 85. L'area esterna è sistemata a verde ma non nella disponibilità esclusiva dell'appartamento. Attraverso una scala esterna larga m. 1,20 circa si giunge allo spazio scoperto antistante il portoncino d'ingresso. Da questo si transita in una stanza ingresso soggiorno con superficie calpestabile pari a circa m. 24,; sulla sinistra è

ubicata la cucina di mq. 6 circa. Attraverso una porta si accede alla zona notte composta da una camera di circa mq. 12, una cameretta di circa mq. 9 ed un bagno di circa mq. 5.

7. [REDACTED] 1/3

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza		Rendita
5	18	413		C/2		1	154	156	95,44

Tettoia h. = m. 4,00

Ubicazione: Valentano – Strada Comunale di Mezzo snc

8. [REDACTED] 1/3

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza		Rendita
9	27	1544		C/2		2	84	107	65,07

Magazzino Piano Terra

Ubicazione: Valentano – Loc. Felceti snc

9. [REDACTED] 1/3

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza		Rendita
6	30	281		C/2		4	114	205	123,64
	30	282							
	30	287							

Magazzino

Ubicazione: Valentano – Loc. Felceti snc Piano Terra

Confini: corte esclusiva

10. [REDACTED] ½ con [REDACTED]

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
30	14	377		C/2		1	45	87	19,99

Magazzino Ricovero agricolo h.= m. 2,03 – 2,25 – 2,85

Ubicazione: Piansano – Loc. Bottagone snc Piano Terra

L'unità immobiliare è un ricovero agricolo a servizio del fondo. I livelli di finitura sono quelli propri di un magazzino per deposito derrate e macchinari. Per una miglior descrizione si rimanda al rilievo fotografico.

11. [REDACTED] ½ con [REDACTED]

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita

30	14	377		C/2		1	45	87	19,99
----	----	-----	--	-----	--	---	----	----	-------

Magazzino Ricovero agricolo h.= m. 2,03 – 2,25 – 2,85
Ubicazione: Piansano – Loc. Bottagone snc Piano Terra

L'unità immobiliare è un ricovero agricolo a servizio del fondo. I livelli di finitura sono quelli propri di un magazzino per deposito derrate e macchinari. Per una miglior descrizione si rimanda al rilievo fotografico.

h) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella storica dello stesso rappresentando la storia catastale del compendio appreso alla massa fallimentare.

Gli immobili risultano coerenti nella loro conformazione attuale alle risultanze scaturite dai documenti catastali reperiti.

i) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque di terzi, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà della fallita, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

I beni riconducibili alla proprietà di [REDACTED] ed individuati catastalmente con gli identificativi: Comune Valentano Foglio 30 partt. 281-282-287 sono fabbricati edificati con concessioni a termine e su terreni individuati nel PRG del Comune di Valentano come aree a servizio della zona C/2 e della zona C/1. I manufatti dovranno essere demoliti per ricondurre i luoghi allo stato ante abuso. Le spese necessarie per la rimozione dei beni e della sistemazione delle aree sono stati stimati a corpo con un valore pari a €. 11.000,00 (Euro undicimila//00).

l) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

Sono necessarie variazioni catastali nei riguardi dei beni descritti al punto i). Le spese necessarie per la regolarizzazione sono state stimate in complessivi €. 2.000,00 (Euro duemila//00).

m) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Risposta già presente nelle analisi riportate ai punti precedenti.

n) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stata sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt.

46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.

Proprietà [REDACTED]

Ubicazione Strada provinciale Piansanese Valentano

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
1	30	220	2	C/2		3	228	257	211,95
2	30	220	3		In corso di costruzione				

- Concessione edilizia n. 8 in data 4 maggio 1998 "Progetto per la costruzione di un fabbricato bifamiliare" in loc. Felceti. Titolare : [REDACTED] (Allegato B)

In data 4 maggio 1998 il comune di Valentano ha rilasciato la concessione edilizia n. 8/98 per la costruzione di un fabbricato bifamiliare. La richiesta di concessione è stata presentata dal Sig. [REDACTED], genitore dell'attuale proprietario della quota di fabbricato pignorata.

Dall'analisi degli elaborati progettuali si evince come l'edificio edificato insista su terreni ricompresi nel PRG comunale in zona C2 e che parte dell'area attualmente destinata a piazzale di manovra del magazzino posto al piano seminterrato è destinata a verde pubblico e che i locali deposito attualmente presenti nel piazzale medesimo insistono su terreni non nella disponibilità del Sig. [REDACTED]. Nella valutazione del bene sono state computate le opere necessarie per ricondurre i luoghi alla loro corretta destinazione d'uso e sono stati computati gli oneri di regolarizzazione catastale degli stessi.

- Voltura prot. N. 3442 Comune di Valentano della Concessione edilizia da [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] in data 18 luglio 1998 (Allegato C)

In data 19 luglio 1998 il Sig. [REDACTED] dona al Sig. [REDACTED] il terreno sul quale insiste attualmente il fabbricato ubicato in Valentano (Vt) località Pianaccia di mq. 1620 di cui mq. 940 in zona C/2 con indice fondiario di mc. 0,60 per mq., mq. 540 in zona di rispetto stradale priva di cubatura e mq. 140 in zona verde pubblico confinante con proprietà [REDACTED], Strada Provinciale Piansanese distinto al NCEU del Comune di Valentano alla partita 776 Foglio 30 particella 195 Ha 0.16.20

In data 8 luglio 1998 è stata presentata dai figli del sig. [REDACTED] una voltura alla concessione edilizia n. 8/98; in data 18 luglio 1998 è stata decretata la voltura della concessione intestandola ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

- Variante prot. N. 30 del 8 agosto 2001 – Modifiche prospettiche e distribuzione spazi interni (Allegato E)

In data 8 agosto 2001 viene rilasciata concessione edilizia in variante n. 30/01 per la modifica di prospetti e per la modifica interna al piano seminterrato (realizzazione di locale ufficio con soppalco).

- Permesso di costruire in deroga n. 11 del 21 maggio 2004 con la quale si autorizza la realizzazione di celle frigorifere e di tettoia per stoccaggio ortaggi – durata installazione anni 2 allo scadere dei quale obbligo di demolizione pena introito cauzione e penale di Euro 100,00 per ogni giorno di ritardata demolizione. (Allegato D)

Viene rilasciata la concessione per la installazione "provvisoria" sul terreno circostante il fabbricato di cella frigorifero e tettoia di protezione.



Alla data del 3 ottobre 2017 sono trascorsi giorni 4120 che assommano in penali complessivi Euro 412.000,00 ai quali devono essere aggiunti Euro 15.610,00 come deposito cauzionale.

La cella deve essere rimossa e devono essere ricondotti i luoghi alla situazione ante intervento. Le spese da sostenere per tali interventi verranno detratti dal valore complessivo dell'immobile.

Le celle sono ubicate su terreni non nella disponibilità del [REDACTED] ma su terreni ricompresi nella zona individuata nel PRG di Valentano come zona C1 soggetta ad esproprio e zona destinata a verde pubblico.

E' da prevedere quindi l'esclusione di detti fabbricati dal novero dei beni da porre in vendita attraverso idoneo frazionamento catastale.

- SCIA prot. N. 3510 del 31 maggio 2011 per modifiche tramezzature interne ed adeguamento termoacustico (Allegato F)

In data 31/5/2011 viene presentata allo Sportello unico per l'edilizia del comune di Valentano una SCIA per la modifica delle tramezzature interne e per l'adeguamento termoacustico. Gli interventi proposti consistono nella nuova distribuzione interna degli ambienti posti al piano terra del fabbricato. Gli interventi consistono nella riduzione degli spazi di collegamento della zona notte, lo spostamento della scala di collegamento con il vano posto nel sottotetto e l'eliminazione e spostamento di tramezzi per definire la zona soggiorno e pranzo.

Il terreno di sedime del fabbricato è pervenuto nella disponibilità dei Sig.ri [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED] con attori donazione notaio Paola Lanzillo di Valentano Rep. N. 9.731 Raccolta n. 5.778 del 30 giugno 1998 .

Proprietà per la quota di 1/3 su:

Loc. Felceti snc P. Terra

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza		Rendita
6	30	281		C/2		4	114	205	123,64
	30	282							
	30	287							

Beni da demolire. Spesa stimata per la demolizione e per la sistemazione degli spazi nella condizione ante intervento €. 11.000,00 (Euro undicimila//00).

Proprietà per la quota di 1/3 su:

Strada Comunale di Mezzo snc Piano Terra

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza		Rendita
5	18	413		C/2		1	154	156	95,44

L'immobile è un ricovero agricolo in pietra di tufo adibito a stoccaggio materiali ed attrezzature a servizio del fondo agricolo. Non sono stati reperiti documenti urbanistici.

Proprietà per la quota di 1/3 su:

Loc. Felceti snc P. Terra

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza		Rendita

7	27	1544		C/2		2	84	107	65,07
---	----	------	--	-----	--	---	----	-----	-------

L'immobile è un ricovero agricolo in pietra di tufo adibito a stoccaggio materiali ed attrezzature a servizio del fondo agricolo. Non sono stati reperiti documenti urbanistici.

Proprietà [redacted] per ½ con [redacted]

Ubicazione Via Sugarelle Fondi (Latina)

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
	77	197	16	A/2	Piano 1°	2	5 vani	70	335,70

L'immobile è un appartamento per vacanze ubicato all'interno di un complesso residenziale attrezzato con aree a verde.

[redacted]

Intestati: [redacted] proprietà 1/1

Comune di Valentano Loc. Cannelletto snc P. Terra e S2

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
1	25	1269	3	A/2	Piano T.	1	7,5 vani	146	600,38
	25	1269	6		Piano S2				

L'unità immobiliare è stata edificata a seguito di concessione edilizia n. 25/78 rilasciata a nome di [redacted]. Variante n. 12/79.

Intestati: [redacted] proprietà 1/1

Comune di Valentano Loc. Cannelletto snc P. S1 e S2

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
2	25	1269	11	A/2		1	6 vani	162	480,30

L'unità immobiliare è stata edificata a seguito di concessione edilizia n. 25/78 rilasciata a nome di [redacted]. Variante n. 12/79.

[redacted]

Intestati: [redacted] proprietà 1/1

Comune di Valentano Via G. Starnini n. 21

NCEU									
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
1	27	213	3	A/2	1° Piano	3	7,5	m² 159	
2	27	213	5	C/2	Piano T.	3	m² 54	m² 65	

Via Giordano Starnini n. 19

Concessione edilizia n. 7/73 in data in data 16.3.1973 Variante n. 3/80 Sanatoria L. 47/85 in data 30.4.1986 prot. N. 1669 Permesso di costruire in sanatoria n. 141 del 13.9.2010. Certificato agibilità in data 13.9.2010

Intestati: [redacted] proprietà 1/2

Comune di Piansano

Loc. Bottagone snc Piano Terra

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
1	14	377		C/2	Piano T.	1	45	87	19,99

Località Bottagone snc. Piano Terra

L'immobile è un ricovero agricolo in pietra di tufo adibito a stoccaggio materiali ed attrezzature a servizio del fondo agricolo Non sono stati reperiti documenti urbanistici.

[redacted]

Intestati: [redacted] proprietà 1/2

Comune di Piansano

Loc. Bottagone snc Piano Terra

NCEU									
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
1	14	377		C/2		1	45	87	19,99

L'immobile è un ricovero agricolo in pietra di tufo adibito a stoccaggio materiali ed attrezzature a servizio del fondo agricolo. Non sono stati reperiti documenti urbanistici.

- o) Dica** se è possibile vendere i beni appresi alla massa fallimentare in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) 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.

Di seguito si provvederà a distinguere i beni stimati tra quelli posseduti per l'intero e quelli posseduti in quota con altri soggetti estranei alla procedura fallimentare. Tutti i beni ricompresi nel primo elenco sono vendibili in lotti distinti.

- p) Dica** se l'immobile è appreso alla massa fallimentare **pro-quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione di singoli lotti (precedendo ove necessario

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del fallimento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Alcuni beni sono posseduti per l'intero mentre altri sono pro quota; per alcuni di questi ultimi la comproprietà è tra soggetti protagonisti della procedura fallimentare mentre altri, la maggior parte, con soggetti estranei alla procedura. Ai punti successivi della presente relazione si riporteranno in dettaglio e si descriveranno attraverso tabelle le ipotesi enunciate.

- q)** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha una data certa anteriore alla trascrizione **della sentenza di fallimento**; 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 fallimentare (registrati con data antecedente alla **trascrizione della sentenza di fallimento**) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Tutti i beni sono nella disponibilità dei proprietari che ne stanno esercitando un uso diretto.

L'unico bene attualmente occupato da terzi è quello sotto descritto:

Proprietà [REDACTED]

Il fabbricato adibito a magazzino (Fgl. 30 part. 220) è attualmente affittato alla [REDACTED] per complessivi Euro 3.720,00 annui. (Allegato I)

- r)** *Ove il bene non sia occupato dal fallito per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene appreso alla massa**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal fallito e, nel caso in cui sia occupato dal fallito, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

Proprietà [REDACTED]

Comune Valentano Fgl. 27 part. 213 sub. 3/5

Valore di locazione pari a €/mese 400,00

Proprietà [REDACTED]

Comune Valentano Fgl. 25 part. 1269 sub. 3/6

Valore di locazione pari a €/mese 450,00

Proprietà [REDACTED]

Comune Valentano Fgl. 25 part. 1269 sub. 11

Valore di locazione pari a €/mese 200,00

Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

Comune Piansano Foglio 14 part. 377 piccolo fabbricato rurale partt. 268-271-274-376-Terreni

Valore di locazione pari a €/mese 200,00

- s) Indichi** l'esistenza sui beni appresi al fallimento di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non si sono evidenziati vincoli

- t) Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: s.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiuziarie.it; s.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; s.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; s.4 anche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili al fallimento, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Per i terreni a destinazione agricolo/boschiva si procederà con il criterio di stima diretto denominato sintetico-comparativo. Nella sua applicazione descritta nella letteratura tecnica quest'ultimo procedimento consiste nella propedeutica formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello in oggetto, verificatisi nella medesima zona ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Successivamente si procede con l'inserimento del bene nella posizione della serie rispetto alla quale presenta maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima da definire. Per una verifica puntuale della attendibilità della ricerca compiuta si procede a mediare i valori unitari così ottenuti con le valutazioni ricomprese nelle tabelle redatte dall'Agenzia del territorio della provincia di Viterbo.

Terreni

Comune di Valentano

			F. gl	Part	Qualità	Superficie	Valore unitario Agenzia Territorio	Valore unitario Mercato	Stima per l'intero	Quota parte
1	1/1	NCT	30	221	Semin.	Ha 0.03.00	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 304,50	€ 304,50
2	1/1	NCT	30	222	Semin.	Ha 0.01.00	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 101,50	€ 101,50
3	1/3	NCT	13	145	Semin.	Ha 0.64.00	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 6.495,99	€ 2.165,33
4	1/3	NCT	13	228	Semin.	Ha 0.63.75	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 6.470,61	€ 2.156,87
5	1/3	NCT	13	277	Semin.	Ha 0.00.05	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 5,10	€ 1,70
6	1/3	NCT	17	21	Semin.	Ha 0.28.10	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 2.852,13	€ 950,71
7	1/3	NCT	17	135	Semin.	Ha 0.75.50	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 7.663,25	€ 2.554,42

8	1/3	NCT	18	40	Semin.	Ha 0.64.00	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 6.496,00	€ 2.165,33
9	1/3	NCT	22	24	Semin.	Ha 0.56.60	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 5.744,90	€ 1.914,97
10	1/3	NCT	22	76	Semin.	Ha 0.93.30	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 9.469,95	€ 3.156,65
11	1/3	NCT	25	1241	Semin.	Ha 0.00.90	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 91,35	€ 30,45
12	1/3	NCT	27	1208	Semin.	Ha 0.02.95	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 299,43	€ 90,81
13	1/3	NCT	30	130	Pasc. cesp.	Ha 0.03.60	€ 5.400,00	€ 6.000,00	€ 205,20	€ 68,40
14	1/3	NCT	30	133	Semin.	Ha 0.02.30	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 233,45	€ 77,62
15	1/3	NCT	30	178	Pasc. cesp.	Ha 0.02.00	€ 5.400,00	€ 6.000,00	€ 114,00	€ 38,00
16	1/3	NCT	32	86	Semin.	Ha 0.75.80	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 7.693,70	€ 2.564,57
17	1/3	NCT	32	210	Semin.	Ha 0.93.90	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 9.530,85	€ 3.176,95
18	1/3	NCT	32	211	Semin.	Ha 0.03.30	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 334,95	€ 111,65
19	1/6	NCT	17	136	Semin.	Ha 0.41.90	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 4.252,85	€ 708,81
20	1/6	NCT	17	158	Semin.	Ha 0.00.10	€ 9.800,00	€ 10.500,00	€ 10,15	€ 1,69
21	1/36	NCT	27	127	Fabbr. Rur.	Mq. 90	€ 400,00	€ 400,00	€ 36.000,00	€ 1.000,00

Comune di Piansano

			Fog	Part	Qualità	Superficie	Valore unitario Agenzia Territorio	Valore unitario Mercato	Stima per l'intero	Quota parte
21	1/2	NCT	14	268	Semin.	Ha 0.18.21	€ 10.500,00	€ 11.500,00	€ 1.848,31	€ 924,16
22	1/2	NCT	14	271	Semin.	Ha 0.30.30	€ 10.500,00	€ 11.500,00	€ 3.075,45	€ 1.537,73
23	1/2	NCT	14	274	Semin. A.	Ha 0.58.76	€ 15.000,00	€ 11.500,00	€ 7.501,86	€ 3.750,93
24	1/2	NCT	14	376	Semin.	Ha 0.05.37	€ 10.500,00	€ 11.500,00	€ 545,05	€ 272,53

Comune di Piansano

			Fog	Part	Qualità	Superficie	Valore unitario Agenzia Territorio	Valore unitario Mercato	Stima per l'intero	Quota parte
--	--	--	-----	------	---------	------------	--	----------------------------	--------------------	-------------

25	1/2	NCT	14	268	Semin.	Ha 0.18.21	€ 10.500,00	€ 11.500,00	€ 1.848,31	€ 924,16
26	1/2	NCT	14	271	Semin.	Ha 0.30.30	€ 10.500,00	€ 11.500,00	€ 3.075,45	€ 1.537,73
27	1/2	NCT	14	274	Semin. A.	Ha 0.58.76	€ 15.000,00	€ 11.500,00	€ 7.501,86	€ 3.750,93
28	1/2	NCT	14	376	Semin.	Ha 0.05.37	€ 10.500,00	€ 11.500,00	€ 545,05	€ 272,53

Fabbricati

La consistenza commerciale dei beni oggetto di stima, determinata computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala, definita con le misure delle superfici (verificate a campione ed integrate ove necessario) estrapolate dalle planimetrie catastali, puramente a titolo indicativo, è quella indicata nella tabella riassuntiva ai punti successivi.

Le indicazioni dimensionali riportate non comportano l'annullarsi della necessità di verifiche puntuali delle superfici all'atto dell'offerta economica.

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le relative pertinenze sono state stimate a corpo e non a misura.

La valutazione degli immobili attraverso la stima per comparazione viene effettuata utilizzando alcuni valori desunti dalle pochissime compravendite effettuate per tipologie analoghe di immobili nel comune di Valentano e Piansano.

Tale valutazione viene effettuata utilizzando il criterio di stima del più probabile "valore di mercato". Tale criterio permette, sulla scorta di ricerche di mercato effettuate in zona, di ottenere il più probabile valore degli immobili aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di stima. Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro.

Una ulteriore ricerca finalizzata alla definizione di valori attendibili degli immobili assimilabili a quelli della presente relazione ha condotto all'analisi dei valori unitari stimati dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Viterbo (I° semestre 2017) che riporta per il Comune di Valentano un valore di mercato, fascia extraurbana Codice zona C1 Microzona catastale n. 1 Destinazione Residenziale Tipologia Ville e Villini Stato conservativo normale Valore di mercato min 800 euro/mq massimo 1100 Euro/mq Superficie di riferimento lorda. Per capannoni tipici in condizioni di conservazione normali, pari a 300,00 €/m² di valore minimo e 450,00 €/m² di valore massimo.

Per il Comune di Piansano un valore di mercato, fascia extraurbana agricola Destinazione produttiva valori pari a 300,00 €/m² di valore minimo e 450,00 €/m² di valore massimo.

Dagli elementi penalizzanti propri dei fabbricati oggetto della perizia, dagli elementi valorizzanti è possibile quantificare il più probabile valore di mercato in 375,00 €/m² per tutti gli immobili destinati al ricovero bestiame ed al ricovero foraggio e macchinari. Tale valore si è ritenuto di definirlo come medio in considerazione della diversa conformazione e definizione dei vari manufatti.

Per costituire il terzo elemento di stima con il quale poi calcolare la media da assumere come valore definitivo di mercato sono state utilizzate le tabelle prodotte dalla Camera di Commercio di Viterbo – I° semestre 2017. Queste riportano per il comune di Valentano un valore di mercato, per Abitazioni in buono

stato abitabili in condizioni di conservazione normali, pari ad un valore minimo di 800,00 €/m² ad un valore massimo pari a 1200,00 €/m². Per abitazioni da ristrutturare minimo Euro/mq 500 massimo Euro/mq 650 per box singoli minimo Euro/mq 300 massimo Euro/mq 600,00.

Per le proprietà [REDACTED] alla luce delle condizioni in cui versa la porzione di fabbricato adibita ad abitazione dello stabile posto in Strada Provinciale Piansanese snc si ritiene di poter assegnare allo stesso il valore di mercato previsto per abitazioni da ristrutturare decurtato di un 10% per considerare le spese da sostenere per la realizzazione dell'impianto termico, idrico e per completare quello elettrico. Il piano terra del fabbricato ed il piano sottotetto sono in condizioni a rustico. Sono quindi necessarie tutte le lavorazioni di finitura per condurre i locali ad una condizione di abitabilità. Per le abitazioni di Proprietà della Sig.ra [REDACTED] e dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] ubicate in Valentano, dato il grado di conservazione e l'ubicazione si ritiene di poter utilizzare quale valore di mercato a metro lordo di superficie il valore medio previsto pari a Euro 1000,00 al mq. Per i locali garage e magazzino a servizio delle abitazioni sopra citate si ritiene di poter utilizzare il valore unitario di Euro su mq 450,00 come valore medio.

Superficie lorda abitazione Foglio 30 part. 220 sub 3 in costruzione

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Terra	Abitazione	m ²	151,76	x	1,00	m ² e	151,76
Terra	Balconi	m ²	13,11	x	0,25	m ² e	3,28
Terra	Portico	m ²	51,18	x	0,25	m ² e	12,79
Sottotetto		m ²	28,37	x	0,25	m ² e	7,09
Sottotetto	balcone	m ²	7,63	x	0,15	m ² e	1,14
Superficie lorda complessiva		m ²	252,05				
Superficie commerciale complessiva						m ² e	176,06

Superficie lorda magazzino Foglio 30 part. 220 sub 2

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Seminterrato	Magazzino	m ²	211,30	x	1,00	m ² e	211,30
Superficie lorda complessiva		m ²	211,30				
Superficie commerciale complessiva						m ² e	211,30

Agenzia delle Entrate

Abitazioni civili Stato conservativo normale Min €/m² 800 Max €/m² 1200

Riduzione per condizione a rustico 40% media €/m² 600

Box Stato conservativo normale Min €/m² 500 Max €/m² 700

Camera di Commercio

Abitazioni da ristrutturare Min €/m² 500 Max €/m² 650

Locali per attività artigianali Min €/m² 300 Max €/m² 500

Media Valori di mercato - Valori Camera di Commercio 1° sem. 2017 - Agenzia del Territorio 1° sem. 2017

		Foglio	Part	sub	Catg	Sup.	Camera di Commercio	Mercato	Agenzia del Territorio	Valore medio	Stima
1	NCEU	30	220	2	C/2	211,30	€ 400,00	€ 600,00	€ 600,00	€ 533,33	€ 112.692,63
2	NCEU	30	220	3	In costruzione	176,06	€ 575,00	€ 500,00	€ 600,00	€ 558,33	€ 98.300,17

Per la demolizione dei manufatti abusivi sotto descritti si ritiene congrua una spesa di Euro 13.000,00 comprensiva delle spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale; cifra alla quale devono essere detratti i ricavi possibili dalla commercializzazione delle apparecchiature contenute nelle celle frigorifero stimate in Euro 1.000,00.

Voce 1. A detrarre spese necessarie per regolarizzazione € 112.692,63 - € 12.000,00 = € 100.692,63

Manufatti a servizio del magazzino Foglio 30 part. 281 – 282 - 287

Questi locali sono stati edificati abusivamente o con autorizzazioni temporanee ampiamente scadute. Gli stessi dovranno essere demoliti a spese dell'acquirente l'immobile descritto al punto precedente. I costi di demolizione e di riconduzione dei luoghi allo stato ante intervento sono stati decurtati dal valore dell'immobile magazzino. Sono inoltre necessarie anche delle spese ulteriori per realizzare una recinzione divisoria tra la porzione di piazzale di proprietà della Sig.ra [REDACTED] e quella di pertinenza del fabbricato oggetto della presente stima. Deve inoltre essere ripristinato il transito degli automezzi attraverso il varco carrabile (rampa) posto in posizione contigua alla porzione di fabbricato di proprietà del Sig. [REDACTED]. Attualmente gli automezzi transitano attraverso la rampa ricompresa nella proprietà della sig.ra [REDACTED].

Fabbricati rurali Foglio 18 part. 413

Foglio 27 part. 1544

Agenzia delle Entrate

Capannoni tipici Min €/m² 300 Max €/m² 450

Camera di Commercio

Locali per attività artigianali Min €/m² 300 Max €/m² 500

Media Valori di mercato - Valori Camera di Commercio 1° sem. 2017 - Agenzia del Territorio 1° sem. 2017

		Foglio	Part	sub	Catg	Sup.	Camera di Commercio	Mercato	Agenzia del Territorio	Valore medio	Stima
1	NCEU	18	413		C/2	156	€ 400,00	€ 300,00	€ 375,00	€ 358,33	€ 55.899,48
2	NCEU	27	1544		C/2	107	€ 400,00	€ 400,00	€ 375,00	€ 371,66	€ 39.767,62

Abitazione in comune di Fondi (LT) Via sugarelle snc
Foglio 77 part. 197 sub 16

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Primo piano	Abitazione	m ²	70,00	x	1,00	m ² e	70,00
Primo piano	Terrazza	m ²	85,00	x	0,25	m ² e	21,25
Superficie lorda complessiva		m ²	155,00				
Superficie commerciale complessiva						m ² e	91,25

Agenzia delle Entrate

Fascia/zona: Salto di Fondi – Via Canneto – Santa Anastasia – Rio Claro – Via S. Antonio

Abitazioni civili Stato conservativo normale Min €/m² 1350,00 Max €/m² 1800,00

Ville e villini Stato conservativo normale Min €/m² 1750,00 Max €/m² 1900,00

Media Valori di mercato - Agenzia del Territorio 1° sem. 2017

		Foglio	Part	sub	Catg	Sup.	Camera di Commercio	Mercato	Agenzia del Territorio	Valore medio	Stima
1	NCEU	77	197	16	A/2	91,25	€ -	€ 2.000,00	€ 1.750,00	€ 1.875,00	€ 171.093,75

Proprietà

Superficie lorda abitazione Loc. Cannelletto Foglio 25 Part. 1269 sub 3 - 6:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Terra	Abitazione	m ²	136,21	x	1,00	m ² e	136,21
Terra	balcone	m ²	7,49	x	0,25	m ² e	1,87
Terra	balcone	m ²	1,97	x	0,25	m ² e	0,49
Seminterrato 2°		m ²	30,98	x	0,50	m ² e	15,49
Superficie lorda complessiva		m ²	176,65				
Superficie commerciale complessiva						m ² e	154,06

Agenzia delle Entrate

Abitazioni civili Stato conservativo normale Min €/m² 800 Max €/m² 1200

Box Stato conservativo normale Min €/m² 500 Max €/m² 700

Camera di Commercio

Abitazioni in buono stato abitabili Min €/m² 800 Max €/m² 1200

Locali per attività artigianali Min €/m² 300 Max €/m² 500

Media Valori di mercato - Valori Camera di Commercio 1° sem. 2017 - Agenzia del Territorio 1° sem. 2017

		Foglio	Part	sub	Catg	Sup.	Camera di Commercio	Mercato	Agenzia del Territorio	Valore medio	Stima
1	NCEU	25	1269	3-6	A/2	154,06	€ 1000,00	€ 1100,00	€ 1000,00	€ 1033,33	€ 159.195,33

Superficie lorda abitazione Loc. Cannelletto Foglio 25 Part. 1269 sub 11

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO						SUPERFICIE COMMERCIALE	
1° seminterrato	Taverna	m ²	82,70	x	0,75	m ² e	62,00	
1° seminterrato	Cucina ribassata	m ²	33,93	x	0,60	m ² e	20,30	
2° seminterrato	Garage	m ²	82,91	x	0,50	m ² e	41,45	
Superficie lorda complessiva		m²						
Superficie commerciale complessiva							m²e	123,75

Agenzia delle Entrate

Abitazioni civili Stato conservativo normale Min €/m² 800 Max €/m² 1200

Box Stato conservativo normale Min €/m² 500 Max €/m² 700

Camera di Commercio

Abitazioni in buono stato abitabili Min €/m² 800 Max €/m² 1200

Locali per attività artigianali Min €/m² 300 Max €/m² 500

Media Valori di mercato - Valori Camera di Commercio 1° sem. 2017 - Agenzia del Territorio 1° sem. 2017

		Foglio	Part	sub	Catg	Sup.	Camera di Commercio	Mercato	Agenzia del Territorio	Valore medio	Stima
1	NCEU	25	1269	11	A/2	123,75	€ 1000,00	€ 1100,00	€ 1000,00	€ 1033,33	€ 127.879,75

Lavori per l'impermeabilizzazione del locale dalle infiltrazioni d'acqua €. 5.000,00

Lavori necessari per adeguamento impianti €. 7.000,00

Valore residuo €. 127.879,75 - €. 12.000,00 = €. 115.879,75

Proprietà [REDACTED]

Abitazione Via Starnini n. 19

Superficie lorda abitazione Foglio 27 Part. 213 sub 3:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Primo	Abitazione	m ²	153,27	x	1,00	m ² e	153,27
Primo	balcone	m ²	21,89	x	0,25	m ² e	5,47
Primo	balcone	m ²	9,97	x	0,25	m ² e	2,49
Superficie lorda complessiva		m ²	185,13				
Superficie commerciale complessiva						m ² e	161,23

Deposito Via Starnini n. 21

Superficie lorda deposito Foglio 27 Part. 213 sub 5:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Terra	Deposito	m ²	59,30	x	1,00	m ² e	59,30
Superficie lorda complessiva		m ²	59,30				
Superficie commerciale complessiva						m ² e	59,30

Agenzia delle Entrate

Abitazioni civili Stato conservativo normale Min €/m² 800 Max €/m² 1200

Box Stato conservativo normale Min €/m² 500 Max €/m² 700

Camera di Commercio

Abitazioni in buono stato abitabili Min €/m² 800 Max €/m² 1200

Box singoli Min €/m² 300 Max €/m² 600

Media Valori di mercato - Valori Camera di Commercio 1° sem. 2017 - Agenzia del Territorio 1° sem. 2017

		Foglio	Part	sub	Catg	Sup.	Camera di Commercio	Mercato	Agenzia del Territorio	Valore medio	Stima
1	NCEU	27	213	3	A/2	161,23	€ 1000,00	€ 1100,00	€ 1000,00	€ 1033,33	€ 166.603,80

2	NCEU	27	213	5	C/2	59,30	€ 450,00	€ 500,00	€ 600,00	€ 516,66	€ 30.637,94
---	------	----	-----	---	-----	-------	----------	----------	----------	----------	-------------

Lavori per l'impermeabilizzazione del locale dalle infiltrazioni d'acqua €. 2.000,00

Spese per la definizione della servitù di passaggio €. 1.500,00

Valore residuo €. 30.637,94 - €. 3.500,00 = €. 27.137,94

Proprietà [REDACTED]
Deposito Località Bottagone Piansano
Superficie lorda deposito Foglio 14 Part. 377

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Terra	Deposito	m ²	55,24	x	1,00	m ² e	55,24
Superficie lorda complessiva		m ²	55,24				
Superficie commerciale complessiva						m ² e	55,24

Agenzia delle Entrate

Capannoni tipici Min €/m² 300 Max €/m² 450

Camera di Commercio

Box singoli Min €/m² 200 Max €/m² 300

Media Valori di mercato - Valori Camera di Commercio 1° sem. 2017 - Agenzia del Territorio 1° sem. 2017

		Foglio	Part	sub	Catg	Sup.	Camera di Commercio	Mercato	Agenzia del Territorio	Valore medio	Stima
1	NCEU	14	377		C/2	55,24	€ 250,00	€ 350,00	€ 375,00	€ 325,00	€ 17.953,00

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

Di [REDACTED]

Il fabbricato adibito a magazzino è attualmente locato alla [REDACTED] per complessivi Euro 3.720,00 annui. Il canone di affitto appare congruo. (Allegato I)

L'abitazione posta al piano terra del fabbricato allo stato rustico è stata affittata alla Sig.ra [REDACTED]. Il contratto ha durata di 8 anni dal 5/2/2016 al 4/2/2014; considerato che l'unità immobiliare è attualmente allo stato rustico i termini del contratto di affitto (Allegato Y) sono i seguenti:

per i primi otto anni canone annuo pari a Euro 1800,00 da versarsi in canoni mensili da Euro 150,00. L'importo ridotto dei canoni è conseguente all'impegno assunto dal conduttore di portare a termine i lavori

di finitura dell'appartamento a proprie spese. Alla scadenza dei primi otto anni e a seguito della variata condizione di finitura del manufatto il canone di affitto sarà definito in Euro 7.200,00 annui.

Alla data di stesura della presente relazione e nelle condizioni in cui versa l'immobile si ritiene congruo definire il canone di locazione in Euro 0,00.

- z) Alleghi alla relazione *documentazione fotografica* interna ed esterna dell'intero compendio appreso al fallimento estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);**

Allegato P

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

Allegato S

2. Conclusioni

I procedimenti di stima adottati, le considerazioni effettuate per definire i parametri correttivi e i possibili scenari di alienazione dei beni ha condotto ai risultati riassumibili come nello specchio riassuntivo sotto riportato. Gli importi sono riferiti alla quota parte di proprietà posseduto dagli esecutati.

Lo schema riassuntivo è suddiviso in due parti distinte: la prima dalla voce n. 1 alla voce n. 13 elenca i beni alienabili per l'intero. Nella seconda parte, dalla voce n. 14 alla voce n. 36, sono elencati i beni posseduti in quota e quindi alienabili solo per la parte pignorata.

		Comune	Fgl	part	sub			Stima dell'intero		Stima in quota
1	1/1	Valentano	30	220	2	C/2	€	100.692,63	€	100.692,63
2	1/1	Valentano	30	220	3	A/2	€	98.300,17	€	98.300,17
3	1/1	Valentano	30	221		T	€	304,50	€	304,50
4	1/1	Valentano	30	222		T	€	101,50	€	101,50
5	1/1	Valentano	25	1269	3/6	A/2	€	159.195,33	€	159.195,33
6	1/1	Valentano	25	1269	11	A/2	€	115.879,75	€	115.879,75
7	1/1	Valentano	27	213	3	A/2	€	166.603,80	€	166.603,80
8	1/1	Valentano	27	213	5	C/2	€	27.137,94	€	27.137,94
9	1/1	Piansano	14	377		C/2	€	17.953,00	€	17.953,00
10	1/1	Piansano	14	268		T	€	1.848,31	€	1.848,31
11	1/1	Piansano	14	271		T	€	3.075,45	€	3.075,45
12	1/1	Piansano	14	274		T	€	7.501,86	€	7.501,86
13	1/1	Piansano	14	376		T	€	545,05	€	545,05

							€	699.139,29	€	699.139,29
14	1/3	Valentano	18	413		C/2	€	55.899,48	€	18.633,16
15	1/3	Valentano	30	281- 282- 287		C/2	€	-	€	-
16	1/3	Valentano	27	1544		C/2	€	39.767,62	€	13.255,87
17	1/3	Valentano	13	145		T	€	6.495,99	€	2.165,33
18	1/3	Valentano	13	228		T	€	6.470,61	€	2.156,87
19	1/3	Valentano	13	277		T	€	5,10	€	1,70
20	1/3	Valentano	17	21		T	€	2.852,13	€	950,71
21	1/3	Valentano	17	135		T	€	7.663,25	€	2.554,42
22	1/3	Valentano	18	40		T	€	6.496,00	€	2.165,33
23	1/3	Valentano	22	24		T	€	5.744,90	€	1.914,97
24	1/3	Valentano	22	76		T	€	9.469,95	€	3.156,65
25	1/3	Valentano	25	1241		T	€	91,35	€	30,45
26	1/3	Valentano	27	1208		T	€	299,43	€	90,81
27	1/3	Valentano	30	130		T	€	205,20	€	68,40
28	1/2	Fondi (LT)	77	197	16	A/2	€	171.093,75	€	85.546,87
29	1/3	Valentano	30	133		T	€	233,45	€	77,62
30	1/3	Valentano	30	178		T	€	114,00	€	38,00
31	1/3	Valentano	32	86		T	€	7.693,70	€	2.564,57
32	1/3	Valentano	32	210		T	€	9.530,85	€	3.176,95
33	1/3	Valentano	32	211		T	€	334,95	€	111,65
34	1/6	Valentano	17	136			€	4.252,85	€	708,81
35	1/6	Valentano	17	158			€	10,15	€	1,69
36	1/36	Valentano	27	127			€	36.000,00	€	1 000,00
							€	370.724,71	€	140.370,83

Lotto 1		
Valentano	Foglio 30 part. 220 sub 2 C/2	€. 100.692,63
Valentano	Foglio 30 partt. 221 – 222 Terreni	€. 406,00

Lotto 2		
Valentano	Foglio 30 part. 220 sub 3 A/2	€. 98.300,17

Lotto 3	
[REDACTED]	
Valentano Foglio 25 part. 1269 sub 3/6 A/2	€. 159.195,33

Lotto 4	
[REDACTED]	
Valentano Foglio 25 part. 1269 sub 11 A/2	€. 115.879,75

Lotto 5	
[REDACTED]	
Valentano Foglio 27 part. 213 sub 3 A/2	€. 166.603,80

Lotto 6	
[REDACTED]	
Valentano Foglio 27 part. 213 sub 5 C/2	€. 27.137,94

Lotto 7	
[REDACTED]	
Piansano Foglio 14 partt. 377 (C/2) -268-271-274-376 Terreni	€. 30.923,67

Lotto 8	
[REDACTED] Proprietario per ½	
Fondi (Lt) Foglio 77 part. 197 sub 16 A/2	€. 85.546,87

Beni di [REDACTED] in comproprietà per 1/3 (con [REDACTED] – sorella e [REDACTED] – madre)

		Comune	Fgl	part	sub			Stima dell'intero		Stima in quota
14	1/3	Valentano	18	413		C/2	€	55.899,48	€	18.633,16
15	1/3	Valentano	30	281-282-287		C/2	€	-	€	-
16	1/3	Valentano	27	1544		C/2	€	39.767,62	€	13.255,87
17	1/3	Valentano	13	145		T	€	6.495,99	€	2.165,33
18	1/3	Valentano	13	228		T	€	6.470,61	€	2.156,87
19	1/3	Valentano	13	277		T	€	5,10	€	1,70
20	1/3	Valentano	17	21		T	€	2.852,13	€	950,71
21	1/3	Valentano	17	135		T	€	7.663,25	€	2.554,42
22	1/3	Valentano	18	40		T	€	6.496,00	€	2.165,33
23	1/3	Valentano	22	24		T	€	5.744,90	€	1.914,97
24	1/3	Valentano	22	76		T	€	9.469,95	€	3.156,65
25	1/3	Valentano	25	1241		T	€	91,35	€	30,45

26	1/3	Valentano	27	1208		T	€	299,43	€	90,81
27	1/3	Valentano	30	130		T	€	205,20	€	68,40
29	1/3	Valentano	30	133		T	€	233,45	€	77,62
30	1/3	Valentano	30	178		T	€	114,00	€	38,00
31	1/3	Valentano	32	86		T	€	7.693,70	€	2.564,57
32	1/3	Valentano	32	210		T	€	9.530,85	€	3.176,95
33	1/3	Valentano	32	211		T	€	334,95	€	111,65

Beni di [REDACTED] in comproprietà per 1/6

		Comune	Fgl	part	sub			Stima dell'intero		Stima in quota
34	1/6	Valentano	17	136			€	4.252,85	€	708,81
35	1/6	Valentano	17	158			€	10,15	€	1,69

Beni di [REDACTED] in comproprietà per 1/36

		Comune	Fgl	part	sub			Stima dell'intero		Stima in quota
36	1/36	Valentano	27	127			€	36.000,00	€	1 000,00

Viterbo 26 gennaio 2018

Ing. Maurizio Fociani

Allegati:

- A. Ispezione ipotecaria
- B. Concessione n. 8/1998 [REDACTED]
- C. Voltura concessione n. 8/1998
- D. Variante n. 11/2004 [REDACTED]
- E. Variante n. 30/2001 [REDACTED]
- F. SCIA per modifiche interne [REDACTED]
- G. Elaborati progetto Loc. Felceti [REDACTED]
- H. Donazione [REDACTED]
- I. Contratto affitto [REDACTED] magazzino Loc. Felceti
- J. Successione [REDACTED]
- K. Donazione [REDACTED] - [REDACTED]
- L. Variante n. 3/1980 [REDACTED]
- M. Permesso di Costruire in sanatoria [REDACTED]
- N. Planimetrie catastali immobili
- O. Visure catastali beni
- P. Rilievo fotografico immobili
- Q. Variante alla conc. 25/78 [REDACTED]
- R. Permesso di costruire in sanatoria n. 141/2010
- S. Foglio per descrizione sintetica dei beni
- T. Compravendita app. Fondi (Lt)
- U. Donazione [REDACTED] - Loc. Cannelletto
- V. Variante n. 12/1979
- W. Stato di famiglia



- Z. Permesso in sanatoria n. 141/2010 Loc. Cannelletto – Via Starnini
- X. Certificati di destinazione urbanistica
- Y. Contratto di locazione ad uso abitativo
- AA. Donazione 5361/98
- AB. Compravendita 5451.1/1998
- AC. Donazione 442.1/1997
- AD. Donazione 437.1/1997
- AE. Compravendita 13339/1990

**Lotto 1**

Diritti di piena proprietà del fallito per una quota pari a 1/1 sugli immobili siti nel Comune di Valentano (Vt) in Strada Provinciale Piansanese Km. 11+500 costituiti da un magazzino deposito per la vendita di prodotti ortofrutticoli posto al piano seminterrato di una costruzione bifamiliare. La superficie dell'ambiente è pari a circa mq. 210 ed ha una altezza interna pari a circa m. 4,70.

L'unità immobiliare è censita al NCEU Foglio 30 Particella 220 Subalterno 2 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 228 Rendita 21,95 e al NCT Foglio 30 Particelle 221 e 222 di complessivi Ha 0.04.00

Prezzo base d'asta € 101.098,63

Stato dell'immobile: occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fallimentare

Lotto 2

Diritti di piena proprietà del fallito per una quota pari a 1/1 sugli immobili siti nel Comune di Valentano (Vt) in Strada Provinciale Piansanese Km. 11+500 costituiti da un appartamento (al rustico - in corso di costruzione) ad uso civile abitazione posto al piano terra di una costruzione bifamiliare. La superficie dell'ambiente è pari a circa mq. 175 ed ha una altezza interna pari a circa m. 2,90.

L'unità immobiliare è censita al NCEU Foglio 30 Particella 220 Subalterno 3 Categoria A/2

Prezzo base d'asta € 98.300,17

Stato dell'immobile: occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fallimentare

Lotto 3

Diritti di piena proprietà della fallita per una quota pari a 1/1 sugli immobili siti nel Comune di Valentano (Vt) in Località Cancelletto costituiti da un appartamento al piano terra ed un locale a secondo seminterrato.

L'unità immobiliare è censita al NCEU Foglio 25 Particella 1269 Subalterno 3 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 7,5 Vani Sup. Catastale mq. 146 Rendita 600,38. Garage posto al secondo piano seminterrato

censito al NCEU Foglio 25 Particella 1269 Subalterno 6

Prezzo base d'asta € 159.195,33

Lotto 4

Diritti di piena proprietà della fallita per una quota pari a 1/1 sugli immobili siti nel Comune di Valentano (Vt) in Località Cancelletto costituiti da una taverna posta al primo ed al secondo piano seminterrato.

L'unità immobiliare è censita al NCEU Foglio 25 Particella 1269 Subalterno 11 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 6 Vani Sup. Catastale mq. 162 Rendita 480,30.

Prezzo base d'asta € 115.879,75

Lotto 5

Diritti di piena proprietà della fallita per una quota pari a 1/1 sugli immobili siti nel Comune di Valentano (Vt) in Via G. Starnini n. 19 - 21 costituiti da un appartamento posto al piano rialzato di una palazzina.

L'unità immobiliare è censita al NCEU Foglio 27 Particella 213 Subalterno 3 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 7,5 Vani Sup. Catastale mq. 159 Rendita 852,15.

Prezzo base d'asta € 166.603,80

Lotto 6

Diritti di piena proprietà della fallita per una quota pari a 1/1 sugli immobili siti nel Comune di Valentano (Vt) in Via G. Starnini n. 19 - 21 costituiti da un garage posto al piano terra di una palazzina. L'unità

immobiliare è censita al NCEU Foglio 27 Particella 213 Subalterno 5 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 54 Sup. Catastale mq. 65 Rendita 50,20.

Prezzo base d'asta € 27.137,94

