

ORIGINALE

TRIBUNALE di VITERBO
Sezione Fallimentare

Giudice: Dottoressa Silvia Albano

C.t.u.: geom. Aristide Crescenzi
Via Roma, 17/a
01030 Corchiano (VT)

FALLIMENTO N. 16/2010

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

- che, a seguito di nomina avvenuta il 10/11/10, il sottoscritto geometra Aristide Crescenzi, con studio in Corchiano (VT) Via Roma civico 17/a, prestava contestualmente giuramento. In tale sede il G.E. formulava i seguenti quesiti:
 1. Proceda all'individuazione e alla descrizione dei cespiti immobiliari facenti parte dell'attivo del fallimento predetto;
 2. Proceda alla stima degli stessi e ne indichi il valore attuale;
 3. Per ciascun cespite indichi, altresì, i pesi che vi gravano e ne elenchi le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli;
 4. Per i cespiti urbani dica della conformità o meno alle vigenti norme edilizie;
 5. Risponda con relazione scritta da depositarsi in cancelleria entro il termine di giorni 120 da oggi;
 6. Alleghi alla relazione la documentazione ipocatastale.

- RELAZIONE -

In data 11/11/10 venivano ritirati i fascicoli di parte e di seguito esaminati. Successivamente si provvedeva alla richiesta della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio competente, onde raffrontare i dati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento. In un secondo tempo il C.T.U. fissava la data per l'inizio delle operazioni peritali, coincidendo con il Dott. Baraldi e Dott.sa Corridoni per dar luogo all'inventario, al 20 novembre 2010, dandone comunicazione, tramite telefonata al sig. *****. Il C.T.U., accompagnato dai presenti, visionava attentamente gli immobili provvedendo, inoltre, ad assumere successive informazioni in loco e, particolarmente, presso l'Ufficio Tecnico Comunale dove acquisiva ogni utile elemento necessario per poter rispondere esaurientemente ai quesiti postigli dal Signor Giudice.

In relazione ai quesiti formulati ed ai sopralluoghi più volte eseguiti, sia presso gli immobili sia presso gli uffici comunali e del catasto, il sottoscritto C.T.U., dopo aver preliminarmente preso atto della rispondenza tra gli identificativi catastali dei beni riportati nell'atto con quelli presenti nella relativa banca dati del catasto espone quanto segue.

Immobili acquisiti dal fallimento:

La massa immobiliare acquisita dal fallimento e conseguente trascrizione alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 31/05/2010 con formalità n. 6190 del registro particolare e n. 8788 del registro generale, a favore della MASSA FALLIMENTARE *****, contro *****, è formato dai seguenti immobili:

- Fabbricato a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 116 sub 1;
- Fabbricato a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 116 sub 2;
- Fabbricato a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 116 sub 3;
- Fabbricato a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 170 sub 5;
- Fabbricato a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 170 sub 7;
- Fabbricato a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 170 sub 8;
- Fabbricato a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 495 sub 1;
- Fabbricato a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 495 sub 2;
- Fabbricato a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 495 sub 3;
- Fabbricato a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 495 sub 4;
- Fabbricato a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 495 sub 5;
- Fabbricato a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 703;
- Fabbricato a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 07 p.lla 398;
- Fabbricato a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 07 p.lla 399;
- Terreno a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 313;
- Terreno a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 115;
- Terreno a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 491;
- Terreno a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 494;
- Terreno a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 295;
- Terreno a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 488;
- Terreno a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 489;
- Terreno a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 492;
- Terreno a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 493;
- Terreno a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 496;
- Terreno a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 497;
- Terreno a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 490;
- Terreno a Nepi distinto all’Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 494.

1.Fabbricato (LOTTO UNO DELL’AVVISO DI GARA INFORMALE – nota del Curatore)

1.1 Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 116
Subalterno: 1
Qualità: C/2 “Locale deposito attività commerciale”
Classe: 3
Superficie: 00.02.30
Rendita €: 344,48

Confini: proprietà ditta intestata su tre lati, via XXV Aprile, s.a.

Intestazione catastale: proprietà per intero ***** con sede in Nepi.

1.2 Descrizione

L'immobile è catastalmente destinato ad attività commerciale e locale deposito, è in posizione rialzata rispetto al piano strada e vi si accede tramite scala esterna, fatiscente e tramite servitù di passaggio dalla particella 489 e 491. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in stato di abbandono, ma funzionale fino a poco tempo prima.

La struttura portante è mista a cemento armato e muri portanti in blocchi di tufo, la copertura è a terrazzo non praticabile, apparentemente la struttura sembra in buone condizioni di staticità.

Dalle caratteristiche strutturali e architettoniche risulta risalire agli anni 50/60.

Internamente i pavimenti non sono del tutto regolari, ma presentano leggero dislivello, gli infissi, sia d'ingresso che secondari sono a telaio di ferro con monovetro, mentre gli impianti, sia essi termici-idraulici che elettrici non risultano essere a norma.

L'altezza utile è di 3,90 ml.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona " D14 commerciale-direzionale " che prevede l'edificabilità per interventi diretti di esercizi commerciali, bar, negozi vari, uffici pubblici e privati, oltre alla possibilità di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e per i lotti edificati la possibilità di incrementare una tantum la cubatura esistente del 40%.

La zona ricade all'interno dei vincoli:

- paesaggistico imposto con delibera regionale n. 5849 del 08/10/1985 ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136;
- idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1927;
- zona soggetta a tutela della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale per presenze storiche ed archeologiche;

1.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

All'impianto la massa immobiliare ricadente sul foglio 08 di Nepi era intestato a:

***** nato a ***** il *****.

Per successione trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 23/07/1982 con formalità n. 7748 del R.P., dove peraltro è riportata solo l'area dove insistono i fabbricati, la 116, i fabbricati passavano agli eredi:

***** , coniuge, per 1/3;

***** , figlio, per 1/3;

***** , figlio, per 1/3.

Con Decreto di trasferimento immobili registrato presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 30/04/2002 con formalità n. 5078 del R.P. il signor ***** diviene proprietario dell'immobile distinto al foglio 08, particella 116 sub 1.

Al momento del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità rispetto all'accatastamento:

- diversa distribuzione degli spazi interni, che hanno dato origine a tre locali separati, possibilità di richiedere una sanatoria.

La planimetria dell'immobile non risulta conforme con quella catastale per la mancanza di un tramezzo divisorio.

L'immobile può essere sanato affrontando esclusivamente le spese di un tecnico che rediga gli elaborati e i vari permessi mancanti, di seguito elencati:

- Elaborato per diversa distribuzione interna
- Variazione all'accatastamento

La spesa necessaria per un tecnico si aggira sui 2.000,00 € più le spese, IVA e cassa geometri.

1.4 Valutazione

Si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;
- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco.

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq che varia tra i 800,00 a 1.200,00 €.

Si ritiene opportuno, visto lo stato dei luoghi assumere il valore medio di 1.000,00 €.

Calcolo del valore dell'immobile:

230mq x 1.000,00 €/mq = € 230.000,00 (duecentotrentamila,00)

Valutazione al netto degli oneri di regolarizzazione per la variazione all'accatastamento.

1.5 Gravami

Dal certificato ipotecario risulta che l'immobile è gravato dalla seguente trascrizione:

Trascrizione n. 6190 del 31/05/2010, sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario del Tribunale di Viterbo a favore della MASSA FALLIMENTARE
*****.

Allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

2. Fabbricato (LOTTO DUE DELL'AVVISO DI GARA INFORMALE – nota del Curatore)

2.1 Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 116
Subalterno: 2
Qualità: D/8 “Locale attività commerciale”
Classe:
Superficie: 00.05.10
Rendita €: 3.563,55

Confini: proprietà ditta intestata su tre lati, via XXV Aprile, SP Nepi – Castel S. Elia.

Intestazione catastale: proprietà per intero ***** nato a ***** il *****.

2.2 Descrizione

L'immobile è catastalmente destinato ad attività commerciale, articolato su due piani, seminterrato e piano terra, collegati internamente da una scala, vi si accede tramite porte in ferro dal piano terra oppure dall'ingresso principale posto sul lato sud e tramite servitù di passaggio dalle particelle 490, 492, 493 e 494. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in stato di abbandono, ma funzionale fino a poco tempo prima.

La struttura portante è mista a cemento armato e muri portanti in blocchi di tufo, la copertura è a terrazzo non praticabile, apparentemente la struttura sembra in buone condizioni di staticità.

Dalle caratteristiche strutturali e architettoniche risulta risalire agli anni 50/60.

Internamente i pavimenti non sono del tutto regolari, ma presentano leggero dislivello, gli infissi, sia d'ingresso che secondari sono a telaio di ferro con monovetro, mentre gli impianti, sia essi termici-idraulici che elettrici non risultano essere a norma.

L'altezza utile media è di 3,70 ml.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona “ D14 commerciale-direzionale “ che prevede l'edificabilità per interventi diretti di esercizi commerciali, bar, negozi vari, uffici pubblici e privati, oltre alla possibilità di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e per i lotti edificati la possibilità di incrementare una tantum la cubatura esistente del 40%.

La zona ricade all'interno dei vincoli:

- paesaggistico imposto con delibera regionale n. 5849 del 08/10/1985 ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136;
- idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1927;
- zona soggetta a tutela della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale per presenze storiche ed archeologiche;

2.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

All'impianto la massa immobiliare ricadente sul foglio 08 di Nepi era intestata a:

***** nato a ***** il *****.

3. Fabbricato (LOTTO TRE E LOTTO QUATTRO DELL'AVVISO DI GARA INFORMALE – nota del Curatore)

3.1 Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Monsignor Gori
Foglio: 08
Particella: 116
Subalterno: 3
Qualità: A/10 e C/2 “ Uffici e locale caldaia”
Classe:
Superficie: 00.01.60
Rendita €: 805,67

Confini: proprietà ditta intestata.

Intestazione catastale: proprietà per intero *****. con sede in Nepi.

3.2 Descrizione

Gli immobili sono catastalmente destinati ad uffici e locale caldaia, è in posizione piano terra e vi si accede tramite la particella 491.

- Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare a destinazione locale caldaia è apparsa in stato di abbandono, semidistrutto, ma funzionale fino a poco tempo prima. La struttura portante è mista a cemento armato e muri portanti in blocchi di tufo, la copertura, ora in parte crollata, è a tetto non praticabile e presenta una copertura in eternit. Apparentemente la struttura sembra in discrete condizioni di staticità. Dalle caratteristiche strutturali e architettoniche risulta risalire agli anni 50/60. Internamente i pavimenti sono del tutto irregolari, gli infissi, sia d'ingresso che secondari sono assenti mentre gli impianti, sia essi termici-idraulici che elettrici non risultano essere a norma. L'altezza medi utile è di 3,00 ml.

- Il locale ad uso ufficio si presenta in buone condizioni, la struttura portante anch'essa in struttura mista è buona a livello di staticità. Gi infissi, i pavimenti, gli impianti sono nuovi.

La copertura è a terrazzo non praticabile e non presenta infiltrazioni.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona “ D14 commerciale-direzionale “ che prevede l'edificabilità per interventi diretti di esercizi commerciali, bar, negozi vari, uffici pubblici e privati, oltre alla possibilità di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e per i lotti edificati la possibilità di incrementare una tantum la cubatura esistente del 40%.

La zona ricade all'interno dei vincoli:

- paesaggistico imposto con delibera regionale n. 5849 del 08/10/1985 ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136;
- idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1927;
- zona soggetta a tutela della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale per presenze storiche ed archeologiche;

3.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

All'impianto la massa immobiliare ricadente sul foglio 08 di Nepi era intestato a:

***** nato a ***** il *****.

Per successione trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 23/07/1982 con formalità n. 7748 del R.P., dove peraltro è riportata solo l'area dove insistono i fabbricati, la 116, i fabbricati passavano agli eredi:

*****, coniuge, per 1/3;

*****, figlio, per 1/3;

*****, figlio, per 1/3.

Con divisione a stralcio registrato presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 09/12/1991 con formalità n. 12485 del R.P. il signor ***** diviene proprietario dell'immobile distinto al foglio 08, particella 116 sub 3.

La planimetria dell'immobile risulta conforme con quella catastale.

Il locale ufficio è occupato da terzi per attività di parrucchiere, esiste regolare contratto di locazione con scadenza al 2015, registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 04/12/2009 per un corrispettivo annuo di € 6.000,00.

Si precisa che una parte della copertura del locale caldaia è realizzata in eternit e necessita di essere smantellata e smaltita da ditta competente.

3.4 Valutazione

Si riportano i conteggi estimativi i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;
- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco.

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq che varia tra i 900,00 a 1.200,00 € per locali di servizio, mentre per commerciale (abitazione) tra i 1.700,00 a 2.000,00

Si ritiene opportuno, visto lo stato dei luoghi assumere valori congrui per entrambe:

locale ad uso ufficio(abitazione) 1.900,00 €.

locale ad uso caldaia 900,00 €

Calcolo del valore dell'immobile:

Ufficio 105 mq x 1.900,00 €/mq = € 199.500,00 (centonovantanovemilacinquecento,00)

Caldaia 55 mq x 900,00 €/mq = € 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento,00)

3.5 Gravami

Dal certificato ipotecario risulta che il lotto è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Trascrizione n. 6190 del 31/05/2010, sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario del Tribunale di Viterbo a favore della MASSA FALLIMENTARE

Allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

4. Fabbricato (LOTTO CINQUE DELL'AVVISO DI GARA INFORMALE – nota del Curatore)

4.1 Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 170
Subalterno: 5
Qualità: A/2 “Abitazione di tipo civile”
Classe: 4
Superficie: 00.01.50
Rendita €: 1.342,79

Confini: proprietà ditta intestata, salvo altri.

Intestazione catastale: proprietà per intero ***** nato a ***** il *****.

4.2 Descrizione

L'immobile è catastalmente destinato ad abitazione, è in posizione rialzata rispetto al piano strada, precisamente al primo piano e vi si accede, tramite scala esterna discretamente conservata e per servitù di passaggio dalla particella 491.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni, la struttura portante anch'essa in struttura mista è buona a livello di staticità.

L'unità immobiliare si articola in un corridoio centrale, tipico degli anni 60, con ai lati i vari vani. E' composto da cucina, sala da pranzo, cinque camere da letto, due bagni, due ripostigli, uno interno e uno esterno e tre logge.

Gli infissi, ben conservati data l'età, per tipologia e metodo di costruzione primi anni 60, sono in legno massello con monovetro così anche le persiane esterne, i pavimenti, anch'essi datati agli anni 60 si presentano ben conservati, mentre nella zona sala è presente la moquette bisognosa di un ripristino.

Gli impianti, sia essi termici-idraulici che elettrici sono ancora funzionanti.

Dalla portafinestra della cucina si accede all'esterno, dove si apre una veranda e un piccolo vano adibito a ricovero legna con diritto di passaggio per l'altra unità immobiliare adiacente.

L'altezza utile è di 3,00 ml.

La copertura è a terrazzo non praticabile e non presenta infiltrazioni.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona " D14 commerciale-direzionale " che prevede l'edificabilità per interventi diretti di esercizi commerciali, bar, negozi vari, uffici pubblici e privati, oltre alla possibilità di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e per i lotti edificati la possibilità di incrementare una tantum la cubatura esistente del 40%.

La zona ricade all'interno dei vincoli:

- paesaggistico imposto con delibera regionale n. 5849 del 08/10/1985 ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136;
- idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1927;
- zona soggetta a tutela della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale per presenze storiche ed archeologiche;

4.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

All'impianto la massa immobiliare ricadente sul foglio 08 di Nepi era intestato a:

***** nato a ***** il *****.

Da ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Nepi risulta che a richiesta del signore ***** esiste la C.E. n. 21 del 01/07/1971, pratica edilizia n. 43/71 relativa al fabbricato in questione, oggetto del permesso in sanatoria era l'ampliamento dell'abitazione.

Per successione trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 23/07/1982 con formalità n. 7748 del R.P., i fabbricati passavano agli eredi:

***** , coniuge, per 1/3;

***** , figlio, per 1/3;

***** , figlio, per 1/3.

Con decreto trasferimento immobili registrato presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 30/04/2002 con formalità n. 5077 del R.P. il signor ***** diviene proprietario dell'immobile distinto al foglio 08, particella 170 sub 5.

La planimetria dell'immobile risulta conforme con quella catastale.

Al momento del sopralluogo non sono state rilevate difformità rispetto all'accatastamento.

4.4 Valutazione

Si riportano i conteggi estimativi i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;
- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco.

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq che varia tra i 1.500,00 a 1.900,00 €.

Si ritiene opportuno, visto lo stato dei luoghi assumere il valore medio di 1.700,00 €.

Calcolo del valore dell'immobile:

150 mq x 1.700,00 €/mq = € 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila,00)

4.5 Gravami

Dal certificato ipotecario risulta che il lotto è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:
Trascrizione n. 6190 del 31/05/2010, sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario del Tribunale di Viterbo a favore della MASSA FALLIMENTARE
*****.

Si precisa inoltre che esiste un preliminare di compravendita registrato in Conservatoria RR.II. di Viterbo al n. 14257 del R.P. del 25/10/2006 a favore di *****.

Una domanda giudiziale registrata al n. 13823 del 11/10/2007 a favore di *****.

Un contratto preliminare di compravendita registrato al n. 1999 del 21/02/2008 a favore della *****.

Allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

5. **Fabbricato** (**LOTTO SEI DELL'AVVISO DI GARA INFORMALE – nota del Curatore**)

5.1 Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 170
Subalterno: 7
Qualità: C/2 “Locale deposito”
Classe: 3
Superficie: 00.00.83
Rendita €: 124,31

Confini: proprietà ditta intestata, salvo altri.

Intestazione catastale: proprietà per intero ***** con sede in *****.

5.2 Descrizione

L'immobile è catastalmente destinato ad locale deposito, è in posizione piano strada, vi si accede solo per servitù di passaggio dalla particella 491e 495.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni, la struttura portante è in blocchi di tufo, la copertura è realizzata in PVC “ondulina” non praticabile, apparentemente la struttura sembra in buone condizioni di staticità.

Dalle caratteristiche strutturali e architettoniche risulta risalire agli anni 70/80.

Internamente i pavimenti non sono del tutto regolari, ma presentano leggero dislivello, gli infissi, sia d'ingresso che secondari sono a telaio di ferro con monovetro, mentre gli impianti, sia essi termici-idraulici che elettrici necessitano di ripristino.

L'altezza utile media è di 3,30 ml.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona “ D14 commerciale-direzionale “ che prevede l'edificabilità per interventi diretti di esercizi commerciali, bar, negozi vari, uffici pubblici e privati, oltre alla possibilità di demolizione e ricostruzione,

ristrutturazione e per i lotti edificati la possibilità di incrementare una tantum la cubatura esistente del 40%.

La zona ricade all'interno dei vincoli:

- paesaggistico imposto con delibera regionale n. 5849 del 08/10/1985 ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136;
- idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1927;
- zona soggetta a tutela della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale per presenze storiche ed archeologiche;

5.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

All'impianto la massa immobiliare ricadente sul foglio 08 di Nepi era intestato a:

***** nato a ***** il *****.

Per successione trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 23/07/1982 con formalità n. 7748 del R.P., i fabbricati passavano agli eredi:

*****, coniuge, per 1/3;

*****, figlio, per 1/3;

*****, figlio, per 1/3.

Con decreto trasferimento immobili registrato presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 30/04/2002 con formalità n. 5078 del R.P. ***** diviene proprietario dell'immobile distinto al foglio 08, particella 170 sub 7.

La planimetria dell'immobile risulta conforme con quella catastale.

Al momento del sopralluogo non sono state rilevate difformità rispetto all'accatastamento.

5.4 Valutazione

Si riportano i conteggi estimativi i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;
- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco.

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq che varia tra i 350,00 a 700,00 €.

Si ritiene opportuno, visto lo stato dei luoghi assumere il valore medio di 500,00 €.

Calcolo del valore dell'immobile:

83 mq x 500,00 €/mq = € 41.500,00 (quarantunomilacinquecento,00)

5.5 Gravami

Dal certificato ipotecario risulta che il lotto è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Trascrizione n. 6190 del 31/05/2010, sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario del Tribunale di Viterbo a favore della MASSA FALLIMENTARE
*****.

Si precisa che esiste un contratto preliminare di compravendita registrato al n. 1999 del 21/02/2008 a favore della *****.

Allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

6. Fabbricato (LOTTO SETTE DELL'AVVISO DI GARA INFORMALE – nota del Curatore)

6.1 Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 170
Subalterno: 8
Qualità: D/7 “Caseificio”
Classe: 3
Superficie: 00.06.51
Rendita: 975,02 €

Confini: proprietà ditta intestata, salvo altri.

Intestazione catastale: proprietà per intero *****. con sede in Nepi.

6.2 Descrizione

L'immobile è catastalmente destinato a caseificio, è in posizione semi-rialzata rispetto al piano strada, vi si accede per servitù di passaggio dalla particella 491.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in stato di abbandono, ma funzionale fino a poco tempo prima.

La struttura portante è mista a cemento armato e muri portanti in blocchi di tufo, apparentemente la struttura sembra in buone condizioni di staticità.

Dalle caratteristiche strutturali e architettoniche risulta risalire agli anni 50/60.

Internamente i pavimenti non sono del tutto regolari, gli infissi, sia d'ingresso che secondari sono a telaio di ferro con monovetro, mentre gli impianti, sia essi termici-idraulici che elettrici non risultano essere a norma.

L'altezza utile media è di 3,20 ml.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona “ D14 commerciale-direzionale “ che prevede l'edificabilità per interventi diretti di esercizi commerciali, bar, negozi vari, uffici pubblici e privati, oltre alla possibilità di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e per i lotti edificati la possibilità di incrementare una tantum la cubatura esistente del 40%.

La zona ricade all'interno dei vincoli:

- paesaggistico imposto con delibera regionale n. 5849 del 08/10/1985 ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136;
- idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1927;

- zona soggetta a tutela della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale per presenze storiche ed archeologiche;

6.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

All'impianto la massa immobiliare ricadente sul foglio 08 di Nepi era intestato a:

***** nato a ***** il *****.

Per successione trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 23/07/1982 con formalità n. 7748 del R.P., i fabbricati passavano agli eredi:

*****, coniuge, per 1/3;

*****, figlio, per 1/3;

*****, figlio, per 1/3.

Con decreto di trasferimento immobili registrato presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 30/04/2002 con formalità n. 5078 del R.P. la ***** diviene proprietario dell'immobile distinto al foglio 08, particella 170 sub 8.

La planimetria dell'immobile risulta conforme con quella catastale.

Si precisa che una parte della copertura del locale caseificio, precisamente quella a nord adiacente al locale con numero di particella 170 sub 7 è realizzata in eternit e necessita di essere smantellata e smaltita da ditta competente.

6.4 Valutazione

Si riportano i conteggi estimativi i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;
- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco.

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq che varia tra i 1.400,00 a 1.600,00 €.

Si ritiene opportuno, visto lo stato dei luoghi assumere il valore medio di 1.500,00 €.

Calcolo del valore dell'immobile:

651 mq x 1.500,00 €/mq = € 976.500,00 (novecentosettantaseimilacinquecento,00)

Valutazione al netto degli oneri di regolarizzazione per lo smaltimento dell'eternit.

6.5 Gravami

Dal certificato ipotecario risulta che il lotto è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Trascrizione n. 6190 del 31/05/2010, sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario del Tribunale di Viterbo a favore della MASSA FALLIMENTARE *****

Si precisa che esiste un contratto preliminare di compravendita registrato al n. 2000 del 21/02/2008 a favore della *****.

Allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

7. Fabbricato (LOTTO OTTO DELL'AVVISO DI GARA INFORMALE – nota del Curatore)

7.1 Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 495
Subalterno: 1
Qualità: C/2 “Locale deposito”
Classe: 3
Superficie: 00.02.19
Rendita €: 328,00

Confini: proprietà ditta intestata, salvo altri.

Intestazione catastale: proprietà per intero ***** con sede in Nepi.

7.2 Descrizione

L'immobile è catastalmente destinato ad locale deposito, è in posizione rialzata rispetto al piano strada per una diversa conformità del terreno e vi si accede solo per servitù di passaggio dalle particelle 491 e 495.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni, la struttura portante in struttura mista, blocchi di tufo per muri in elevazione e legno per il solaio di copertura è discreta a livello di staticità.

Dalle caratteristiche strutturali e architettoniche risulta risalire agli anni 55/65.

Gi infissi, i pavimenti, gli impianti sono assenti, nel tempo l'immobile è stato trasformato in un frigorifero per la stagionatura dei formaggi, infatti per tutto il perimetro e per la controsoffittatura, anch'essa in stato discreto, è stato installato materiale isolante. Sono presenti i motori per il raffreddamento dei locali.

Altezza media 2,50 m.

La copertura è a tetto non praticabile in quanto realizzata in eternit.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona “ D14 commerciale-direzionale “ che prevede l'edificabilità per interventi diretti di esercizi commerciali, bar, negozi vari, uffici pubblici e privati, oltre alla possibilità di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e per i lotti edificati la possibilità di incrementare una tantum la cubatura esistente del 40%.

La zona ricade all'interno dei vincoli:

- paesaggistico imposto con delibera regionale n. 5849 del 08/10/1985 ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136;
- idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1927;

- zona soggetta a tutela della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale per presenze storiche ed archeologiche;

7.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

All'impianto la massa immobiliare ricadente sul foglio 08 di Nepi era intestato a:

***** nato a ***** il *****.

Per successione trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 23/07/1982 con formalità n. 7748 del R.P., i fabbricati passavano agli eredi:

*****, coniuge, per 1/3;

*****, figlio, per 1/3;

*****, figlio, per 1/3.

Con decreto di trasferimento immobili registrato presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 30/04/2002 con formalità n. 5078 del R.P. ***** diviene proprietario dell'immobile distinto al foglio 08, particella 495 sub 1.

La planimetria dell'immobile risulta conforme con quella catastale.

Si precisa che la copertura del locale deposito è realizzata in eternit e necessita di essere smantellata e smaltita da ditta competente.

7.4 Valutazione

Si riportano i conteggi estimativi i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;
- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco.

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq che varia tra i 400,00 a 700,00 €.

Si ritiene opportuno, visto lo stato dei luoghi assumere il valore poco sotto la media di 500,00 €.

Calcolo del valore dell'immobile:

219 mq x 500,00 €/mq = € 109.500,00 (centonovemilacinquecento,00)

Valutazione al netto degli oneri di regolarizzazione per lo smaltimento dell'eternit.

7.5 Gravami

Dal certificato ipotecario risulta che il lotto è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Trascrizione n. 6190 del 31/05/2010, sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario del Tribunale di Viterbo a favore della MASSA FALLIMENTARE *****

Si precisa che esiste un contratto preliminare di compravendita registrato al n. 2000 del 21/02/2008 a favore della *****.

Allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

8. Fabbricato (LOTTO NOVE DELL'AVVISO DI GARA INFORMALE – nota del Curatore)

8.1 Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 495
Subalterno: 2
Qualità: D/1 “opificio”
Classe: Unica
Superficie: 00.01.90
Rendita: 1.023,10 €

Confini: proprietà ditta intestata, salvo altri.

Intestazione catastale: proprietà per intero ***** con sede in Nepi.

8.2 Descrizione

L'immobile è catastalmente destinato ad locale frantoio, è in posizione rialzata rispetto al piano strada per una diversa conformità del terreno e vi si accede solo per servitù di passaggio dalle particelle 491 e 495.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni, la struttura portante in struttura mista, blocchi di tufo per muri in elevazione e legno per il solaio di copertura è discreta a livello di staticità.

Dalle caratteristiche strutturali e architettoniche risulta risalire agli anni 55/65.

Gi infissi, i pavimenti, gli impianti sono assenti. Altezza media 3,00 m.

La copertura è a tetto non praticabile in quanto realizzata in eternit.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona “ D14 commerciale-direzionale “ che prevede l'edificabilità per interventi diretti di esercizi commerciali, bar, negozi vari, uffici pubblici e privati, oltre alla possibilità di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e per i lotti edificati la possibilità di incrementare una tantum la cubatura esistente del 40%.

La zona ricade all'interno dei vincoli:

- paesaggistico imposto con delibera regionale n. 5849 del 08/10/1985 ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136;
- idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1927;
- zona soggetta a tutela della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale per presenze storiche ed archeologiche;

8.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

All'impianto la massa immobiliare ricadente sul foglio 08 di Nepi era intestato a:
***** nato a ***** il *****.

9.1 Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 495
Subalterno: 3
Qualità: C/2 "Locale deposito"
Classe: 2
Superficie: 00.00.18
Rendita €: 22,31

Confini: proprietà ditta intestata, salvo altri.

Intestazione catastale: proprietà per intero ***** con sede in *****.

9.2 Descrizione

L'immobile è catastalmente destinato ad locale deposito, è in posizione rialzata rispetto al piano strada per una diversa conformità del terreno e vi si accede solo per servitù di passaggio dalle particelle 491 e 495.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni, semidistrutto.

Dalle caratteristiche strutturali e architettoniche risulta risalire agli anni 55/65.

Altezza media 2,05 m.

La copertura esistente è a tetto non praticabile in quanto realizzata in eternit.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona " D14 commerciale-direzionale " che prevede l'edificabilità per interventi diretti di esercizi commerciali, bar, negozi vari, uffici pubblici e privati, oltre alla possibilità di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e per i lotti edificati la possibilità di incrementare una tantum la cubatura esistente del 40%.

La zona ricade all'interno dei vincoli:

- paesaggistico imposto con delibera regionale n. 5849 del 08/10/1985 ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136;
- idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1927;
- zona soggetta a tutela della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale per presenze storiche ed archeologiche;

9.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

All'impianto la massa immobiliare ricadente sul foglio 08 di Nepi era intestato a:

***** nato a ***** il *****.

Per successione trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 23/07/1982 con formalità n. 7748 del R.P., i fabbricati passavano agli eredi:

*****, coniuge, per 1/3;

*****, figlio, per 1/3;

*****, figlio, per 1/3.

Con decreto di trasferimento immobili registrato presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 30/04/2002 con formalità n. 5078 del R.P. ***** diviene proprietario dell'immobile distinto al foglio 08, particella 495 sub 1.

La planimetria dell'immobile risulta conforme con quella catastale.

Si precisa che parte della copertura del locale deposito è realizzata in eternit e necessita di essere smantellata e smaltita da ditta competente.

9.4 Valutazione

Si riportano i conteggi estimativi i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;
- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco.

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq che varia tra i 400,00 a 700,00 €.

Si ritiene opportuno, visto lo stato dei luoghi assumere il valore poco sotto la media di 500,00 €.

Calcolo del valore dell'immobile:

18 mq x 500,00 €/mq = € 9.000,00 (novemila,00)

Valutazione al netto degli oneri di regolarizzazione per lo smaltimento dell'eternit.

9.5 Gravami

Dal certificato ipotecario risulta che il lotto è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Trascrizione n. 6190 del 31/05/2010, sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario del Tribunale di Viterbo a favore della MASSA FALLIMENTARE *****.

Si precisa che esiste un contratto preliminare di compravendita registrato al n. 2000 del 21/02/2008 a favore della *****.

Allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

10. Fabbricato (BENE NON POSTO IN VENDITA – nota del Curatore)

10.1 Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 495
Subalterno: 4
Qualità: C/2 "Locale deposito"
Classe: 3
Superficie: 00.00.48
Rendita €: 71,89

Confini: proprietà ditta intestata, salvo altri.

Intestazione catastale: proprietà per intero***** con sede in Nepi.

10.2 Descrizione

L'immobile è catastalmente destinato ad locale deposito, è in posizione piano strada e vi si accede solo per servitù di passaggio dalle particelle 491 e 495.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare non era presente in loco in quanto trattasi di box in lamiera.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona " D14 commerciale-direzionale " che prevede l'edificabilità per interventi diretti di esercizi commerciali, bar, negozi vari, uffici pubblici e privati, oltre alla possibilità di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e per i lotti edificati la possibilità di incrementare una tantum la cubatura esistente del 40%.

La zona ricade all'interno dei vincoli:

- paesaggistico imposto con delibera regionale n. 5849 del 08/10/1985 ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136;
- idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1927;
- zona soggetta a tutela della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale per presenze storiche ed archeologiche;

10.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

All'impianto la massa immobiliare ricadente sul foglio 08 di Nepi era intestato a:

***** nato a ***** il *****.

Per successione trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 23/07/1982 con formalità n. 7748 del R.P., i fabbricati passavano agli eredi:

***** , coniuge, per 1/3;

***** , figlio, per 1/3;

***** , figlio, per 1/3.

Da ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Nepi risulta che a richiesta del signore ***** esiste la C.E. n. 22 del 17/01/1989, pratica edilizia relativa al fabbricato in questione, oggetto del permesso era il permesso per il posizionamento provvisorio di un box in lamiera zincata delle dimensioni 10,00x5,00x2,50.

Con seduta del 25/02/1985, verbale n. 2 si esprime parere sfavorevole dove si conferma la necessità di redigere un piano particolareggiato.

10.4 Valutazione

Bene non soggetto a valutazione in quanto non materializzato sul posto.

Allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

11. Fabbricato (LOTTO UNDICI DELL'AVVISO DI GARA INFORMALE – nota del Curatore)

11.1 Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi
Foglio: 08
Particella: 495
Subalterno: 5
Qualità: C/2 "Locale deposito"
Classe: 2
Superficie: 00.00.23
Rendita €: 28,51

Confini: proprietà ditta intestata, salvo altri.

Intestazione catastale: proprietà per intero ***** con sede in Nepi.

11.2 Descrizione

L'immobile è catastalmente destinato ad locale deposito, è in posizione rialzata rispetto al piano strada per una diversa conformità del terreno e vi si accede solo per servitù di passaggio dalle particelle 491 e 495.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni, semidistrutto.

Dalle caratteristiche strutturali e architettoniche risulta risalire agli anni 55/65.

Altezza media 2,70 m.

La copertura esistente è a tetto non praticabile in quanto realizzata in eternit.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona " D14 commerciale-direzionale " che prevede l'edificabilità per interventi diretti di esercizi commerciali, bar, negozi vari, uffici pubblici e privati, oltre alla possibilità di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e per i lotti edificati la possibilità di incrementare una tantum la cubatura esistente del 40%.

La zona ricade all'interno dei vincoli:

- paesaggistico imposto con delibera regionale n. 5849 del 08/10/1985 ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136;
- idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1927;
- zona soggetta a tutela della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale per presenze storiche ed archeologiche;

11.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

All'impianto la massa immobiliare ricadente sul foglio 08 di Nepi era intestato a:

***** nato a ***** il *****.

Per successione trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 23/07/1982 con formalità n. 7748 del R.P., i fabbricati passavano agli eredi:

*****, coniuge, per 1/3;

Ubicazione: Via Monsignor Gori
Foglio: 08
Particella: 703
Subalterno:
Qualità: C/1 "Negozzi e Botteghe"
Classe: 3
Superficie: 00.00.25
Rendita: 445,44 €

Confini: proprietà ditta intestata, salvo altri.

Intestazione catastale: proprietà per intero ***** con sede in Nepi.

12.2 Descrizione

L'immobile è catastalmente destinato ad attività commerciale, vi si accede tramite servitù di passaggio dalle particelle 491 o 115. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in stato di abbandono, ma funzionale fino a poco tempo prima.

La struttura portante è mista a cemento armato e muri portanti in blocchi di tufo, la copertura è a terrazzo non praticabile, apparentemente la struttura sembra in buone condizioni di staticità.

Dalle caratteristiche strutturali e architettoniche risulta risalire agli anni 70/80.

Internamente è privo di pavimentazione, gli infissi, sia d'ingresso che secondari sono a telaio di ferro con monovetro, mentre gli impianti, sia essi termici-idraulici che elettrici sono assenti.

L'altezza utile media è di 3,75 ml.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona " D14 commerciale-direzionale " che prevede l'edificabilità per interventi diretti di esercizi commerciali, bar, negozi vari, uffici pubblici e privati, oltre alla possibilità di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e per i lotti edificati la possibilità di incrementare una tantum la cubatura esistente del 40%.

La zona ricade all'interno dei vincoli:

- paesaggistico imposto con delibera regionale n. 5849 del 08/10/1985 ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136;
- idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1927;
- zona soggetta a tutela della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale per presenze storiche ed archeologiche;

12.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

All'impianto la massa immobiliare ricadente sul foglio 08 di Nepi era intestato a:

***** nato a ***** il *****.

Per successione trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 23/07/1982 con formalità n. 7748 del R.P., i fabbricati passavano agli eredi:

***** , coniuge, per 1/3;

***** , figlio, per 1/3;

***** , figlio, per 1/3.

Da ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Nepi risulta che a richiesta del signore ***** esiste la C.E. n. 118 del 1976, pratica edilizia relativa al fabbricato in questione, oggetto del permesso era il permesso per la realizzazione di una cabina di trasformazione di energia elettrica delle dimensioni di m. 8.20x4.10x3.75. Con seduta del 1976, la commissione edilizia esprime parere favorevole. La planimetria dell'immobile risulta conforme con quella catastale.

12.4 Valutazione

Si riportano i conteggi estimativi i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;
- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco.

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq che varia tra i 1.400,00 a 1.600,00 €.

Si ritiene opportuno, visto lo stato dei luoghi assumere il valore minimo di 1.400,00 €.

Calcolo del valore dell'immobile:

25 mq x 1.400,00 €/mq = € 35.000,00 (trentacinquemila,00)

12.5 Gravami

Dal certificato ipotecario risulta che il lotto è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Trascrizione n. 6190 del 31/05/2010, sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario del Tribunale di Viterbo a favore della MASSA FALLIMENTARE *****.

Si precisa che esiste un contratto preliminare di compravendita registrato al n. 2000 del 21/02/2008 a favore della *****.

Allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

13. Fabbricato (LOTTO TREDICI DELL'AVVISO DI GARA INFORMALE – nota del Curatore)

13.1 Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Monsignor Gori
Foglio: 08
Particella: insiste sulla particella 703
Subalterno:
Qualità: C/2 "Magazzino"
Classe:
Superficie:

Rendita:

Confini: proprietà ditta intestata, salvo altri.

Intestazione catastale: proprietà per intero ***** con sede in Nepi.

13.2 Descrizione

L'immobile è catastalmente destinato a magazzino, vi si accede tramite servitù di passaggio dalle particelle 491 o 115. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in stato di abbandono, parte del controsoffitto era crollato.

La struttura portante è mista a cemento armato e muri portanti in blocchi di tufo, la copertura è a tetto non praticabile, apparentemente la struttura sembra in buone condizioni di staticità.

Dalle caratteristiche strutturali e architettoniche risulta risalire agli anni 80/90.

Internamente è privo di pavimentazione, gli infissi d'ingresso sono in legno, i secondari sono a telaio di ferro con monovetro, mentre gli impianti, sia essi termici-idraulici che elettrici sono essenziali e hanno bisogno di un ripristino.

L'altezza utile media è di 2,65 ml.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona " D14 commerciale-direzionale " che prevede l'edificabilità per interventi diretti di esercizi commerciali, bar, negozi vari, uffici pubblici e privati, oltre alla possibilità di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e per i lotti edificati la possibilità di incrementare una tantum la cubatura esistente del 40%.

La zona ricade all'interno dei vincoli:

- paesaggistico imposto con delibera regionale n. 5849 del 08/10/1985 ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136;
- idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1927;
- zona soggetta a tutela della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale per presenze storiche ed archeologiche;

13.2 Titoli, conformità e difformità edilizie

Da ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Nepi ***** nell'anno 1994 chiedeva al Comune di Nepi un condono n.425 per tale immobile, condono non rilasciato causa carenza di documentazione.

L'immobile può essere sanato affrontando esclusivamente le spese di un tecnico che rediga gli elaborati e i vari permessi mancanti, di seguito elencati:

- Tipo mappale
- Accatastamento
- Elaborato per vincolo Idrogeologico
- Elaborato per vincolo Geologico
- Elaborato per vincolo Ambientale
- Pagamento diritti di segreteria

La spesa necessaria per un tecnico si aggira sui 5.000,00 € più le spese, IVA e cassa geometri.

13.4 Valutazione

Si riportano i conteggi estimativi i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;
- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagini di mercato in loco.

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq che varia tra i 400,00 a 700,00 €.

Si ritiene opportuno, visto lo stato dei luoghi assumere il valore medio di 500,00 €.

Calcolo del valore dell'immobile:

49 mq x 500,00 €/mq = € 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento,00)

Valutazione al netto degli oneri di regolarizzazione per la chiusura della pratica di condono.

13.5 Gravami

Non risultano gravami

Allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

14. **Fabbricato (LOTTO QUATTORDICI DELL'AVVISO DI GARA INFORMALE – nota del Curatore)**

14.1 **Individuazione catastale**

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Località Galeotti
Foglio: 07
Particella: 398
Subalterno:
Qualità: A/7 "Abitazioni in villini"
Classe: 1
Superficie: 00.02.05
Rendita €: 1.229,17

Confini: proprietà ditta intestata, salvo altri.

Intestazione catastale: proprietà per metà a ***** a Nepi il ***** e per metà a ***** nata a ***** il *****.

14.2 Descrizione

L'immobile è catastalmente destinato ad abitazione, si articola su due piani, piano terra e primo collegati tra loro da una scala all'interno, vi si accede dal piano terreno attraverso un disimpegno.

L'unità immobiliare, di chiara derivazione di vecchio fabbricato rurale, è composto da ingresso con relativo bagno, sala da pranzo, cucina, soggiorno con relativo soppalco al piano terra, mentre al piano primo troviamo un altro piccolo disimpegno che dà accesso a due camere, un bagno e un ripostiglio.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni, la struttura portante anch'essa in struttura mista è buona a livello di staticità.

Gli infissi in alluminio con doppio vetro a camera sono ben conservati come anche le persiane esterne in legno, i pavimenti si presentano ben conservati. Gli impianti, sia essi termici-idraulici che elettrici sono funzionanti.

Dalla portafinestra della cucina si accede all'esterno, dove si apre un portico che guarda sul parco che circonda tutta la casa. All'esterno troviamo un piccolo vano adibito a rimessa.

L'altezza utile è di 2,90 ml.

La copertura è a tetto e non presenta infiltrazioni.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona " C10 espansione residenziale".

14.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

L'immobile è stato acquistato dai signori ***** e ***** con atto di compravendita registrato alla Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 18/02/1997 n. 1591 del R.P.

Da ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Nepi risulta che a richiesta del signore ***** e ***** esiste la C.E. n. 19/97 e la 88/97, oggetto del permesso erano la sistemazione interna ed esterna dell'immobile, variazioni alla distribuzione interna, realizzazione locale tecnico all'esterno, ristrutturazione portico, etc.

La planimetria dell'immobile non risulta conforme con quella catastale, infatti all'altezza della zona di ingresso esiste un disimpegno non riportato, come non è riportato il portico.

L'immobile può essere regolarizzato affrontando esclusivamente le spese di un tecnico che rediga gli elaborati mancanti, di seguito elencati:

- Tipo mappale
- Variazione all'accatastamento

La spesa necessaria per un tecnico si aggira sui 2.000,00 € più le spese, IVA e cassa geometri.

14.4 Valutazione

Si riportano i conteggi estimativi i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;

- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco.

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq che varia tra i 1.500,00 a 2.000,00 €.

Si ritiene opportuno, visto lo stato dei luoghi assumere il valore medio di 1.800,00 €.

Calcolo del valore dell'immobile:

205 mq x 1.800,00 €/mq = € 369.000,00 (trecentosessantannovemila,00)

Valutazione al netto degli oneri di regolarizzazione per la variazione all'accatamento.

14.5 Gravami

Dal certificato ipotecario risulta che il lotto è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizione n. 770 del 17/05/1997, concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca di Credito Cooperativo di Sovicille – CRAS Società Cooperativa a.r.l.

Trascrizione n. 6190 del 31/05/2010, sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario del Tribunale di Viterbo a favore della MASSA FALLIMENTARE *****.

Allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

15. Fabbricato (BENE NON POSTO IN VENDITA – nota del Curatore)

15.1 Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
 Ubicazione: Località Galeotti
 Foglio: 07
 Particella: 399
 Subalterno:
 Qualità: Fabbricato Rurale
 Classe:
 Superficie:
 Rendita:

Confini: proprietà ditta intestata, salvo altri.

Intestazione catastale: proprietà per intero a ***** nato a ***** il *****

15.2 Descrizione

L'immobile è catastalmente identificato fabbricato rurale, vi si accede tramite servitù di passaggio dalla particella 398 o tramite nuova apertura fronte strada. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è apparsa in stato di abbandono. La struttura portante è mista a tufo per muri in elevazione e legno per solai in piano e inclinato di copertura. Apparentemente la struttura sembra in buone condizioni di staticità.

Dalle caratteristiche strutturali e architettoniche risulta risalire agli anni 40/50.

Si articola in tre piani, collegati tra loro da un vano scala.
Internamente è in parte privo di pavimentazione, gli infissi d'ingresso sono in legno come i secondari con monovetro, mentre gli impianti, sia essi idraulici che elettrici sono essenziali. L'altezza utile media è di 3,00 ml.
Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona " C10 espansione residenziale".

15.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

L'immobile è stato acquistato dai signori ***** con atto di compravendita registrato alla Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 07/08/1997 n. 7303 del R.P.
L'immobile può essere sanato affrontando esclusivamente le spese di un tecnico che rediga gli elaborati mancanti, di seguito elencati:

- Tipo mappale
- Accatastamento

La spesa necessaria per un tecnico si aggira sui 1.500,00 € più le spese, IVA e cassa geometri.

15.4 Valutazione

Si riportano i conteggi estimativi i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;
- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco.

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq che varia tra i 400,00 a 800,00 €.

Si ritiene opportuno, visto lo stato dei luoghi assumere il valore medio di 600,00 €.

Calcolo del valore dell'immobile:

150 mq x 600,00 €/mq = € 90.000,00 (novantamila,00)

Valutazione al netto degli oneri di regolarizzazione per la variazione all'accatastamento.

15.5 Gravami

Dal certificato ipotecario risulta che il lotto è gravato dalle seguenti trascrizioni:
Trascrizione n. 6190 del 31/05/2010, sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario del Tribunale di Viterbo a favore della MASSA FALLIMENTARE *****.

Allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

16. Terreno (LOTTO QUINDICI DELL'AVVISO DI GARA INFORMALE – nota del Curatore)

16.1 Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Monsignor Gori
Foglio: 08
Particella: 313
Subalterno:
Qualità: Seminativo
Classe: 2
Superficie:
Rendita:

Confini: particella 347, 113, 424, 423, stessa ditta, s.a.

Intestazione catastale: proprietà per intero a ***** nato a ***** il *****.

16.2 Descrizione

Il terreno ha un leggero dislivello, sul lato est passa la strada comunale via XXV Aprile, risulta essere incolto e il lato sud, a confine con la stessa ditta, presenta una scarpata di 6/8 m. Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 10/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona " B2 completamento-ristrutturazione edilizia " che prevede l'edificabilità di case uni o plurifamiliari isolate o associate, schiera o in linea.

Indice fondiario: 1.50 mc/mq

Altezza massima: 10.50 m

Numero di piani: 3

Dotazione minima delle aree per servizi e attrezzature come da D.M. n. 1444/68

Distacco dai confini come da D.M. n. 1444/68

16.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

All'impianto la massa immobiliare ricadente sul foglio 08 di Nepi era intestato a:

***** nato a ***** il *****.

Per successione trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 23/07/1982 con formalità n. 7748 del R.P., i fabbricati passavano agli eredi:

***** , coniuge, per 1/3;

***** , figlio, per 1/3;

***** , figlio, per 1/3.

Con decreto di trasferimento immobili registrato alla Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 30/04/2002 al n. 5077 del R.P. il signore ***** diviene proprietari per l'intero del terreno in oggetto.

16.4 Valutazione

Si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco.

Il mercato, in questo momento, per lotti simili in zona, esprime un valore unitario al mc di 150,00 €.

Calcolo del valore del lotto:

Superficie lotto 1.760 x 1,50 mc/mq = 2.640 mc

2.640 mc x 150,00 €/mc = € 396.000,00 (trecentonovantaseimila,00)

16.5 Gravami

Dal certificato ipotecario risulta che il lotto è gravato dalle seguenti trascrizioni:

Trascrizione n. 6190 del 31/05/2010, sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario del Tribunale di Viterbo a favore della MASSA FALLIMENTARE *****.

Allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

17. Terreno (LOTTO SEDICI DELL'AVVISO DI GARA INFORMALE – nota del Curatore)

17.1 Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo
Ubicazione: Via Monsignor Gori
Foglio: 08
Particella: 115
Subalterno:
Qualità: Seminativo arboreo
Classe: 1
Superficie:
Rendita:

Confini: S.P. Nepi – Castel s. Elia, stessa ditta, s.a.

Intestazione catastale: proprietà per intero ***** con sede in Nepi.

17.2 Descrizione

Il terreno ha un leggero dislivello, sul lato sud passa la S.P. Nepi – Castel S. Elia, lato ovest la S.P. Nepi – Civita Castellana.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 28/07/2005, approvata dalla regione con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, i terreni pignorati, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ricadono in zona “ D14 commerciale-direzionale “ che prevede l'edificabilità per interventi diretti di esercizi commerciali, bar,

negozi vari, uffici pubblici e privati, oltre alla possibilità di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e per i lotti edificati la possibilità di incrementare una tantum la cubatura esistente del 40%.

La zona ricade all'interno dei vincoli:

- paesaggistico imposto con delibera regionale n. 5849 del 08/10/1985 ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136;
- idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1927;
- zona soggetta a tutela della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale per presenze storiche ed archeologiche;

Indice fondiario: 1.50 mc/mq

Altezza massima: 10.50 m

Numero di piani: 3

Dotazione minima delle aree per servizi e attrezzature come da D.M. n. 1444/68

Distacco dai confini come da D.M. n. 1444/68

17.3 Titoli, conformità e difformità edilizie

All'impianto la massa immobiliare ricadente sul foglio 08 di Nepi era intestato a:

***** nato a ***** il *****.

Per successione trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 23/07/1982 con formalità n. 7748 del R.P., i fabbricati passavano agli eredi:

*****, coniuge, per 1/3;

*****, figlio, per 1/3;

*****, figlio, per 1/3.

Con decreto di trasferimento immobili registrato alla Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 30/04/2002 al n. 5078 del R.P. ***** diviene proprietaria per l'intero del terreno in oggetto.

17.4 Valutazione

Si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco.

Il mercato, in questo momento, per lotti simili in zona, esprime un valore unitario al mc di 150,00 €.

Calcolo del valore del lotto:

Superficie lotto 2.350 x 1,50 mc/mq = 3.525 mc

3.525mc x 150,00 €/mc = € 528.750,00 (cinquecentoventottomilasettecentocinquanta,00)

17.5 Gravami

Dal certificato ipotecario risulta che il lotto è gravato dalle seguenti trascrizioni:

Trascrizione n. 6190 del 31/05/2010, sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario del Tribunale di Viterbo a favore della MASSA FALLIMENTARE *****

Si precisa che esiste un contratto preliminare di compravendita registrato al n. 2000 del 21/02/2008 a favore della *****.

Allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

La stima dei terreni di seguito riportati è stata inserita in automatico nella valutazione delle singole unità immobiliari in quanto servitù di passaggio:

Terreno a Nepi distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 491;
Terreno a Nepi distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 494;
Terreno a Nepi distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 295;
Terreno a Nepi distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 488;
Terreno a Nepi distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 489;
Terreno a Nepi distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 492;
Terreno a Nepi distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 493;
Terreno a Nepi distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 496;
Terreno a Nepi distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 497;
Terreno a Nepi distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 490;
Terreno a Nepi distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 08 p.lla 494.

Si allega :

1. Istanze presentate dal C.T.U. e conseguenti provvedimenti del Giudice;
2. Verbali redatti nel corso delle operazioni di consulenza tecnica;
3. Localizzazione luoghi di causa;
4. Documentazione fotografica;
5. Estratti catastali;
6. Accatastamenti;
7. Copia della documentazione acquisita per l'accertamento delle conformità degli immobili agli strumenti urbanistici ed edilizi;
8. Ulteriore documentazione acquisita dal C.T.U.;
9. Visure catastali;
10. Visure ipotecarie;
11. Quadro sinottico.

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, che si compone di 39 pagine e 11 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.