

TRIBUNALE DI VITERBO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 117/2023 Rev. 1/2020

PROMOSSA DA:

doValue S.p.A.
Mandataria della BCC NPLS 2020 S.r.l.

c/



UDIENZA DEL 31 01 2025



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Federico Bonato

CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott.ssa Alessandra Basile

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. Dott. Massimo Moretti
Architetto

OTTOBRE 2024

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Massimo Moretti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 355 nella Procedura Esecutiva n. 117/2023 Rev. 1/2020, promossa da:

doValue S.p.A., mandataria della BCC NPLS2020 S.r.l., con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, iscritta al Registro delle Imprese di Verona, codice fiscale 00390840239, partita IVA 00390840239

CONTRO

██████████, con sede in Roma, ██████████ codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma ██████████.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il custode giudiziario, Dott.ssa Alessandra Basile ha formalmente comunicato al debitore della convocazione ai rilievi peritali fissati per il giorno 20.11.2023 per le ore 10:00, dando appuntamento presso l'immobile di ██████████. Il giorno prefissato, preso atto della mancata presenza del debitore e con ciò dell'impossibilità ad accedere ai beni pignorati, il custode giudiziario provvedeva ad individuare un nuovo giorno per un secondo tentativo di accesso, fissando la convocazione per 28.11.2023 alle ore 9:30 sempre presso l'immobile di via Roma.

Constatata anche in questo caso l'assenza del debitore esecutato, si è proceduto alla richiesta di accesso forzoso autorizzato dal G.E. con provvedimento del 14.05.2024 e notificato alla parte debitrice in data 31.05.2024.

In data 04.06.2024 alle ore 10:20, alla presenza della forza pubblica e con l'ausilio della società incaricata per l'apertura delle serrature, è stato possibile accedere ad una parte del compendio pignorato, rimandando il completamento delle operazioni ad una data successiva individuata per il 25.06.2024 (Cfr. All. 1 – Verbale di accesso).

Con il secondo accesso, è stato così possibile completare le operazioni di acquisizione delle informazioni, prendendo completa visione dello stato dei luoghi, al fine di valutarne la consistenza, lo stato di conservazione le peculiarità ed effettuare le relative misurazioni.

Dopo attenta ricognizione dei luoghi ed eseguite le opportune indagini presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio Tecnico del Comune ████████, presso la CCIAA e L'Archivio Notarile di Roma, sulla scorta dei documenti depositati nel fascicolo telematico e per quanto constatato *De Visu*, è stato possibile acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento del 5 Ottobre 2023 e successivo giuramento in data 31 Ottobre 2023, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto arch. Massimo Moretti Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 117/2023, ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;*

Risposta al quesito n°1

La documentazione depositata, contiene la Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari e copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; Tale documentazione, sulla scorta dell'ausilio tecnico-giuridico fornito dal Custode, si ritiene completa ai fini dello svolgimento dell'incarico.

-
- 2) *Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;*

Risposta al quesito n°2

Attraverso visure aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, è stato possibile accertare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto e come gli stessi identificano univocamente il compendio pignorato.

All'atto della verifiche eseguite sul compendio ubicato nel Comune [REDACTED] (VT), si confermata la correttezza dei dati riportati nel pignoramento immobiliare:

Immobile via [REDACTED] snc

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	[REDACTED]	1					
Indirizzo: VIA [REDACTED] n. SNC Piano S1-T-1-2 (BENE COMUNE NON CENSIBILE)							
13	[REDACTED]	2	A/3	2	3,5 vani	Totale: 70 mq Totale: Escluse aree scop. 57 mq	€ 225,95
Indirizzo: VIA [REDACTED] n. SNC Interno 3 Piano T							
13	[REDACTED]	3	A/3	2	3,5 vani	Totale: 74 mq Totale: Escluse aree scop. 62 mq	€ 225,95
Indirizzo: VIA [REDACTED] n. SNC Interno 2 Piano T							
13	[REDACTED]	4	A/3	2	4,5 vani	Totale: 82 mq Totale: Escluse aree scop. 80 mq	€ 290,51
Indirizzo: VIA [REDACTED] n. SNC Interno 1 Piano T							
13	[REDACTED]	5	A/3	2	3,5 vani	Totale: 59 mq Totale: Escluse aree scop. 57 mq	€ 225,95
Indirizzo: VIA [REDACTED] n. SNC Interno 6 Piano 1							
13	[REDACTED]	6	A/3	2	3,5 vani	Totale: 63 mq Totale: Escluse aree scop. 62 mq	€ 225,95
Indirizzo: VIA [REDACTED] n. SNC Interno 5 Piano 1							
13	[REDACTED]	7	A/3	2	4,5 vani	Totale: 80 mq Totale: Escluse aree scop. 80 mq	€ 290,51
Indirizzo: VIA [REDACTED] n. SNC Interno 4 Piano 1							

13	■	8	A/3	2	3,5 vani	Totale: 60 mq Totale: Escluse aree scop. 58 mq	€ 225,95
Indirizzo: VIA ■ n. SNC Interno 10 Piano 2							
13	■	9	A/3	2	4 vani	Totale: 77 mq Totale: Escluse aree scop. 75 mq	€ 258,23
Indirizzo: VIA ■ n. SNC Interno 9 Piano 2-3							
13	■	10	A/3	2	3 vani	Totale: 63 mq Totale: Escluse aree scop. 63 mq	€ 193,67
Indirizzo: VIA ■ n. SNC Interno 8 Piano 2-3							
13	■	11	A/3	2	2,5 vani	Totale: 38 mq Totale: Escluse aree scop. 38 mq	€ 161,39
Indirizzo: VIA ■ n. SNC Interno 7 Piano 2							
13	■	12	C/6	1	17 mq	Totale: 18 mq	€ 14,05
Indirizzo: VIA ■ n. SNC Piano S1							
13	■	13	C/6	1	15 mq	Totale: 18 mq	€ 12,39
Indirizzo: VIA ■ n. SNC Piano S1							
13	■	14	C/6	1	20 mq	Totale: 23 mq	€ 16,53
Indirizzo: VIA ■ n. SNC Piano S1							
13	■	15	C/6	1	21 mq	Totale: 23 mq	€ 17,35
Indirizzo: VIA ■ n. SNC Piano S1							
13	■	16	C/6	1	12 mq	Totale: 12 mq	€ 9,92
Indirizzo: VIA ■ n. SNC Piano S1							
13	■	17	C/6	1	20 mq	Totale: 24 mq	€ 16,53
Indirizzo: VIA ■ n. SNC Piano S1							
13	■	18	C/6	1	17 mq	Totale: 18 mq	€ 14,05
Indirizzo: VIA ■ n. SNC Piano S1							
13	■	19	C/6	1	23 mq	Totale: 26 mq	€ 19,01

Indirizzo: VIA [REDACTED] n. SNC Piano S1							
13	[REDACTED]	20	C/6	1	36 mq	Totale: 40 mq	€ 29,75
Indirizzo: VIA [REDACTED] n. SNC Piano S1							
13	[REDACTED]	21	C/6	1	23 mq	Totale: 27 mq	€ 19,01
Indirizzo: VIA [REDACTED] n. SNC Piano S1							
13	[REDACTED]	22	C/2	1	5 mq	Totale: 7 mq	€ 5,94
Indirizzo: VIA [REDACTED] n. SNC Piano S1							
13	[REDACTED]	23	C/2	1	5 mq	Totale: 6 mq	€ 5,94
Indirizzo: VIA [REDACTED] n. SNC Piano S1							
13	961	24	C/2	1	6 mq	Totale: 7 mq	€ 7,13
Indirizzo:		VIA [REDACTED] n. SNC Piano S1					

Immobile via [REDACTED]¹

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	[REDACTED]	9 8 8	C/1	2	76 mq	Totale: 108 mq	€ 694,74
Indirizzo: VIA [REDACTED] Piano T							
13	[REDACTED]	10 9	A/2	2	4 vani	Totale: 118 mq Totale: Escluse aree scop. 112 mq	€ 330,53
Indirizzo: VIA [REDACTED] Piano 1							
13	[REDACTED]	11 9 10	A/2	2	4 vani	Totale: 86 mq Totale: Escluse aree scop. 84 mq	€ 330,53
Indirizzo: VIA [REDACTED] Piano 1							
13	[REDACTED]	11	A/2	2	5 vani	Totale: 112 mq Totale: Escluse aree scop. 109 mq	€ 413,17
Indirizzo:		VIA [REDACTED] Piano 2					

¹ Il pignoramento immobiliare non include il vano scala dell'edificio – Part.IIa [REDACTED] sub 7- Bene comune non censibile

13	12 11	A/2	2	4 vani	Totale: 89 mq Totale: Escluse aree scop. 84 mq	€ 330,53
Indirizzo: VIA Piano 2						
13	8 6 7	A/2	2	6 vani	Totale: 124 mq Totale: Escluse aree scop. 111 mq	€ 495,80
Indirizzo: VIA Piano 3						

Immobile via

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
12		27	C/6	3	19 mq	Totale: 21 mq	€ 22,57
Indirizzo: VIA n. SNC Piano S1							
12		39	C/6	3	19 mq	Totale: 21 mq	€ 22,57
Indirizzo: VIA n. SNC Piano S1							
12		43	C/6	3	18 mq	Totale: 19 mq	€ 21,38
Indirizzo: VIA n. SNC Piano S1							
12		44	C/6	3	19 mq	Totale: 21 mq	€ 22,57
Indirizzo: VIA n. SNC Piano S1							
12		50	C/6	3	37 mq	Totale: 40 mq	€ 43,95
Indirizzo: VIA n. SNC Piano S1							

Immobili via

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
9		1	C/2	1	51 mq	Totale: 75 mq	€ 60,58
Indirizzo: VIA n. 3 Piano T-S1							
9		2	C/2	1	56 mq	Totale: 81 mq	€ 66,52
Indirizzo: VIA n. 3 Piano T							

9	■	3	C/6	1	99 mq	Totale: 124 mq	€ 81,81
Indirizzo: VIA ■ n. 3 Piano T							
9	■	4	C/6	1	55 mq	Totale: 70 mq	€ 45,45
Indirizzo: VIA ■ n. 3 Piano T							
9	■	5	A/5	1	7 vani	/	€ 238,60
Indirizzo: VIA ■ n. 3 Piano 1							
Catasto Fabbricati							
Foglio	Part. IIa	Sub	Qualità/Classe	Superficie		Reddito	
				Ha	are ca	Dominicale	Agrario
9	■		ENTE URBANO	05	70		

Catasto Terreni

Foglio	Part. IIa	Sub	Qualità/Classe	Superficie		Reddito	
				Ha	are ca	Dominicale	Agrario
9	■		SEMINATIVO 2	07	10	€ 3,12	€ 1,47
9	■		SEMINATIVO 2	38	30	€ 22,75	€ 19,89

Si precisa che:

- l'immobile in via ■ ad oggi è attribuito il civico ■ rispetto a quanto indicato nella scheda di accatastamento che riporta il n. ■;
- l'immobile identificato al Fg. 13 part.IIa ■ sub 9, 8, 8 oggi è attribuito il civico ■ e ■ di via ■, rispetto a quanto indicato nella scheda di accatastamento che riporta via ■ (Cfr. All. 2 - Visura storica per immobile).

3) *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 trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, 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;

Risposta al quesito n°3

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare – Ispezioni n. [REDACTED] del 03/10/2024 e [REDACTED] del 02/10/2024– e dai documenti depositati nel fascicolo telematico, è stato possibile verificare gli atti iscritti e trascritti anteriormente al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento avvenuta presso la Direzione Provinciale di Viterbo in data 15/06/2023 (Reg. Particolare [REDACTED] Reg. Generale [REDACTED]), ed indicarne i passaggi di proprietà (Cfr. **All. 3 – Ispezione ipotecaria**).

STORIA VENTENNALE DEI BENI

Per i beni oggetto della presente procedura esecutiva individuati nel Comune di [REDACTED] (VT) di cui al precedente quesito, si rileva la seguente provenienza:

Relativamente agli immobili di via [REDACTED] e via [REDACTED]:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Formica Franco, Notaio in Roma, del 19/02/2004 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 02/03/2004 al n. [REDACTED] di formalità; **favore:** [REDACTED] con sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] per l'intera piena proprietà; **contro:** Dolci Marco nato a [REDACTED] per l'intera piena proprietà.
- Atto Accettazione tacita d'eredità a rogito Dott. Formica Franco, Notaio in Roma, del 19/02/2004 [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 27/03/2004 al n. [REDACTED] di formalità; **favore:** [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per l'intera piena proprietà; **contro:** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] deceduta [REDACTED] per l'intera piena proprietà.
- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 06/06/2002 al n. [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 05/06/2004 al n. [REDACTED] di formalità;

favore del figlio: [REDACTED] nato a [REDACTED] per l'intera piena proprietà; **contro:** [REDACTED] nata [REDACTED] deceduta [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Relativamente agli immobili di via [REDACTED]:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Formica Franco, Notaio in Roma, del 14/02/2002 rep. [REDACTED] e rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 13/03/2002 al n. [REDACTED] e [REDACTED] di formalità; **favore:** [REDACTED] con sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] per l'intera piena proprietà; **contro:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Relativamente agli immobili di via [REDACTED]:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cerini Francesco, Notaio in Roma, del 25/06/2008 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 01/07/2008 al n. [REDACTED] di formalità; **favore:** [REDACTED] con sede [REDACTED] nio c.f. [REDACTED] per l'intera piena proprietà; **contro:** [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] per l'intera piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. Colalelli G. Notaio in Roma, del 11/02/1987 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 28/03/1987 al n. [REDACTED] di formalità, **favore:** [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] per l'intera piena proprietà; **contro:** [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

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

Risposta al quesito n°4

Dai documenti depositati nel fascicolo telematico, si evince che i beni immobili nel ventennio preso in esame, hanno costituito oggetto delle seguenti formalità pregiudiziali:
[...]

- **Ipoteca volontaria n. [REDACTED] del 02/03/2004 favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: -) e contro: [REDACTED]; per Euro 960.000,00 di cui Euro 480.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Formica Franco, Notaio in Roma, in data 19/02/2004 rep. [REDACTED].
- **Ipoteca volontaria n. [REDACTED] del 01/07/2008 favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: -) e contro: [REDACTED]; per Euro 1.570.000,00 di cui Euro 785.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cerini Francesco, Notaio in Roma, in data 25/06/2008 rep. [REDACTED].
- **Ipoteca volontaria n. [REDACTED] del 01/07/2008 favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: -) e contro [REDACTED]; per Euro 2.900.000,00 di cui Euro 1.450.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cerini Francesco, Notaio in Roma, in data 25/06/2008 rep. [REDACTED].
- **Ipoteca volontaria n. [REDACTED] del 04/08/2010 favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Roma, via Sardegna n. 129) e contro: [REDACTED] Feliciani Pietro nato a Rignano Flaminio il 02/04/1941, [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] per Euro 1.060.000,00 di cui Euro 530.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Bompadre Stefano, Notaio in Roma in data 03/08/2010 rep. [REDACTED].
- **Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED] del 15/06/2023 favore:** BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano, (domicilio ipotecario eletto: -) e contro: [REDACTED]. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Viterbo, in data 29/05/2023 rep. [REDACTED]. [...] (Cfr. All. 4 – Relazione notarile).

5) *Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di*

mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (Cfr. **All. 5 – Estratto di mappa-Planimetria catastale**).

-
- 6) *Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

Risposta al quesito n°6

La presente procedura esecutiva è a carico della [REDACTED] iscritta alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma dal 04/07/2001, numero di Partita IVA [REDACTED] **Amministratrice Unica e Rappresentante dell'impresa** [REDACTED] Sede Legale [REDACTED] 00195 Roma.

La composizione societaria dell'impresa indica:

- [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] socio al 75%
- [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] socio al 25%.

(Cfr. **All. 6 – CCIAA - Certificato di residenza_Cerificato di morte**).

-
- 7) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.) corredandola relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

Risposta al quesito n°7

I beni oggetto della presente procedura sono ubicati nel Comune di Faleria (VT). Più in particolare:

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] (VT) al Fg. 13 part.IIa [REDACTED], l'immobile confina con la pubblica via e le particelle [REDACTED]. Il bene è costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato. Il piano interrato è occupato da garage e magazzini ed è collegato ai piani superiori esclusivamente mediante ascensore. Nei tre piani fuori terra sono presenti 10 subalterni a destinazione residenziale. L'accesso al piano terra dell'edificio dal piano stradale, si attua per mezzo di una scala esterna che immette su di uno spiazzo antistante il portone condominiale.

L'edificio, realizzato su progetto approvato nel 2006, risulta accessibile direttamente da via Roma snc. Urbanisticamente si inserisce, secondo il P.R.G. del Comune di Faleria, in Zona "B" Sottozona "B2" di completamento.

Costruttivamente lo stabile è realizzato per mezzo di una struttura in cemento costituita da travi e pilastri con tamponature perimetrali a cassetta costituita da laterizi forati intonacati e tinteggiati. La statica orizzontale è affidata a solai in latero-cemento. La copertura dell'edificio del tipo a più falde munita di tegole in laterizio, presenta per la regimentazione delle acque meteoriche l'utilizzo di canali di gronda e discendenti realizzati in lamierino verniciato che immettono direttamente nel sistema fognario comunale. Le schermature solari per finestre e porte finestre sono costituite da persiane blindate in acciaio verniciato. L'edificio nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione; lo stesso è dotato di impianti elettrici di adduzione idrica, di scarico e del gas, ma è totalmente privo di allacci alle utenze.

Si evidenzia che al momento della visita di sopralluogo, l'intera struttura non risulta occupata, al suo interno sono presenti materiali vari e di cantiere.



Piano Interrato

Sub 1, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24

Come anzidetto il piano interrato, con accesso carrabile da via Roma, è occupato da 8 box auto e da 3 piccoli magazzini. Il collegamento verticale ai piani superiori dello stabile avviene esclusivamente attraverso il gruppo ascensore (Cfr. All. 7 – *Rilievo-Superfici*).

Il locale garage, disseminato da residui di cantiere, non presenta particolari elementi di finitura. Il pavimento dell'intera superficie è realizzato in cemento industriale elicotterato; le pareti risultano intonacate e tinteggiate; le porte di accesso ai singoli box auto sono del tipo basculanti in acciaio zincato. E' presente l'impianto elettrico a vista munito di corpi illuminanti in ABS sia nelle aree di manovra che nei singoli box auto

Piano Terra

Sub 2

L'ingresso all'abitazione, avviene per mezzo di un portoncino blindato che immette direttamente nella zona giorno in cui trovano spazio un'area di soggiorno/pranzo ed un angolo cottura. Attorno ad un piccolo disimpegno di distribuzione, sono organizzate due stanze da letto di cui una matrimoniale ed un bagno.

L'appartamento dispone di un'area esterna pavimentata ad uso esclusivo accessibile dall'area di soggiorno/pranzo.

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio forato su cui si aprono varchi di accesso agli ambienti muniti di porte in legno tamburato ed impiallacciato in essenza mogano con ferramenta ottonata.

Le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di ceramica monocottura 40x40 in tinta chiara e relativo zoccolino battiscopa che interessa tutti gli ambienti di cui si compone l'abitazione. La pavimentazione si differenzia nel locale igienico per la colorazione ed il formato 20x20, quest'ultimo riproposto anche nei rivestimenti. Il locale igienico è provvisto di tutti gli apparecchi sanitari e delle relative rubinetterie.

Le pareti ed i soffitti dell'intera abitazione sono trattati con intonaco civile a tre strati verniciato con pitture murali a base d'acqua.

L'impianto elettrico è del tipo unifilare sottotraccia facente capo ad un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), con punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di adduzione idrica è costituito da tubature in polietilene che alimenta il locale igienico e la cucina. L'impianto termico dell'appartamento, è formato da radiatori in acciaio verniciato afferenti al punto di installazione di una caldaia autonoma a gas atta alla produzione di acqua calda sanitaria. Le finestre e le porte-finestra sono realizzate in legno anch'esse con finitura mogano con vetrocamera 4-12-4.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 3 e le particelle [REDACTED].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 48,92 mentre quella delle aree esterne è pari a mq 77,70 (Cfr. All. 7 – Rilievo-Superfici).

Come anzidetto, al momento dell'accesso, l'appartamento seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di nessuna delle utenze idrica, elettrica e del gas.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Sub 3

L'appartamento presenta caratteristiche dimensionali, estetiche e funzionali del tutto simili al precedente. L'ingresso all'abitazione, avviene per mezzo di un portoncino blindato che immette direttamente nella zona giorno in cui trovano spazio un'area di soggiorno/pranzo ed un angolo cottura. Un piccolo disimpegno funge da elemento di distribuzione e di accesso alle due stanze da letto ed al servizio igienico.

L'appartamento dispone di un'area esterna pavimentata ad uso esclusivo accessibile dall'area di soggiorno/pranzo.

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio forato su cui si aprono varchi di accesso agli ambienti muniti di porte in legno tamburato ed impiallacciato in essenza mogano con ferramenta ottonata.

La pavimentazione dell'abitazione è realizzata in piastrelle di ceramica monocottura 40x40 in tinta chiara e relativo zoccolino battiscopa ed interessa tutti gli ambienti ad eccezione di quella del locale igienico che varia per la colorazione ed il formato 20x20,

quest'ultimo riproposto anche nei rivestimenti. Il locale igienico è provvisto di tutti gli apparecchi sanitari e delle relative rubinetterie.

Le pareti ed i soffitti dell'intera abitazione sono trattati con intonaco civile a tre strati verniciato con pitture murali a base d'acqua.

La parte impiantistica dell'appartamento è realizzata in analogia quello in precedenza descritto. L'impianto elettrico è del tipo unifilare sottotraccia facente capo ad un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), munito di punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di distribuzione idrica è costituito da tubature in polietilene che alimenta il locale igienico e la cucina. L'impianto termico dell'appartamento, è formato da radiatori in acciaio verniciato afferenti al punto di installazione di una caldaia autonoma a gas atta alla produzione di acqua calda sanitaria. Le finestre e le porte finestre sono realizzate in legno anch'esse con finitura mogano con vetrocamera 4-12-4.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 2,4 e la particella ■■■.

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 53,04 mentre quella delle aree esterne è pari a mq 68,09 (Cfr. All. 7 – Rilievo-Superfici).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Sub 4

L'appartamento in questione prospettante lungo via Roma presenta caratteristiche dimensionali maggiori dei precedenti. Caratteristica comune a tutte le unità abitative è quella di accedere per mezzo di un portoncino blindato direttamente nella zona di soggiorno/pranzo con annesso angolo cottura. Un piccolo disimpegno funge da elemento di distribuzione per il resto degli ambienti costituiti da due stanze da letto e due servizi igienici, uno dei quali posto ad uso esclusivo della stanza da letto matrimoniale.

L'appartamento dispone di un balcone accessibile dall'area di soggiorno/pranzo.

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio forato su cui si aprono varchi di accesso agli ambienti muniti di porte in legno tamburato ed impiallacciato in essenza mogano con ferramenta ottonata.

La pavimentazione dell'abitazione è realizzata in piastrelle di ceramica monocottura 40x40 in tinta chiara e relativo zoccolino battiscopa ed interessa tutti gli ambienti ad eccezione di quella dei locali igienico che varia per la colorazione ed il formato 20x20, quest'ultimo riproposto anche nei rivestimenti. I locali igienici sono provvisti di tutti gli apparecchi sanitari e delle relative rubinetterie.

Le pareti ed i soffitti dell'intera abitazione sono trattati con intonaco civile a tre strati verniciato con pitture murali a base d'acqua.

L'impianto elettrico è del tipo unifilare sottotraccia facente capo ad un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), munito di punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di distribuzione idrica è costituito da tubature in polietilene che alimenta il locale igienico e la cucina. L'impianto termico dell'appartamento, è formato da radiatori in acciaio verniciato afferenti al punto di installazione della caldaia autonoma a gas atta alla produzione di acqua calda sanitaria. Le finestre e le porte finestre sono realizzate in legno anch'esse con finitura mogano con vetrocamera 4-12-4.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 3, 12 e la pubblica via.

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 68,91 mentre quella del balcone è pari a mq 7,00 (Cfr. All. 7 – Rilievo-Superfici).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Piano Primo

Sub 5

L'appartamento situato al primo piano, presenta caratteristiche dimensionali, estetiche e funzionali del tutto analoghe a quelle descritte per il sub 2, trovandosi in

proiezione al di sopra di questo, ma si differenzia per la presenza di un balcone in luogo dell'area esterna pavimentata ad uso esclusivo.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 6 e le particelle [REDACTED].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 48,92 mentre quella del balcone è pari a mq 4,75 (Cfr. All. 7 – Rilievo-Superfici).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Sub 6

L'appartamento presenta caratteristiche dimensionali, estetiche e funzionali del tutto analoghe a quelle descritte per il sub 3, trovandosi in proiezione al di sopra di questo, ma si differenzia per la presenza di un balcone in luogo dell'area esterna pavimentata ad uso esclusivo.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 5, 7 e la particella [REDACTED].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 53,04 mentre quella del balcone è pari a mq 4,36 (Cfr. All. 7 – Rilievo-Superfici).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Sub 7

L'appartamento presenta caratteristiche dimensionali, estetiche e funzionali del tutto analoghe a quelle descritte per il sub 4, si differenzia da questo per l'assenza del balcone.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 6, e la pubblica via.

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 68,91 (Cfr. All. 7 – Rilievo-Superfici).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Piano secondo

Sub 8

L'appartamento presenta caratteristiche dimensionali, estetiche e funzionali del tutto analoghe a quelle descritte per il sub 5.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 9 e le particelle [REDACTED].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 53,04 mentre quella del balcone è pari a mq 4,57 (Cfr. All. 7 – Rilievo-Superfici).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Sub 9

L'appartamento presenta caratteristiche dimensionali, estetiche e funzionali del tutto analoghe a quelle descritte per il sub 6, ma si differenzia per la presenza di un sottotetto accessibile per mezzo di una scala retrattile direttamente dall'unità abitativa.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 8, 10 e la particella [REDACTED].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 53,04 oltre al balcone di mq 4,36, è presente un sottotetto che si attesta su di una superficie di 25,16 mq (Cfr. All. 7 – Rilievo-Superfici).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Sub 10

L'unità abitativa in questo caso si presenta strutturata su due soli ambienti: un soggiorno pranzo con angolo cottura ed una camera da letto. Attraverso un portoncino blindato si accede dall'area condominiale alla zona giorno. Un piccolo disimpegno media il

passaggio alla zona notte dove è presente il locale igienico. L'appartamento dispone di un sottotetto accessibile per mezzo di una scala retrattile direttamente dall'area di soggiorno.

Le caratteristiche estetiche, impiantistiche e di finitura non si discostano da quelle presenti negli appartamenti sottostanti.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 9, 11 e con la pubblica via.

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 35,89 mentre il sottotetto si attesta su di una superficie di 49,89 mq (Cfr. All. 7 – Rilievo-Superfici).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Sub 11

L'unità abitativa anche in questo caso si presenta strutturata su due soli ambienti: un soggiorno pranzo con angolo cottura ed una camera da letto. Attraverso un portoncino blindato si accede dall'area condominiale alla zona giorno. Un piccolo disimpegno media il passaggio alla zona notte dove è presente il locale igienico.

Le caratteristiche estetiche, impiantistiche e di finitura non si discostano da quelle presenti negli appartamenti sottostanti.

L'appartamento catastalmente confina con i sub 1, 10, la particella [REDACTED] e con la pubblica via.

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 31,38 (Cfr. All. 7 – Rilievo-Superfici).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, non essendo mai stato abitato non presenta segni di deperimento d'uso.

Immobile Via [REDACTED] - Fg. 13 part.IIe [REDACTED]

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faleria (VT) al Fg. 13 part.IIe [REDACTED] l'immobile confina con la pubblica via e le particelle [REDACTED]. Il bene è composto da quattro piani fuori terra. Il piano terra dello stabile, evidenzia una destinazione d'uso commerciale

e possiede nella parte retrostante due distinte cavità antropiche. I restanti tre piani sono a destinazione residenziale entro i quali sono presenti 5 unità abitative, di cui 4 distribuite tra il primo e secondo piano con la quinta che occupa il piano attico dell'immobile.

L'edificio, risulta in essere antecedentemente la data del 1° settembre 1967. Sullo stesso è presente una autorizzazione edilizia per il rifacimento della copertura ed il cambio di destinazione d'uso del piano attico del febbraio 1999 rilasciata dal Comune di Faleria ed un Permesso di costruire del marzo 2009.

Costruttivamente lo stabile si presenta realizzato in muratura tradizionale con tramezzature interne in laterizi forati intonacati e tinteggiati. La statica orizzontale, è affidata a solai in il laterizio e profilati metallici. La copertura dell'edificio è costituita per una parte, da un solaio inclinato in latero cemento a due falde munito di tegole in laterizio e per la restante, da una copertura piana a lastrico solare di pertinenza dell'appartamento del piano attico. La regimentazione delle acque meteoriche è affidata a canali di gronda e discendenti realizzati in lamierino verniciato che immettono indirettamente nel sistema fognario comunale. Le schermature solari delle finestre e porte finestre sono costituite per una parte dell'edificio, da persiane blindate in acciaio ed in parte da tapparelle avvolgibili in pvc. L'edificio nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione e mostra segni di deperimento d'uso essendo in precedenza stato parzialmente abitato; lo stesso è dotato di impianti elettrici di adduzione idrica, di scarico e del gas, ma è totalmente privo di allacci alle utenze.

Si evidenzia che al momento della visita di sopralluogo, l'intera struttura non risulta occupata, al suo interno sono presenti materiali ed arredi vari.



Piano Terra

Part.IIe [REDACTED]

Occupa il piano terra dello stabile e si compone di due locali principali, aventi destinazione d'uso catastale "C1" (Negozi-Botteghe artigianali).

L'accesso ai locali avviene da Via [REDACTED] attraverso due distinte porte carrabili in ferro individuate ai civici [REDACTED] e [REDACTED]. Ognuna delle due porte immette in altrettanti locali posti in comunicazione tra loro per mezzo di un vano porta ricavato nella struttura di spina del fabbricato.

La copertura dei locali si presenta in parte voltata e in parte piana ed entrambi mostrano una pavimentazione in monocottura ceramica delle dimensioni 40x40 munita di zoccolino battiscopa.

Lo spazio commerciale è fornito di wc ed anti wc così come previsto dai regolamenti d'igiene.

Come anzi detto nella parte terminale si trovano due cavità antropiche, di cui la più piccola ha subito un processo di rifinitura attraverso intonacatura di pareti e soffitti con scarsi risultati. La seconda, preceduta da un lungo corridoio che discende ad una quota inferiore, si trova allo stato naturale con pareti e soffitto in tufo lavorato a "picconcello"

Il locale catastalmente confina su più lati con la pubblica via.

La superficie utile dei locali commerciali risulta pari a mq 61,51, con le cavità antropiche che occupano uno spazio rispettivamente di 27,07 e 13,00 mq (Cfr. All. 7 – *Rilievo-Superfici*).

Come in precedenza specificato, i locali, seppur dotati di impianto idrico ed elettrico, è privo di allacci alle utenze.

L'immobile nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione, non con evidenti segni di efflorescenze sulle pareti e distacchi della rasatura con esfoliazione della pittura.

Piano Primo

Part.IIe [REDACTED]

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso il vano scala che per mezzo di un portoncino blindato immette in un atrio attorno al quale si snodano le aree funzionali unità abitativa.

L'appartamento è composto da un soggiorno pranzo con angolo cottura, da un locale igienico e da due camere da letto di cui una dotata di wc.

L'unità abitativa dispone di un'area esterna in parte pavimentata ad uso esclusivo accessibile dall'area di soggiorno/pranzo.

La suddivisione dello spazio interno si presenta alquanto articolato per effetto della tipologia costruttiva in muratura tradizionale che riutilizza di vecchi ambiti assegnando nuove funzioni.

Le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di ceramica monocottura 40x40 in tinta chiara e relativo zoccolino battiscopa che interessa tutti gli ambienti di cui si compone l'abitazione. La pavimentazione si differenzia nei locali igienici per la colorazione ed il formato 20x20, quest'ultimo riproposto anche nei rivestimenti. I locali igienici sono provvisti di tutti gli apparecchi sanitari e delle relative rubinetterie.

Le pareti ed i soffitti dell'intera abitazione sono trattati con intonaco civile a tre strati verniciato con pitture murali a base d'acqua.

L'impianto elettrico è del tipo unifilare sottotraccia facente capo ad un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), con punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di adduzione idrica è costituito da tubature in polietilene che alimenta il locale igienico e la cucina. L'impianto termico dell'appartamento, è formato da radiatori in acciaio verniciato afferenti al punto di installazione di una caldaia autonoma a gas atta alla produzione di acqua calda sanitaria. Le finestre e le porte-finestra sono realizzate in legno con finitura mogano con vetrocamera 4-12-4. Le porte sono in legno tamburato ed impiallacciato anch'esse in essenza mogano con ferramenta ottonata.

L'appartamento catastalmente confina con le particelle [REDACTED]

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 75,48 mentre quella delle aree esterne è 59,78 mq (Cfr. All. 7 – Rilievo-Superfici).

Come anzidetto, al momento dell'accesso, l'appartamento seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di nessuna delle utenze idrica, elettrica e del gas.

L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione con evidenti segni di deperimento d'uso.

Part.IIe [REDACTED]

Attraverso lo stesso pianerottolo su cui si colloca l'unità abitativa sopra descritta, per mezzo di un portoncino blindato, si accede alla seconda unità abitativa di cui si compone il primo piano. Anche in questo caso gli spazi sono disarticolati ed irregolari. L'atrio d'ingresso costituisce elemento distributivo dell'appartamento, composto da un soggiorno pranzo con angolo cottura, da una stanza da letto, da un piccolo vano avente superficie inferiore ai 9,00 mq per essere classificato una camera da letto, da un locale igienico ed un balcone.

Il bene presenta caratteristiche estetiche, di finitura ed impiantistiche del tutto simili a quelle descritte per l'unità abitativa di cui alle particelle [REDACTED] e si differenzia per la presenza di un balcone in luogo dell'area esterna pavimentata ad uso esclusivo.

L'appartamento catastalmente confina con le particelle [REDACTED]
[REDACTED].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 65,54 mentre quella del balcone è pari a mq 7,75 (Cfr. All. 7 – Rilievo-Superfici).

Anche in questo caso, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione ed evidenzia segni di deperimento d'uso con esfoliazione della tinteggiatura.

Piano Secondo

Part.IIa [REDACTED]

L'ingresso all'abitazione avviene per mezzo di un portoncino blindato che immette direttamente nell'area di soggiorno.

L'articolazione spaziale per effetto della tipologia costruttiva ricalca quella del piano sottostante; quindi spazi irregolari ai quali viene assegnata una destinazione funzionale in linea con i requisiti igienici sanitari indicati per le abitazioni.

L'appartamento che si compone di un soggiorno pranzo, di una cucina, di un locale igienico, di due stanze da letto, di cui una con wc e di un balcone.

Il bene presenta caratteristiche estetiche, di finitura ed impiantistiche del tutto simili a quelle descritte per l'unità abitativa di cui alle particelle [REDACTED].

L'appartamento catastalmente confina con le particelle [REDACTED].

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 76,06 mentre quella del balcone è pari a mq 10,56 (Cfr. All. 7 – Rilievo-Superfici).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione e presenta segni di deperimento d'uso con sfogliatura della tinteggiatura.

Part.IIe [REDACTED]

L'unità abitativa è posta al secondo piano dello stabile e si compone di un soggiorno pranzo con angolo cottura, di una stanza da letto, di un locale ripostiglio e di un bagno.

L'appartamento, inviluppato entro un balcone, prospetta con i suoi due lati esposti su via [REDACTED] su via [REDACTED].

La sua articolazione spaziale risulta leggermente più regolare ponendo al suo interno ambienti con angoli di 90°. Nel suo complesso, il bene presenta caratteristiche estetiche, di finitura ed impiantistiche del tutto identiche a quelle in precedenza descritte per le unità immobiliari.

Catastalmente l'appartamento confina con le particelle [REDACTED].

La superficie utile dell'unità immobiliare risulta pari a mq 60,97 mentre quella del balcone è pari a 18,12 mq (Cfr. All. 7 – Rilievo-Superfici).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione ed evidenzia evidenti segni di sfogliatura della tinteggiatura su tutta la superficie dell'abitazione.

Piano Terzo

Part.IIe [REDACTED]

Il terzo piano dell'immobile è occupato da una singola unità abitativa. Essendo stato sottoposto in tempi relativamente recenti a lavori di cambio di destinazione d'uso con

rifacimento della copertura, presenta al suo interno una più razionale suddivisione dello spazio attraverso l'uso di tramezzature in laterizio intonacate.

Il solaio inclinato di copertura dell'appartamento presenta altezze diverse che variano da un max di 3,20 m al colmo, ad un min di 2,20 alla gronda.

L'unità immobiliare si compone di una zona di soggiorno pranzo con angolo cottura immediatamente posta sull'ingresso, due stanze da letto un ripostiglio e due locali igienici, uno dei quali a servizio di una delle due camere.

L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo ad uso esclusivo che prospetta in direzione del centro del paese.

Nel suo complesso, il bene presenta caratteristiche estetiche, di finitura ed impiantistiche del tutto identiche a quelle delle unità immobiliari sottostanti in precedenza descritte.

Catastalmente l'appartamento confina con le [REDACTED] e su più lati con la pubblica via.

La superficie utile dell'unità immobiliare risulta pari a mq 90,84 mentre quella del terrazzo risulta di 66,80 mq (Cfr. All. 7 – Rilievo-Superfici).

Come in precedenza specificato, l'appartamento, seppur dotato di tutti gli impianti non è provvisto di alcuna utenza.

L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione ed evidenzia evidenti segni di esfoliazione della tinteggiatura su tutta la superficie dell'abitazione, nonché episodi di infiltrazione provenienti dalla copertura.

Immobile Via [REDACTED] - Fig. 12 part.IIa [REDACTED]

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faleria (VT) al Fig. 12 part.IIa [REDACTED] l'immobile a destinazione residenziale realizzato con progetto approvato nel febbraio 2002, si compone di più unità immobiliari organizzate su più livelli, disposte in due corpi di fabbrica. Il piano interrato dello stabile è interamente destinato ad autorimessa di veicoli. Il corpo di fabbrica che contiene le unità immobiliari oggetto della presente procedura, è realizzato per

mezzo di una struttura in cemento armato e confina catastalmente con la pubblica via e le particelle [REDACTED].

L'entrata al piano interrato avviene per mezzo di due cancelli carrabili posti su via [REDACTED], confluenti verso una viabilità interna che ne permette la distribuzione e l'accesso ai box.

Le caratteristiche di finitura ed impiantistiche dei box auto sono in linea con quelle appartenenti a questa categoria di beni. In generale detti box, con altezza utile interna di 2,80 m, presentano una porta basculante in acciaio con zincatura a caldo, un pavimento in cemento industriale elicotterato, un soffitto costituito da tegoli in c.a. di un solaio "predalles" con pareti realizzate quali in c.a. fondo cassero e/o in muratura di blocchi di cemento alveolati, il tutto lasciato a faccia a vista. Non sono presenti impianti all'interno dei box auto.



Sub 27 - Confinante con Sub 29, 27 ed area di manovra;

Superficie utile: Mq 18,54;

Sub 39 - Confinante con Sub 40, 3, ed area di manovra su più lati;

Superficie utile: Mq 18,90;

Sub 43 - Confinante con Sub 44, 2, ed area di manovra su più lati;

Superficie utile: Mq 17,43

Sub 44 - Confinante con Sub 43, 2, ed area di manovra su più lati;

Superficie utile: Mq 18.90

Sub 50 - Confinante con Sub 49, ed area di manovra;

Superficie utile: Mq 37,44

(Cfr. **All. 7 – Rilievo-Superfici**).

Si evidenzia che i **sub 27, 39, 43 e 44** al momento della visita di sopralluogo non risultano occupati, al loro interno sono stoccati materiali vari e di cantiere ad eccezione del **sub 50** che risulta occupato dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], in forza di una Promessa di vendita sottoscritta con l'amministratrice [REDACTED] per la quale la parte acquirente ha versato alla parte venditrice tre rate da 3.000,00 euro, per complessivi 9.000,00 euro. Secondo quanto riportato nel documento, il rogito sarebbe dovuto avvenire entro e non oltre il 31 dicembre 2018 (Cfr. **All. 8 – Promessa di vendita**).

Immobili Via [REDACTED]

Entro l'ambito della Via [REDACTED], sono compresi e posti in continuità tra loro un manufatto edilizio con la sua pertinenza e due terreni agricoli.

Manufatto edilizio

Fg.9 part.//a [REDACTED]

Il manufatto edilizio, realizzato con molta probabilità nel XIX secolo, prospiciente la via Flaminia da cui trae accesso, si caratterizza per essere un edificio a blocco costituito da un piano terra ad uso deposito/rimessa animali e da un primo piano adibito a residenza ultrapopolare.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in una muratura tradizionale ad opera incerta lasciata a faccia vista. La statica orizzontale è affidata a solai intermedi in parte piani realizzati in laterizio e profilati metallici e in parte a volta. Il piano terra si compone di quattro ambienti posti in comunicazione e di un vano interrato accessibile per mezzo di qualche gradino e di una rampa.

Il primo piano raggiungibile attraverso una scala interna, si compone di dodici ambienti la cui copertura inclinata a più falde è realizzata in parte in latero cemento e in parte in laterizio interposto ad una struttura lignea. Si evidenzia che una parte del tetto è crollato.

Nel suo complesso, il bene non presenta qualità estetiche e di finitura e non è munito di impianti di alcun genere.

Catastalmente in manufatto edilizio confina con la particella 22 e la pubblica via.

La superficie utile dell'unità immobiliare risulta al piano terra pari a **mq 280,08**, quella al primo piano si attesta su **284,46 mq**, mentre l'area di pertinenza annessa al fabbricato è pari a **188,00 mq** (Cfr. **All. 7 – Rilievo-Superfici**).

L'immobile nonostante abbia subito una parziale ristrutturazione e si presenta in cattive condizioni statiche e di manutenzione con una parte di tetto crollato.

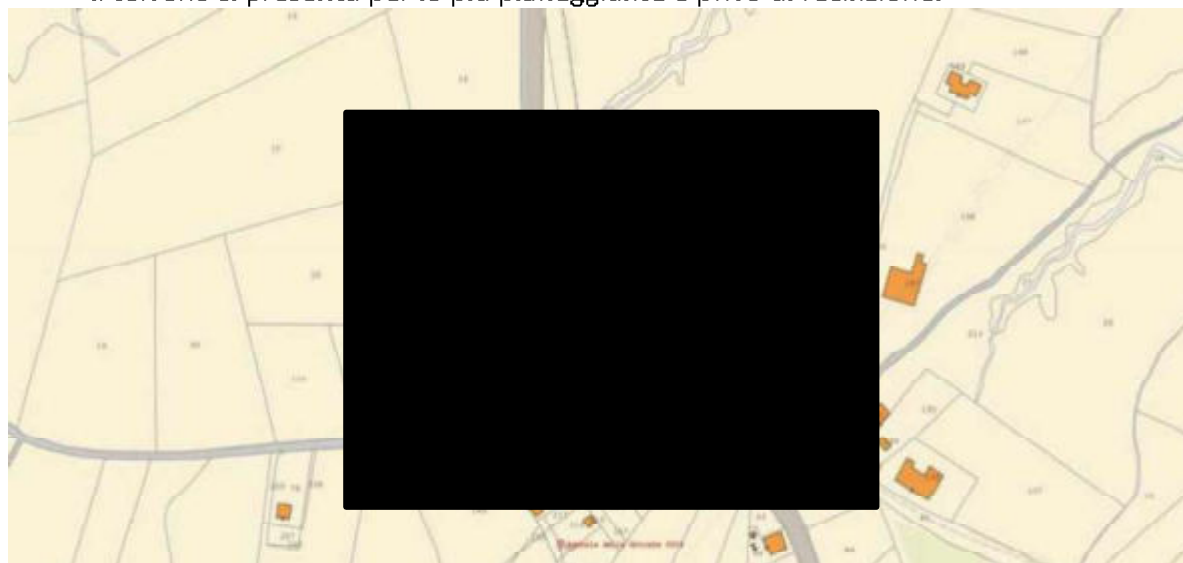


Terreno agricolo

Fg.9 part.//e 17 e 22

Trattasi di un terreno agricolo lasciato allo stato incolto, compreso tra la [REDACTED] e la linea ferroviaria [REDACTED], la cui estensione catastale si attesta su di una superficie pari a **4.540,00 mq**. Al suo interno è presente una struttura di tipo leggero utilizzata come punto di stoccaggio, realizzata per mezzo di una intelaiatura lignea rivestita perimetralmente in lamiera d'acciaio zincata con copertura in pannelli sandwich; Il manufatto presenta dimensioni in pianta di circa 12,00 x 6,00, il quale non essendo autorizzato e non sanabile, dovrà essere smaltito.

Il terreno si presenta per lo più pianeggiante e privo di recinzione.



Per quanto non sufficientemente illustrato si rimanda alla rappresentazione grafica di rilievo e alla documentazione fotografica.

-
- 8) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Risposta al quesito n°8

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, rapportati a quelli desunti dalla visura storica dell'immobile consentono l'univoca individuazione del bene pignorato.

(Cfr. **All. 9 - Pignoramento immobiliare** _ **All. 2 - Visura per immobile**).

-
- 9) *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 pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono 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;*

Risposta al quesito n°9

Immobili [REDACTED]

Fg 13 part.IIIa [REDACTED]

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza pervenuto all'esecutato con atto del notaio Franco Formica del 19/02/2004 n. rep [REDACTED], riporta che trattasi di: [...]