

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

RUOLO GENERALE: N. 32/2019  
FALLIMENTO: SOCIETÀ ETRUSCA COSTRUZIONI di Bologna Luca s.a.s.  
GIUDICE: DOTT. FEDERICO BONATO

**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**



Premesso:

- che nel corso della procedura fallimentare n. 32/2019 il Giudice Delegato Dott. Antonio Geraci in data 15/09/2022 accordava l'incarico alla sottoscritta Architetto Simona Manzotti con studio in Viterbo, Corso Italia n. 71, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 446, di espletare una consulenza tecnica e di stima in riferimento alla procedura indicata in epigrafe su proposta del curatore fallimentare Avv. Vanessa Marzetti in sostituzione del precedente stimatore Geom. Antonio Manca rinunciatario per motivi di salute;
- che la Sentenza Dichiarativa di Fallimento Rep. n. 34 del 28/11/2019, trascritta a Viterbo il 29/01/2020 al n. 985/1238 di formalità (All. 1), colpiva i beni di proprietà della Società Etrusca Costruzioni di Bologna Luca s.a.s. e quelli di proprietà pro quota del Sig. Bologna Luca, socio accomandatario della medesima Società;
- che il Curatore fallimentare, visto l'Atto di Pignoramento Immobiliare Rep. n. 1220 del 17/08/2022, trascritto a Viterbo il 11/10/2022 al n. 13160/16449 di formalità, che colpisce i beni di proprietà del Sig. Bologna Luca e dei Sig.ri Bologna Andrea, Bologna Stefania e Anna Menchinelli, restringeva il compendio dei beni da stimare a tutti quelli di proprietà della Società Etrusca Costruzioni di Bologna Luca s.a.s. e a quelli per i quali il socio accomandatario Sig. Luca Bologna risulta proprietario in proprio pro quota ricompresi all'interno della procedura fallimentare, che non sono stati colpiti dal predetto pignoramento;
- che il giorno 16/11/2022 alle ore 10:00 presso i beni immobili siti a Montefiascone, Via del Tagliamento n.° 12 le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio con l'individuazione e la visione degli appartamenti censiti al Foglio 26, Particella 628, Subalterni 44-63-66-68-70-71, localizzati al primo, al terzo e al quarto piano dell'edificio. Gli immobili del quarto piano sono completamente privi di illuminazione, sia artificiale che naturale, a causa del fatto che si trovano allo stato grezzo e che, essendo totalmente sprovvisti di infissi, serramenti ed oscuranti, probabilmente al fine di garantire lo stato di conservazione degli immobili, tutte le

bucature risultano essere state tamponate con delle pannellature opache cieche che non lasciano filtrare la luce dall'esterno. I restanti due beni con destinazione abitativa, che si trovano rispettivamente al terzo e al primo piano, sono ultimati, ma durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di animali infestanti e di fuliggine depositata sui pavimenti, sulle pareti e sui soffitti, dovuta molto probabilmente ai postumi dell'incendio che in data 09/09/2015 ha interessato il fabbricato danneggiandolo. Le condizioni in cui si trovavano i beni non hanno pertanto consentito allo stimatore di poter effettuare il rilievo metrico diretto degli immobili durante l'accesso, in quanto si è manifestata la necessità di dotarsi di adeguata attrezzatura e strumentazione. Al contempo non è stato altresì possibile visionare le cantine poste al piano terra del medesimo fabbricato e i due locali oggetto del compendio localizzati negli edifici limitrofi a quello visionato, in quanto gli accessi risultavano chiusi e le chiavi non erano in possesso del Curatore. La prima sessione delle operazioni peritali, dato atto dell'impossibilità di riuscire a visionare nel medesimo giorno gli altri beni colpiti dalla procedura a causa della mancanza delle chiavi, si sono concluse alle ore 12:30 con la redazione da parte della sottoscritta del verbale di sopralluogo che si riporta in allegato (All. 2) alla presente relazione peritale;

- che il giorno 02/05/2023 alle ore 9:00 con un secondo sopralluogo effettuato alla presenza del fabbro autorizzato dal G.E. per l'intervento di apertura delle porte dei locali per i quali la Curatela non risultava in possesso delle chiavi e la sostituzione delle relative serrature, sono regolarmente proseguite le operazioni di accesso presso i beni rese possibili dall'intervento del fabbro, che hanno riguardato sia le cantine poste al piano terra dell'immobile già visionato durante il primo accesso sia i due ampi locali ad esso adiacenti con affaccio sul medesimo cortile. Durante le operazioni peritali la scrivente ha reperito tutte le informazioni utili e svolto le operazioni necessarie per adempiere all'incarico conferitole, sebbene, data l'impossibilità di riuscire a visionare tutti i beni oggetto del fallimento in un'unica sessione a causa della dimensione degli immobili, non sia

riuscita ad ultimare i rilievi metrici e abbia dovuto rimandarli ad ulteriori sopralluoghi. Al contempo l'estimatore ha rappresentato al curatore la necessità di dover mettere in atto la procedura per la verifica della presenza di amianto sulla copertura di uno dei due locali con destinazione non abitativa in quanto la presenza di questo materiale, ipotizzabile dall'esame visivo, avrebbe potuto incidere sulla stima del valore del bene. Alle ore 13:00 con la redazione del verbale di secondo accesso, che si allega al presente elaborato (All. 2), le operazioni peritali si sono concluse;

- che il giorno 16/05/2023 alle ore 9:00 sono riprese le operazioni peritali con un terzo sopralluogo presso i beni durante il quale sono state ultimate le misurazioni metriche degli immobili, è stato effettuato un aggiuntivo rilievo fotografico degli stessi e delle aree limitrofe ai fabbricati oggetto della massa fallimentare dal quale è emersa la possibilità di riuscire ad effettuare un prelievo del campione della copertura ipotizzata in cemento amianto senza dover usufruire di un mezzo meccanico ed è stato visionato il terreno oggetto della procedura situato a Montefiascone lungo la strada comunale del Pantano, una traversa di Via del Lago, in seguito al quale le operazioni peritali si sono definitivamente concluse e la scrivente ha restituito le chiavi di tutte le unità immobiliari al Curatore fallimentare.

## INTRODUZIONE

Lo scopo della presente relazione è la valutazione dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento della società Etrusca Costruzioni di Bologna Luca s.a.s. e del socio accomandatario Luca Bologna di cui il Curatore nominato è l'Avv. Vanessa Marzetti. Nel dettaglio la sottoscritta arch. Simona Manzotti con studio in Viterbo, in Corso Italia n.71, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n.º 446 sez. "A" è chiamata a svolgere le seguenti attività professionali: descrizione sintetica, corredata con rilievi fotografici e planimetrici, indicazione dell'ubicazione, caratteri generali e tipologici, estensione, vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) oltre alla situazione di possesso in capo al debitore, identificazione catastale ed infine situazione urbanistica dei beni acquisiti alla massa del fallimento. La scrivente provvederà inoltre ad accertare se il compendio sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere, oltre ad eventuali somme non corrisposte di carattere consortile (spese di gestione, manutenzione, spese straordinarie già deliberate anche se non scadute), a determinare il valore di mercato dei beni di proprietà della società fallita e nell'ipotesi di beni indivisi, a precisare se gli immobili siano divisibili e, in caso contrario, a determinare il valore della quota appartenente alla società fallita suggerendo l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati o in un lotto unico, indicandone i motivi ed infine redigere un prospetto riassuntivo. La scrivente, dopo aver effettuato il sopralluogo, gli opportuni accertamenti e le misurazioni, aver acquisito e preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia delle Entrate, la Camera di Commercio e con l'Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica dei Comuni di Montefiascone (VT) in cui sono ubicati i beni oggetto di stima ed aver ritirato la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, espone le proprie conclusioni articolate secondo i seguenti paragrafi:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI
3. PROVENIENZA
4. SITUAZIONE IPOTECARIA
5. VERIFICA STATO PATRIMONIALE
6. VARIAZIONI CATASTALI
7. CONFORMITÀ CATASTALE
8. DESTINAZIONE URBANISTICA
9. CONFORMITÀ URBANISTICA
10. VERIFICA GRAVAMI E VINCOLI
11. REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE
12. DIVISIONE IN LOTTI SEPARATI
13. CRITERIO DI STIMA
14. VALUTAZIONE.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Nella massa fallimentare della procedura in epigrafe sono presenti i beni immobili costituiti da alcuni fabbricati e da un terreno, tutti ubicati nel Comune di Montefiascone.

I fabbricati sono censiti al N.C.E.U. come segue:

- immobile ubicato nel Comune di Montefiascone (VT) identificato al catasto al foglio 26, particella 628, subalterno 11, categoria C/2, classe 7, consistenza 5 mq, superficie totale 6 mq, rendita 5,94 euro;
- immobile ubicato nel Comune di Montefiascone (VT) identificato al catasto al foglio 26, particella 628, subalterno 21, categoria C/2, classe 7, consistenza 3 mq, superficie totale 4 mq, rendita 3,56 euro;

- immobile ubicato nel Comune di Montefiascone (VT) identificato al catasto al foglio 26, particella 628, subalterno 24, categoria C/2, classe 7, consistenza 2 mq, superficie totale 3 mq, rendita 2,38 euro;
- immobile ubicato nel Comune di Montefiascone (VT) identificato al catasto al foglio 26, particella 628, subalterno 25, categoria C/2, classe 7, consistenza 2 mq, superficie totale 3 mq, rendita 2,38 euro;
- immobile ubicato nel Comune di Montefiascone (VT) identificato al catasto al foglio 26, particella 628, subalterno 27, categoria C/2, classe 7, consistenza 3 mq, superficie totale 4 mq, rendita 3,56 euro;
- immobile ubicato nel Comune di Montefiascone (VT) identificato al catasto al foglio 26, particella 628, subalterno 33, categoria C/2, classe 7, consistenza 2 mq, superficie totale 3 mq, rendita 2,38 euro;
- immobile ubicato nel Comune di Montefiascone (VT) identificato al catasto al foglio 26, particella 628, subalterno 44, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie totale 65 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita 316,33 euro;
- immobile ubicato nel Comune di Montefiascone (VT) identificato al catasto al foglio 26, particella 628, subalterno 63, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale 78 mq, superficie totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita 497,09 euro;
- immobile ubicato nel Comune di Montefiascone (VT) identificato al catasto al foglio 26, particella 628, subalterno 66, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie totale 49 mq, superficie totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita 316,33 euro;
- immobile ubicato nel Comune di Montefiascone (VT) identificato al catasto al foglio 26, particella 628, subalterno 68, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie totale 48 mq, superficie totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita 316,33 euro;

- immobile ubicato nel Comune di Montefiascone (VT) identificato al catasto al foglio 26, particella 628, subalterno 70, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie totale 67 mq, superficie totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita 316,33 euro;
- immobile ubicato nel Comune di Montefiascone (VT) identificato al catasto al foglio 26, particella 628, subalterno 71, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie totale 54 mq, superficie totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita 271,14 euro;
- immobile ubicato nel Comune di Montefiascone (VT) identificato al catasto al foglio 26, particella 657, subalterno 3, categoria C/1, classe 4, consistenza 536 mq, superficie totale escluse aree scoperte 479 mq, rendita 6.975,88 euro;
- immobile ubicato nel Comune di Montefiascone (VT) identificato al catasto al foglio 26, particella 704, subalterno 1, categoria D/8, classe - , consistenza - , rendita 2.324,00 euro.

Il terreno è censito al N.C.T. come segue:

- immobile ubicato nel Comune di Montefiascone (VT) identificato al catasto al foglio 32, particella 294, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 15 are 25 ca, Reddito Dominicale 14,96 euro, Reddito Agrario 3,94 euro.

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione dei beni sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici gli estratti di mappa depositati in Catasto con l'individuazione dei beni (All. 3).

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

La massa fallimentare è costituita da 12 unità immobiliari, costituite per metà da appartamenti (categoria catastale A/2), e per l'altra metà da cantine (categoria

catastale C/2), poste tutte all'interno di un medesimo fabbricato situato a Montefiascone in Via del Tagliamento n. 12, da un locale commerciale (categoria catastale C/1), posto al piano terra di un edificio ubicato a Montefiascone in Via Cavalieri di Vittorio Veneto snc, da un locale commerciale (categoria D/8), posto al piano terra di un fabbricato costruito per speciali esigenze di un'attività commerciale non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni situato a Montefiascone in Via Cavalieri di Vittorio Veneto snc, e da un terreno con destinazione seminativo arborato situato a Montefiascone raggiungibile prendendo una traversa di Via del Lago.

I fabbricati all'interno dei quali si trovano le unità immobiliari oggetto della massa fallimentare, malgrado vengano individuati con diversi indirizzi, si trovano tutti nella stessa zona di Montefiascone e sono tra loro vicini, praticamente disposti in continuità: le particelle 628 (correlata al C.T. alla p.lla 755) e 704 si sviluppano principalmente lungo l'asse est-ovest mentre la particella 657 (correlata al C.T. alle p.lle 828 - 829) si sviluppa lungo la direzione nord-sud in adiacenza alla particella 704 (All. 3). Gli accessi ai vari beni avvengono tutti da un'area di pertinenza comune ai vari fabbricati, catastalmente censita con la particella di terreno 1702 di 1533 mq identificata con qualità area (All. 4.1), vale a dire accessorio comune ad ente rurale e urbano, in gran parte adibita a parcheggio e sono dislocati nella zona posta più a nord del piazzale proprio dove il disallineamento tra il fabbricato censito con la particella 628 (correlata al C.T. alla p.lla 755) e quello censito con la particella 704, che si trova in posizione arretrata, e l'angolo formato dai fabbricati censiti con le particelle 704 e 657 (correlata al C.T. alle p.lle 828 - 829) definisce uno spazio di forma quadrata che si configura come uno spazio assimilabile a una corte a servizio degli accessi dei tre edifici (All. 5).

L'area di pertinenza sopra descritta censita con la particella 1702 può essere raggiunta sia da un tratto di strada che si diparte dal tracciato principale di Via Cavalieri di Vittorio Veneto, anch'essa denominata Via Cavalieri di Vittorio Veneto, corrispondente alla particella di terreno identificato nell'estratto di mappa con la

particella 782 (All. 3), dove, poco oltre il confine tra la particella 1702 e la 782, dentro la particella 1702, è posizionato un cancello carrabile metallico che immette nel piazzale (All. 6 foto n. 3-4), sia sul fronte opposto attraverso un percorso che da Via del Tagliamento consente di arrivare alla scala posta tra gli edifici identificati con le particelle 628 (correlata al C.T. alla p.lla 755) e 704 (All. 6 foto n. 5-6 ), sia da una strada carrabile che parte dall'area ovest del piazzale e si collega a Via Dante Alighieri (All. 6 foto n. 7-8-9 ).

## **2.1 Le cantine**

Tutte le cantine oggetto della procedura si trovano al piano terra del fabbricato e sono raggiungibili dall'ingresso principale dell'edificio (All. 6 foto n. 12-13). La superficie occupata dall'androne è spazialmente divisa in due parti: l'area principale è situata proprio di fronte alla porta di accesso al bene ed è costituita da un corridoio che consente di raggiungere il vano scale condominiale, l'ascensore per l'accesso alle unità immobiliari poste ai piani superiori e un ambiente da cui si accede al blocco principale delle cantine (All. 9), raggiungibile oltrepassando una porta che si trova in fondo al corridoio (All. 6 foto n.14-15). L'area secondaria, posta a destra rispetto all'ingresso, è situata dietro un muro curvo di colore rosso, che consente di raggiungere un secondo gruppo di cantine costituito da sette unità e alcuni ambienti a servizio dei beni comuni condominiali, come il locale motore dell'ascensore e il locale ove è posizionato il serbatoio dell'acqua (All. 6 foto n. 16).

Cinque delle sei cantine di proprietà della società Etrusca Costruzioni di Bologna Luca s.a.s. sono dislocate nel blocco principale (Subalterni 21-24-25-27-33), mentre soltanto una si trova nel blocco secondario (Subalterno 11).

La cantina censita con il subalterno 11 ha una superficie commerciale di circa 4,95 mq ed una altezza interna pari a 3,00 m, quella identificata con il subalterno 21 ha superficie di circa 2,84 mq e altezza 2,66 m, le cantine identificate con subalterni 24 e 25 sono praticamente identiche ed hanno rispettivamente superficie di 3,05 mq e 3,07 mq ed altezza interna pari a 2,97 m e 2,99 m, mentre quella censita con il subalterno

27 ha una consistenza di 2,85 mq e una altezza media pari a 2,66 m ed quella con subalterno 33 ha consistenza pari a 3,14 mq e altezza interna 2,66 m. (All. 6 foto n. 18 alla 24).

Tutte le porte di accesso ai locali sono dotate di serratura e griglia per l'aerazione del locale e, sebbene gli ambienti siano privi di illuminazione, sono raggiunti dall'impianto elettrico.

Tutte le cantine sono pavimentate, presentano pareti intonacate e tinteggiate di bianco e soffitti controsoffittati con lastre di cartongesso a quadrotte ispezionabili. In particolare l'unità immobiliare identificata con il subalterno 31 presenta tracce di umidità sul soffitto e sulle parti alte delle pareti poste in adiacenza al soffitto dovute ad infiltrazioni di acqua (visibili anche sul soffitto del corridoio antistante), mentre quella identificata con il subalterno 27 risulta priva di alcune quadrotte e presenta su alcune pareti striature verticali di colore scuro che testimoniano fenomeni di percolazioni dall'alto (All. 6 foto n. 21-23).

Dall'esame visivo delle caratteristiche delle macchie basate sull'analisi della forma, della dimensione, del colore, etc e dalla consistenza al tatto delle superfici interessate dal degrado, si deduce che il fenomeno riscontrato dovuto alle infiltrazioni risulta attualmente risolto e molto probabilmente imputabile alle imponenti quantità di acqua riversate nel fabbricato durante l'intervento dei Vigili del Fuoco effettuato in seguito all'incendio che nel 2015 è divampato nell'edificio causando gravi danni.

## **2.2 Le unità immobiliari abitative**

Le unità immobiliari con destinazione residenziale si trovano ubicate all'interno dello stesso fabbricato, censito al N.C.E.U. al Foglio 26, particella 628, al quale si accede dall'androne condominiale raggiungibile dall'ingresso principale dell'edificio in Via del Tagliamento n. 12 (All. 6 foto n. 13) e sono disposte su tre diversi piani. In particolare due di queste unità, identificate con i subalterni 44 e 63, si trovano rispettivamente al primo e terzo piano, mentre le restanti quattro unità abitative, censite con i subalterni 66-68-70 e 71, sono dislocate al quarto piano dell'edificio.

▪ **Unità immobiliare censita al N.C.E.U. al Foglio 26, particella 628, subalterno 44:**

questa abitazione, identificata con il numero di interno 101, si trova al piano primo dell'immobile ed è costituita da un soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio (All. 6 foto dalla n. 25 alla 30). L'immobile è l'unico che presenta un'ampia terrazza di pertinenza esclusiva (All. 6 foto n. 31-32) alla quale si accede sia dal soggiorno che dalla camera da letto e che, per le diverse quote del piano di posa del terreno su cui è stato edificato il fabbricato, si configura anche come accesso indipendente all'appartamento tramite una rampa posta sul prospetto ovest dal quale si può raggiungere Via Dante Alighieri (All. 6 foto 9-32-34). Gli ambienti principali dell'abitazione sono aerati naturalmente e ben illuminati, mentre il bagno ed il ripostiglio sono privi di finestrate, gli infissi presenti sono lignei a doppio vetro e dotati di tapparelle oscuranti in alluminio, il portoncino di ingresso è con pannellatura in legno dotato di blindatura, le porte interne sono lignee e il bagno è munito di sanitari (lavabo, doccia, water, bidet), e di rivestimento ceramico alle pareti. Il pavimento dei vari ambienti è uniforme, realizzato con elementi ceramici di formato 45x45 cm montati dritti. I soffitti sono tinteggiati di bianco così come le pareti, fatta eccezione per una parete del soggiorno che presenta una tinteggiatura di colore rosso e una parete della camera da letto che invece si presenta color azzurro polvere. L'angolo cottura presenta una fascia ad L con rivestimento parietale ceramico in gres di dimensioni 10x10 cm.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia, ma non collegati alle rispettive linee di approvvigionamento e non funzionanti.

La terrazza è pavimentata in gres ed è chiusa da due alti muri, di cui uno, posto sul lato opposto a quello degli ambienti interni all'abitazione, ha una finitura in cemento a vista e l'altro, leggermente più basso e ad esso adiacente, è intonacato e tinteggiato di rosso (All. 6 foto n. 31-33-34). Il limite della terrazza sul lato esposto a sud è invece rappresentato da un muretto di altezza pari a circa 100/110 cm, la cui continuità è interrotta per ospitare il piccolo cancello

pedonale, che costituisce il secondo ingresso all'appartamento direttamente dallo spazio esterno di proprietà esclusiva della terrazza (All. 6 foto n. 34). In continuità con i due serramenti degli ambienti principali dell'appartamento (soggiorno e camera da letto) è posizionata la finestra del vano scale condominiale, che si trova sul pianerottolo di raccordo delle due rampe di scale che conducono dal piano terra al piano primo, confina con l'unità immobiliare lungo il lato nord e si affaccia direttamente sulla terrazza (All. 6 foto n. 31).

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa 53,36 mq oltre 48,12 mq di terrazza di proprietà esclusiva corrispondenti ad una superficie calpestabile rispettivamente di circa 44.40 mq e 42.00, mentre l'altezza libera interna ha un valore di 293 cm.

Le condizioni generali dell'appartamento mostrano gli effetti subiti dall'incendio verificatosi nel settembre 2015, che ha comportato gravi danni a tutto il fabbricato; in particolare nell'appartamento appare ancora molto evidente la presenza su tutte le superfici e sugli infissi di fuliggine così come sui sanitari del bagno, mentre sempre nel bagno sono presenti delle macchie di percolazione dall'alto dovute probabilmente all'intervento di soccorso effettuato dai VVFF per spegnere l'incendio divampato nell'edificio (All. 6 foto n. 25-26-30).

- **Unità immobiliare censita al N.C.E.U. al Foglio 26, particella 628, subalterno 63:** questa abitazione, identificata con il numero di interno 307, si trova al piano terzo dell'immobile ed è costituita da un ingresso/soggiorno, una cucina, due camere da letto, due disimpegni, due bagni e una terrazza accessibile dalla camera da letto di maggiori dimensioni (All. 6 foto dalla n. 35 alla 44). Entrambi i bagni sono privi di finestrate, mentre gli altri ambienti che costituiscono l'appartamento sono aerati naturalmente e ben illuminati. Il portoncino di ingresso è con pannellatura in legno dotato di blindatura, gli infissi sono lignei a doppio vetro e dotati di tapparelle oscuranti in alluminio, le porte interne sono lignee e i bagni sono muniti di sanitari (lavabo, doccia, water e bidet l'uno, lavabo, vasca, water

e bidet l'altro), e di rivestimento ceramico alle pareti. Il pavimento dei vari ambienti è uniforme, realizzato con elementi ceramici di formato 45x45 cm montati dritti, la cucina presenta una parete con fascia di rivestimento ceramico realizzata con elementi in gres 10x10 cm. Le pareti sono tutte tinteggiate di bianco mentre i soffitti sono lignei a vista, caratterizzati da una struttura principale di travi in legno lamellare di notevole sezione con soprastante tavolato ligneo.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia, ma non collegati alle rispettive linee di approvvigionamento e quindi non funzionanti.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a circa 80 mq, con altezza libera interna di circa 300 cm al tavolato e di 269 cm sottotrave, mentre quella della terrazza è di circa 5,60 mq.

Le condizioni di conservazione dell'appartamento risultano compromesse sia a causa dei fenomeni di degrado manifestatisi in seguito ai percolamenti dal solaio interpiano dovuti all'ingente quantità di acqua riversata nell'immobile dai VVFF durante l'intervento di spegnimento dell'incendio divampato nel 2015, sia per la presenza di animali infestanti che hanno nidificato sulla terrazza e poi, a causa della rottura dell'infisso di una delle due camere da letto, hanno invaso l'interno dell'appartamento occupandolo e danneggiandolo (All. 6 foto n. 45 - 46).

- **Unità immobiliare censita al N.C.E.U. al Foglio 26, particella 628, subalterno 66:** questo bene, identificato con il numero di interno n. 403, è dislocato al quarto e ultimo piano del fabbricato e si trova allo stato grezzo (All. 6 dalla n. 47 alla 50). Completamente privo di tramezzature, di intonaci, di impianti, di pavimentazione e di infissi, l'immobile è praticamente costituito da un unico ambiente di forma rettangolare, le cui uniche bucatore presenti, poste lungo il prospetto sud e sul soffitto, sono state tamponate con delle pannellature opache cieche che non lasciano filtrare la luce dall'esterno e pertanto di conseguenza al momento risulta completamente buio. La caratteristica principale dell'immobile è costituita dalla copertura lignea, caratterizzata da una doppia orditura di travi, principali e

secondarie con soprastante tavolato in lamellare. Al momento il profilo della copertura si presenta inclinato con doppia inclinazione, e probabilmente sia per l'assenza delle partizioni che in seguito all'intervento dei vigili del fuoco con il quale l'edificio è stato messo in sicurezza e in parte ricostruito, risulta privo della terrazza e completamente chiuso, sebbene sia possibile individuare la presenza delle bucaure della terrazza a parete e a soffitto grazie alla interruzione del tavolato in legno e al cambio di materiale dovuto alla presenza delle pannellature metalliche (All. 6 foto n. 47).

La superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata sulla base del progetto autorizzato (All. 7.1), è pari a circa 44 mq a cui si aggiungono 8,30 mq di terrazza, gli ambienti interni hanno altezza libera media di circa 315 cm.

▪ **Unità immobiliare censita al N.C.E.U. al Foglio 26, particella 628, subalterno 68:**

questo immobile, identificato con il numero di interno 405, risulta del tutto simile a quello identificato con il subalterno 66. Anche questa unità immobiliare infatti si trova al quarto ed ultimo piano dell'edificio, si presenta allo stato grezzo e risulta completamente priva di tramezzature, intonaci, impianti, pavimentazione e infissi. Varcato il portoncino blindato di accesso, il bene si presenta come un unico ambiente di forma rettangolare, con un'unica bucaura posta sul prospetto sud dell'edificio e una sul soffitto, entrambe tamponate con delle pannellature opache che non lasciano filtrare la luce e lo rendono al momento completamente buio (All. 6 dalla n. 51 alla 55). Anche in questo caso la particolarità dell'ambiente è rappresentata dalla copertura lignea, costituita da una orditura di travi principali e secondarie e soprastante tavolato in legno lamellare. Il profilo della copertura ha una doppia inclinazione e anche in questo caso, come già esposto per il subalterno 66, l'unità immobiliare risulta completamente chiusa e priva della terrazza prevista nel progetto, sebbene anche in questo caso sia possibile individuare le bucaure della terrazza attraverso

l'interruzione del tavolato in legno e il cambio di materiale dovuto alla presenza delle pannellature metalliche (All. 6 foto n. 51 - 55).

La superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata sulla base al progetto autorizzato (All. 7.1), è pari a circa 44 mq con l'altezza libera interna media di circa 315 cm, mentre la superficie della terrazza è di circa 8,30 mq.

▪ **Unità immobiliari censite al N.C.E.U. al Foglio 26, particella 628, subalterni 70-71:**

le unità immobiliari censite con i due distinti subalterni 70 e 71 ed i rispettivi numeri di interno 407 e 408, sono state riunite in questa descrizione in quanto le stesse si presentano adiacenti e soprattutto fuse tra loro. Come accade per le altre due unità immobiliari dislocate al quarto piano, questi due beni sono stati distrutti dall'incendio divampato nel 2015 in seguito al quale la copertura è stata ricostruita, ma gli interni sono stati lasciati allo stato grezzo, privi di tramezzature divisorie, massetti, pavimentazioni, intonaci e infissi. In questo caso in particolare gli impianti sono stati iniziati, ma non ultimati (All. 6 dalla n. 56 alla 60).

All'interno dell'ampio locale sono presenti tre bucaure, due delle quali posizionate sul prospetto nord del fabbricato mentre la terza sul prospetto est, che, tamponate con pannelli ondulati opachi, rendono l'ambiente completamente privo di luce. Come accade per gli altri appartamenti dell'ultimo piano del fabbricato, la particolarità delle unità immobiliari è rintracciabile nella copertura lignea, realizzata con una doppia orditura di travi lamellari di notevole sezione e soprastante tavolato ligneo e nell'andamento del suo profilo, che conferisce un certo movimento agli ambienti interni delle unità immobiliari e una atmosfera particolarmente accogliente. Anche in questo caso, come accade per tutte le unità immobiliari appartenenti alla massa fallimentare poste al quarto e ultimo piano dell'edificio, nei due appartamenti non risultano essere state ancora realizzate le terrazze previste nel progetto, sebbene lungo il profilo della copertura sia possibile individuare le tre bucaure, al momento tamponate (All. 6

foto n. 56 - 60), in prossimità delle quali dovranno essere realizzate le logge (una in un appartamento e due nell'altro).

La superficie commerciale dell'unità immobiliare censita con il subalterno 70, calcolata sulla base al progetto autorizzato (All. 7.1), è pari a circa 66 mq, oltre le due terrazze coperte rispettivamente di 5,13 mq e 3,68 mq, mentre quella dell'unità immobiliare censita con il subalterno 71 risulta essere di circa 58 mq, oltre la terrazza di 4,19 mq; l'altezza libera interna media per entrambi gli immobili ha un valore medio di circa 315 cm.

### **2.3 Il locale commerciale**

L'unità immobiliare con destinazione commerciale di proprietà della Società Etrusca Costruzioni di Bologna Luca s.a.s. censita al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 657, Subalterno 3 (correlata al C.T. alle p.lle 828 - 829), si trova a Montefiascone in Via Cavalieri di Vittorio Veneto. L'accesso al bene avviene da quattro grandi porte scorrevoli prive di numero civico, che si trovano sul piazzale censito catastalmente con la particella 1702 il quale, come già detto, si configura come una corte comune a servizio dei vari immobili della massa fallimentare e che può essere raggiunto sia da Via Cavalieri di Vittorio Veneto, oltrepassando un cancello metallico su cui non è apposto alcun numero civico (All. 6 foto n. 3), sia da Via Dante Alighieri, sia Via del Tagliamento (All. 6 foto n. 8), anche se in questo ultimo caso attraverso un percorso solamente pedonale (All. 6 foto n. 5).

I prospetti del fabbricato sono caratterizzati dall'essenzialità dei materiali utilizzati e dalla semplicità delle forme e sono completamente privi di elementi decorativi di pregio architettonico. La continuità e la linearità della superficie dell'involucro è interrotta solamente dalle bucaure, che sono allineate e di dimensioni omogenee e creano pertanto un ritmo che scandisce in maniera regolare l'alternanza dei vuoti e dei pieni tipica degli edifici realizzati con struttura portante in muratura. I blocchi di tufo della muratura sono lasciati a vista e privi di intonaci, le porte, tutte disposte sul fronte principale dell'edificio che si affaccia sul piazzale, sono in metallo e vetro, così

come le finestre, che sono posizionate nella parte sommitale delle pareti in corrispondenza delle porte sottostanti (All. 6 foto n. 61-62).

Il fabbricato nell'insieme presenta linee ordinate, caratterizzate dall'accostamento di due volumi di diversa altezza: un corpo di tre piani fuoriterra, solo in parte occupato dai beni oggetto della procedura, e un corpo di un solo piano a doppia altezza. La copertura della parte dell'edificio disposta su tre piani fuoriterra è a doppia falda inclinata con manto discontinuo in tegole, mentre la restante parte della copertura è realizzata con una struttura orizzontale a tegoloni e lastre in cemento e amianto (All. 6 foto n. 61-62). Entrambe le coperture sono dotate di canali di gronda e tubi pluviali integri e funzionanti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Lungo tutto il prospetto principale è presente una tettoia di protezione dalle acque meteoriche (All. 6 foto n. 63).

Internamente l'unità immobiliare è suddivisa in tre principali ambienti tra loro comunicanti: l'ambiente di maggiori dimensioni è posto in adiacenza e in continuità con il locale avente destinazione catastale D/8 censito con la particella 704, il quale risulta da questo ambiente direttamente accessibile tramite un'ampia apertura priva di infissi, che mette i due locali in comunicazione diretta senza che via sia alcun elemento che definisce il confine tra i due beni (All. 6 foto n. 64). Il vano è accessibile dall'esterno attraverso due grandi infissi scorrevoli in metallo e vetro e ospita al suo interno un secondo vano adibito a magazzino con altezza interna ridotta ( $h=267$  cm) rispetto a quella del locale principale (All. 6 foto dalla n. 65 alla 68). Una porta lignea a due ante posta sullo stesso lato del vano secondario mette in comunicazione il locale principale con quello adiacente di dimensioni minori (All. 6 foto n. 69-70). Questo secondo ambiente presenta le medesime caratteristiche del locale principale e ospita sul fondo un piccolo vano adibito a bagno con altezza interna di 260 cm (All. 6 foto n. 71-72-73-74). I due locali descritti presentano le medesime caratteristiche costruttive, hanno entrambi una altezza interna libera pari a circa 588 cm, sono aerati e illuminati naturalmente e presentano una pavimentazione in battuto di cemento. Le tramezzature che delimitano i vari ambienti interni sono realizzati con pannelli di

laterite e lungo il muro di separazione tra i due ambienti principali sono presenti delle aree soppalcate realizzate con mobilio e materiali di risulta quali tubi giunti e impalcati lignei utilizzati come deposito di materiali di varia natura. La muratura che divide invece il secondo ambiente del locale commerciale dal terzo è realizzata in blocchi di tufo portanti e segna strutturalmente il confine tra la parte del capannone costituita dal locale principale e secondario con relativi piccoli annessi appena descritti, che delimita il volume del corpo a un solo piano a doppia altezza con copertura in cemento amianto, e quella adiacente, che delimita però il volume del corpo disposto su tre piani fuoriterra, sempre realizzato con muratura portante in blocchi di tufo, ma con copertura a doppia falda e manto discontinuo di tegole in laterizio (All. 6 foto n. 75-76). Il limite tra i due volumi si manifesta anche sul prospetto del fabbricato attraverso il disallineamento tra i fronti delle facciate corrispondenti ai due locali, che avviene esattamente in corrispondenza della muratura interna di separazione in tufi. I due locali sono tra loro collegati da due porte a due ante in legno e presentano anche internamente delle diversità, come ad esempio l'altezza libera, che nel locale del corpo di fabbrica a tre piani è minore (circa 529 cm), e la pavimentazione, che in questo locale è in gres e non in battuto di cemento (All. 6 foto n. 77-78).

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 532 mq.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile testimoniano uno stato di generale abbandono e trascuratezza, ma le principali criticità sono generate dalla presenza e dallo stato di conservazione della copertura in cemento-amianto del corpo di fabbrica a un solo piano e doppia altezza. In considerazione della pericolosità del materiale amianto, ipotizzabile da un esame visivo della copertura, è stato richiesto dalla scrivente per tramite del Curatore fallimentare un accertamento del materiale che si sospettava potesse contenere amianto e una valutazione del suo stato di conservazione attraverso il coinvolgimento del Servizio della Asl preposto. Il referto prelevato in data 27/05/2023 per il campionamento del materiale ha evidenziato la presenza di fibre di amianto. Il rapporto redatto dal Servizio dell'Ente consegnato al termine delle indagini (All. 8), si riferisce che *"tenendo conto dell'ubicazione, della*

vetustà del materiale, dello stato di conservazione della copertura soggetta anche a fenomeni di degrado per presenza diffusa di muschi e licheni e da lievi danneggiamenti da eventi atmosferici, si è ottenuto un risultato per il quale è prevista la rimozione prima possibile della copertura e comunque non protratta nel tempo (entro 1 anno)". L'algoritmo utilizzato per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto e del contesto in cui sono ubicate (Amleto), ha quantificato un punteggio pari a 17, che corrisponde alla Zona C del grafico che descrive lo stato di urgenza dell'intervento. Se si ricade all'interno di questa zona le indicazioni prevedono che la copertura venga rimossa il prima possibile e che la rimozione può essere rimandata alla prima occasione utile, ma non protratta nel tempo, assegnando un termine di 1 anno (le zone indicano la scala di urgenza degli interventi e vanno dalla zona A, per la quale l'intervento si configura come meno urgente e si prevede una azione di monitoraggio e controllo periodico alla zona D, che indica il gradi di maggiore urgenza dell'intervento, per la quale è prevista la rimozione immediata entro 6 mesi).

Questo locale è inoltre collegato tramite una apertura al locale adiacente censito al Foglio 26, Particella 656, Subalterno 1, con destinazione catastale C/6, che si trova in corrispondenza del corpo di fabbrica disposto su tre piani fuoriterra, ma che non è oggetto della presente relazione, in quanto, pur appartenendo ai fratelli Bologna Luca, Andrea e Stefania ciascuno detentore di una quota di nuda proprietà del bene pari a 1/3 con diritto di usufrutto della madre Sig.ra Menchinelli Anna (All. 4.3 e All. 9), rientra tra i beni colpiti dal Pignoramento immobiliare Rep. n. 1220 del 17/08/2022 e quindi tra quelli estrapolati dalla procedura di fallimento.

#### **2.4 Il locale D/8**

Il bene è censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 704, Subalterno 1, nella Categoria D/8, che è quella di norma attribuita ai fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. L'accesso principale al bene avviene tramite due ampie

vetrate dotate di porte finestre, che si affacciano sul piazzale esterno prospiciente l'edificio (All. 6 foto n.79). Uno dei due infissi immette direttamente nel locale principale dell'unità immobiliare, caratterizzato da un grande ambiente a doppia altezza scandito internamente dalla presenza di pilastri in cemento armato, mentre l'altro conduce in un piccolo ambiente le cui pareti, realizzate in cartongesso, appaiono non ultimate e il soffitto solo parzialmente chiuso da un controsoffitto realizzato sempre in cartongesso a circa 208 cm da terra. I due locali sono comunicanti attraverso una apertura posta su una delle pareti di cartongesso (All. 6 foto dalla n. 80 alla 89).

Un accesso secondario all'immobile si trova lungo il prospetto est del fabbricato, dove un lembo della particella di terreno 1702 dopo aver costeggiato il prospetto sud del fabbricato con destinazione commerciale descritto nel paragrafo 2.3 dove è posizionato l'accesso alle unità immobiliari del corpo di fabbrica a tre piani di altra proprietà non interessate dalla procedura e individuato con il civico 24 di Via Cavalieri di Vittorio Veneto, e il retro del fabbricato lungo il prospetto est, piega verso ovest in corrispondenza di una porta finestra in metallo e vetro che consente l'ingresso all'edificio. Un terzo accesso è posizionato lungo la parete inclinata che si trova lungo il prospetto ovest del fabbricato, in prossimità della scala esterna pedonale che collega Via del Tagliamento al piazzale esterno adibito a corte di servizio e parcheggio. All'interno dell'ambiente principale dell'unità immobiliare sono stati iniziati e non ultimati due bagni con antibagno, che si presentano con le pareti intonacate, ma privi di porte e massetti, sprovvisti di sanitari e finiture e solo con alcuni impianti realizzati parzialmente, mentre sul lato opposto è presente un tramezzo in forati di laterizio, che, valutato il convogliamento di alcune tubature e la quota del pavimento privo di massetto, che fanno pensare alla demolizione del pavimento in battuto di cemento dettato dalla volontà di far passare gli impianti, molto probabilmente costituisce la parete di un bagno mai realizzato. Il locale ha una superficie commerciale di circa 317 mq, una altezza libera interna di 470 cm, è aerato e illuminato naturalmente e comunica direttamente con il locale

commerciale adiacente oggetto della massa fallimentare tramite un'ampia apertura di lunghezza 396 cm ed altezza media 443 cm (i pavimenti dei due locali si trovano a due quote differenti). In prossimità di alcuni pilastri sono visibili le tubazioni di scarico delle acque pluviali provenienti dal piano superiore, dove è presente una copertura piana a lastrico solare pavimentata raggiungibile da Via del Tagliamento (All.6 foto n. 90-91-93-94).

Le condizioni di conservazione dell'immobile mostrano il grado di abbandono che caratterizza tutti i beni oggetto della procedura fallimentare, mentre evidenti fenomeni di degrado sono presenti sulla copertura, dove la pavimentazione in più punti si presenta sollevata, divelta e a tratti mancante e dove la presenza diffusa di vegetazione infestante impedisce il normale allontanamento delle acque meteoriche facilitando infiltrazioni di acqua e umidità (All. 6 foto n. 90-91-92). Tuttavia appare importante evidenziare che la copertura del fabbricato è identificata al Foglio 26, Particella 704 con autonomo subalterno 2, che corrisponde a un lastrico solare con categoria catastale F/5 di 337 mq e soprattutto che la proprietà di questo bene, originariamente appartenente ai Sig.ri Bologna Luca, Andrea e Stefania con usufrutto della madre Sig.ra Menchinelli Anna, è dapprima confluita nelle proprietà della società Etrusca Costruzioni di Bologna Luca S.A.S, ma successivamente è stata venduta progressivamente per quota a soggetti terzi (All. 4.4), che la utilizzavano come posto auto scoperto e di conseguenza risulta estranea alla presente procedura e non colpita dalla Sentenza di Fallimento.

## **2.5 Il terreno**

Il bene censito al N.C.T. al Foglio 32, Particella 294 si trova fuori dal centro abitato di Montefiascone, in una località denominata "Pantano", posta in prossimità di Via del Lago e costituisce, oltre al bene descritto al paragrafo 2.4, l'altro bene incluso nella massa fallimentare di proprietà del socio accomandatario, Sig. Luca Bologna, della Società Etrusca Costruzioni di Bologna Luca s.a.s., che non risulta ricompreso all'interno dei beni personali dei Sig.ri Bologna Luca, Andrea, Stefania e Anna

Menchinelli, colpiti dall'Atto di Pignoramento Immobiliare Rep. n. 1220 del 17/08/2022, e che pertanto non è stato interessato dal restringimento immobiliare operato dal Curatore fallimentare all'interno della presente procedura.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla Strada Comunale del Pantano, che si diparte verso sud da Via del Lago, quando la strada principale, superato il dislivello altimetrico esistente tra il centro storico di Montefiascone e il Lago di Bolsena, inizia a prendere un andamento pianeggiante. La particella di terreno è caratterizzata da una forma piuttosto regolare tendente al rettangolo e si presenta pianeggiante e priva di recinzione lungo i confini che la delimitano (All. 6 foto n. 95).

La consistenza dell'appezzamento è di 1525 mq con destinazione a seminativo arborato di classe 1, anche se con il sopralluogo è stato possibile appurare che il terreno è lasciato praticamente incolto e non è curato. Infatti sebbene, fatta eccezione per la parte terminale rivolta verso sud, il fondo risulti facilmente percorribile ed ispezionabile, forse anche perché una delle proprietà confinanti è coltivata a vite (All. 6 foto n. 96), le condizioni attuali del bene mostrano uno stato generale di abbandono e trascuratezza.

### **3. PROVENIENZA**

Attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, la scrivente ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di provenienza trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento Rep. 34 del 28/11/2019 avvenuta in data 29/01/2020, riscontrando quanto segue:

▪ **Immobili censiti al Foglio 26, Particella 628, Subalterni 11, 21, 24, 25, 27, 33, 44, 63, 66, 68, 70, 71**

I primi titoli di provenienza dei beni anteriori al ventennio che precedono la trascrizione della Sentenza di Fallimento Rep. 34 del 28/11/2019 avvenuta in data 29/01/2020, sono rappresentati dai due atti che vengono di seguito specificati:

- Atto di Donazione del 15/04/1993, rogato dal notaio Giorgio Imparato, Rep. n. 2061, Racc. n. 677 (All. 10), trascritto a Viterbo il 11/05/1993, al n. 4632/5821 di formalità, contro il Sig. Bologna Armando proprietario dell'intera quota di 1/1 dei beni censiti catastalmente con la particella 628 subalterno 3 e 4 e relativa area di pertinenza di 2151 mq identificata con la particella 628 descritti al punto VI del suddetto atto, i quali verranno poi soppressi in data 08/04/2010 con variazione n. 4222.1/2010 quando verranno generati tutti i nuovi subalterni della particella 628 per cambio di destinazione d'uso, frazionamento e ristrutturazione (All. 4.2), a favore dei figli Sig.ri Bologna Luca, Andrea e Stefania, rispettivamente per la quota indivisa di 1/3 ciascuno di nuda proprietà, riservando contestualmente per sé l'usufrutto vitalizio dei beni e disponendo per dopo il medesimo diritto a favore della moglie Sig.ra Menchinelli Anna;
- Atto di Compravendita del 11/01/1968, rogato dal notaio Teodoro Orzi, Rep. n. 21144, Racc. n. 10609 (All. 10), trascritto a Viterbo il 08/02/1968 al n. 916/2511 di formalità, con il quale il Sig. Mezzoprete Salvatore vende al Sig. Bologna Armando una quota parte della particella di terreno censita al Foglio 26, particella 226, indicata nell'atto come part. 226/a di 3482 mq, che assumerà identificativo catastale 628 andando a costituire la particella di terreno 628 di 3482 mq su cui verrà realizzato il fabbricato urbano, che inizialmente sarà censito al N.C.E.U. con i subalterni 1-2-3-4 successivamente soppressi.

I passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione della Sentenza di Fallimento e, a ritroso, i primi titoli di provenienza anteriori al ventennio che precedono la notifica del fallimento, sono costituiti dai due atti di seguito elencati:

- Atto di Conferimento in Società del 04/06/2008, rogato dal notaio Luigi Orzi, Rep. n. 83247, Racc. n. 32359 (All. 10), trascritto a Viterbo il 12/06/2008 al n. 7176/10065 di formalità, con il quale la Sig.ra Menchinelli Anna conferisce nella Società in Accomandita Semplice Etrusca Costruzioni di Bologna Luca S.a.s. della quale risulta socia unica insieme ai figli Sig.ri Bologna Luca, Andrea e Stefania, l'usufrutto generale vitalizio a lei spettante sugli immobili censiti al Foglio 26, Particella 628 con subalterni 3 e 4 e relativa area di pertinenza di 1533 mq identificata con la particella 1702 (generata per successivi frazionamenti dalla 628 a sua volta generata ancor prima dalla originaria particella di terreno 226);
- Atto di Compravendita del 30/07/2001, rogato dal notaio Luigi Orzi, Rep. n. 69888, Racc. n. 24316, trascritto a Viterbo il 03/08/2001, al n. 7993/10458 di formalità, a favore della Società Etrusca Costruzioni di Bologna Luca S.a.s. contro i Sig.ri Bologna Luca, Andrea, Stefano proprietari ciascuno di una quota indivisa pari a 1/3 di nuda proprietà dei beni censiti al Foglio 26, Particella 628, subalterno 3, subalterno 4 e relativa area di pertinenza di 1533 mq identificata con la particella 1702, e contro il Sig. Bologna Armando per i diritti di proprietà per l'intera quota di 1/1 sul bene censito al Foglio 26, particella 628, subalterno 2 pervenutogli per nuova edificazione sulla particella di terreno 628 a sua volta generatasi per frazionamento della particella originaria 226.

Si precisa a solo scopo di completezza che nell'elenco delle trascrizioni relative agli immobili sopra individuati (All. 11) è sempre presente l'Atto di Compravendita rogato dal notaio Giardino Furio, Rep. 33825 del 06/02/1989, trascritto a Viterbo il 24/02/1989 al n. 2285/3004 di formalità. Tuttavia come si evince dalla nota di trascrizione (All. 11), questo atto non si riferisce ai beni della massa fallimentare descritti nella relazione, in quanto, sebbene risulti ad essi collegato perché nell'elenco immobili compare la particella censita al Catasto urbano con identificativo 628/b, va precisato che detta particella corrisponde in realtà alla particella che assume successivamente identificativo 1094, originata in data 20/08/1987 dal frazionamento n. 49.1/1987 con il quale la superficie della particella di terreno 628 di 2151 mq con qualità ente urbano

viene ridotta a 1690 mq per la costituzione della particella 1094 di 461 mq sempre con qualità ente urbano (All. 4.2). Questa precisazione è confermata anche dalla rettifica alla nota di trascrizione n. 2285/3004 del 24/02/1989 effettuata con la nota trascritta a Viterbo il 06/12/2012 al n. 13150/16715 di formalità (All. 11), nella quale la 1094 sostituisce la 628/b ed entrambe le particelle oggetto della compravendita sono correttamente individuate al Catasto Terreni come enti urbani e non al Catasto Fabbricati come nella precedente trascrizione.

Tra l'altro va aggiunto che nel citato Atto di Compravendita i due beni oggetto del contratto corrispondenti alle particelle 830 e 1094 entrambe con qualità di enti urbani, vengono trasferite contro il Sig. Bologna Armando possessore dell'intera quota di proprietà a favore della Società Albas S.r.l. (All. 11).

▪ **Immobile censito al Foglio 26, Particella 657, Subalterno 3**

Il primo titolo di provenienza del bene anteriore al ventennio che precede la trascrizione della Sentenza di Fallimento Rep. 34 del 28/11/2019 avvenuta in data 29/01/2020, è rappresentato dall'Atto di Donazione del 15/04/1993, rogato dal notaio Giorgio Imparato, Rep. n. 2061, Racc. n. 677 (All. 10), trascritto a Viterbo il 11/05/1993, al n. 4632/5821 di formalità, contro il Sig. Bologna Armando proprietario dell'intera quota di 1/1 dei beni censiti catastalmente con la particella 657 subalterno 1 e 2 e relativa area di pertinenza di 120 mq descritti al punto VII del suddetto atto, i quali verranno poi fusi nel subalterno 3 in data 15/01/1996 con variazione n. 15193.1/1996 (All. 4.3), a favore dei figli Sig.ri Bologna Luca, Andrea e Stefania, rispettivamente per la quota indivisa di 1/3 ciascuno di nuda proprietà, riservando contestualmente per sé l'usufrutto vitalizio dei beni e disponendo per dopo il medesimo diritto a favore della moglie Sig.ra Menchinelli Anna.

I passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione della Sentenza di Fallimento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del fallimento, sono costituiti dai due atti di seguito elencati:

- Atto di Conferimento in Società del 01/08/2001, rogato dal notaio Luigi Orzi, Rep. n. 69916, Racc. n. 24331 (All. 10), trascritto a Viterbo il 29/08/2001 al n. 8747/11349 di formalità (All. 11), con il quale i Sig.ri Bologna Luca, Andrea e Stefania, ciascuno proprietario per la quota di nuda proprietà di 1/3 e la Sig.ra Menchinelli Anna per il diritto di usufrutto per la quota di 3/3, conferiscono il locale commerciale censito al Foglio 26, Particella 657, subalterno 3, derivante dalla fusione delle particelle 657 subalterno 1 e 657 subalterno 2, nella Società in Accomandita Semplice S.A.S. di cui gli stessi soggetti risultano soci, Etrusca Costruzioni di Bologna Luca S.a.s.;
- Atto di Donazione del 30/07/2001, rogato dal notaio Luigi Orzi, Rep. n. 69887, trascritto a Viterbo il 03/08/2001, al n. 7991/10456 di formalità, a favore della Sig.ra Menchinelli Anna contro il Sig. Bologna Armando, per il diritto di usufrutto per l'intera quota di 1/1 sul bene (All. 11);

ASTALEGALE.NET

▪ **Immobile censito al Foglio 26, Particella 704, Subalterno 1**

Il primo titolo di provenienza del bene anteriore al ventennio che precede la trascrizione della Sentenza di Fallimento Rep. 34 del 28/11/2019 avvenuta in data 29/01/2020 è rappresentato dall'Atto di Compravendita, Rep. n.° 7690, Racc. n.° 4321, rogato dal notaio Mario Simoni in data 24/09/1969 (All. 10), con il quale il Sig. Chiovelli Svandro vende al Sig. Bologna Armando il terreno con destinazione a vigneto censito al N.C.T. al foglio 26, particella 552 di 1260 mq da cui in seguito al frazionamento del 29/10/1970 verrà generata la particella 704 (All. 12).

I passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione della Sentenza di Fallimento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del fallimento, sono costituiti dal solo Atto di Denuncia di Successione (All. 10), registrato all'Ufficio del Registro di Viterbo in data 05/06/2007, al n. 25, Vol. n. 1319, e trascritto a Viterbo in data 20/12/2007 al n.17090/24581 di formalità (All. 11), per causa di morte del Sig. Bologna Armando in qualità di proprietario per l'intera quota 1/1 di proprietà del fabbricato con destinazione catastale D/8 edificato sulla

particella di terreno 704 e costituito al N.C.E.U. in data 14/02/1996, in favore della coniuge Sig.ra Menchinelli Anna per una quota di proprietà di 3/9 e dei tre figli Sig.ri Bologna Luca, Andrea e Stefania rispettivamente per una quota di proprietà di 2/9 ciascuno.

L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta in data 14/07/2012 al n. 7810/9903 di formalità, per atto a rogito del notaio Furio Giardino, Rep. 104105, Racc. n. 20644 in data 16/07/2012 (All. 11).

▪ **Immobile censito al Foglio 32, Particella 294**

Dall'elenco delle formalità desumibile dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sembrerebbe che il titolo di provenienza del bene coincida con il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la trascrizione del fallimento (29/01/2020) e sia identificabile nell'Atto di Donazione, Rep. n.° 39290, Racc. n.° 6011, rogato dal notaio Furio Giardino in data 06/12/1990, trascritto a Viterbo il 22/12/1990 al n. 13021/16544 di formalità (All. 10). Tuttavia sia dalla lettura della nota di trascrizione dell'atto (All. 11) sia da quella dell'Atto di Donazione emerge che i soggetti che hanno sottoscritto il contratto non coinvolgono il Sig. Bologna Luca attuale intestatario del bene, il quale non risulta menzionato né tra i soggetti a favore della donazione né tra quelli contro. Con la trascrizione dell'Atto viene infatti sancita la donazione della particella 294 di 1525 mq, costituita per frazionamento in data 19/06/1990 come quota parte della particella di terreno 175, da parte dei coniugi Fapperdue Giuseppe e Antonelli Argentina, entrambi proprietari della quota di 1/2 ciascuno a favore della figlia Fapperdue Lina.

Nell'ispezione ipotecaria relativa al bene non sono riportati successivi atti trasferimento del bene (All. 11), mentre nella visura catastale storica (All. 4.5) vengono riportati gli estremi dell'Atto di Donazione Rep. n.° 2061, Racc. n.° 677, rogato dal notaio Giorgio Imparato in data 15/04/1993 (All. 10), trascritto a Viterbo il 11/05/1993 al n. 4632/5821 di formalità, come documento cui ricondurre la

costituzione del diritto, ma dalla lettura dell'atto notarile e della relativa nota (All. ti 10 e 11), si evince che il bene censito al foglio 32, particella 294 non risulta incluso nell'elenco dei beni oggetto della donazione.

Valutata la situazione, al fine di colmare la carenza di informazioni riscontrata, la scrivente, ha provveduto a fare un approfondimento attraverso una ispezione ipotecaria per nominativo sul Sig. Bologna Luca (All. 11), a cui il terreno risulta intestato nella sentenza fallimentare e nella relativa nota di trascrizione come bene personale per una quota di 1/6 di nuda proprietà e sulla Sig.ra Fapperdue Lina (All. 11), a cui risultava intestata la proprietà del bene in seguito all'Atto di Donazione Rep. n.° 39290 del 06/12/1990 sopra citato.

L'esame dell'elenco sintetico delle formalità relative al Sig. Bologna Luca ha consentito di vagliare tutti gli atti successivi alla data del 06/12/1990, vale a dire la data in cui il bene è stato trasferito per Atto di Donazione alla Sig.ra Fapperdue Lina, in cui il Sig. Bologna Luca risulta soggetto acquirente, donatario o immesso nel possesso di beni immobili per denuncia di successione, per i quali sono state analizzate le relative note di trascrizione (All. 11). L'esito dell'indagine ha mostrato che nessuno di questi atti ha per oggetto il terreno sito a Montefiascone censito al Foglio 32 particella 294.

L'esame dell'elenco sintetico delle formalità relative invece alla Sig.ra Fapperdue Lina successive alla data del 06/12/1990 in cui il soggetto risulta essere entrato in possesso del bene e ove lo stesso sia indicato nelle note di trascrizione come parte venditrice e/o donante (All. 11), ha permesso di evidenziare che anche in questo caso non è presente alcuna documentazione che abbia per oggetto il terreno sito a Montefiascone censito al Foglio 32 particella 294.

In conclusione da quanto sopra esposto, emerge che dall'esame di tutta la documentazione reperita ed analizzata, non è possibile stabilire con certezza che il bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento Rep. 34 del 28/11/2019 imputato come bene personale del Sig. Bologna Luca per una quota di 1/6 di nuda proprietà censito al N.C.T. al Foglio 32, Particella 294, sia realmente attribuibile

a lui, in quanto non è stata rinvenuta alcuna documentazione che accerti l'avvenuto trasferimento della proprietà del terreno dalla Sig.ra Fapperdue Lina, che lo ha acquisito nel 1990 per atto di donazione dal padre, al Sig. Bologna Luca.

#### **4. SITUAZIONE IPOTECARIA**

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei registri di Viterbo (All. 11) con aggiornamento 27/03/2023 è possibile predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) dei beni:

- **Unità immobiliari censite al Foglio 26, Particella 628, Subalterni 11-24-25**
  - a. **Trascrizione** del 29/01/2020 Reg. Part. 985 Reg. Gen. 1238 - Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo - Rep. 34 del 28/11/2019 - **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento** -  
- ANNOTAZIONE ad iscrizione del 04/02/2011, Reg. Part. 333 Reg. Gen. 1561 – Pubblico ufficiale Orzi Luigi – Rep. 87573/35546 del 27/12/2010 – **Frazionamento in quota** – Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 213 del 29/01/2009 – Suddivisione del mutuo in 8 quote correlate ai singoli lotti immobiliari relativi alle 8 unità negoziali (il sub. 11 appartiene all'unità negoziale n. 2, il sub. 24 all'unità negoziale 6, il sub. 25 all'unità negoziale 5);  
- ANNOTAZIONE ad iscrizione del 31/01/2011, Reg. Part. 296 Reg. Gen. 1304 – Pubblico ufficiale Orzi Luigi – Rep. 87574/35547 del 27/12/2010 – **Restrizione di beni** – Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 3851 del 24/10/2007 (unità negoziale 1, immobili rispettivamente n. 4, 12, 10);
  - b. **Trascrizione** del 24/02/1989 - Reg. Part. 2285 Reg. Gen. 3004 - Pubblico ufficiale Giardino Furio - Rep. 33825 del 06/02/1989 – **Atto tra vivi - Compravendita** –  
- DOCUMENTI CORRELATI: Trascrizione di rettifica del 06/12/2012 – Reg. Part. 13150 Reg. Gen. 16715 – **Compravendita**

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 21**

- a. **Trascrizione** del 29/01/2020 Reg. Part. 985 Reg. Gen. 1238 - Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo - Rep. 34 del 28/11/2019 - **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento** -
- ANNOTAZIONE ad iscrizione del 20/07/2010, Reg. Part. 1750 Reg. Gen. 12680 – Pubblico ufficiale Orzi Luigi – Rep. 86633/34865 del 09/06/2010 – **Frazionamento in quota** – Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 3851 del 24/10/2007 – Suddivisione del mutuo in 16 quote correlate ai singoli lotti immobiliari relativi alle 16 unità negoziali (il sub. 21 appartiene all'unità negoziale n. 1);
- ANNOTAZIONE ad iscrizione del 13/07/2010, Reg. Part. 1668 Reg. Gen. 12186 – Pubblico ufficiale Orzi Luigi – Rep. 86634/34866 del 09/06/2010 – **Restrizione di beni** – Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 213 del 29/01/2009 (unità negoziale 1, immobile n. 4);
- b. **Trascrizione** del 24/02/1989 - Reg. Part. 2285 Reg. Gen. 3004 - Pubblico ufficiale Giardino Furio - Rep. 33825 del 06/02/1989 – **Atto tra vivi - Compravendita** –
- DOCUMENTI CORRELATI: Trascrizione di rettifica del 06/12/2012 – Reg. Part. 13150 Reg. Gen. 16715 - **Compravendita**.

▪ **Unità immobiliari censite al Foglio 26, Particella 628, Subalterni 27-33**

- a. **Trascrizione** del 29/01/2020 Reg. Part. 985 Reg. Gen. 1238 - Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo - Rep. 34 del 28/11/2019 - **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento** -
- ANNOTAZIONE ad iscrizione del 04/02/2011, Reg. Part. 332 Reg. Gen. 1560 – Pubblico ufficiale Orzi Luigi – Rep. 87573/35546 del 27/12/2010 – **Restrizione beni** – Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 213 del 29/01/2009 – (unità negoziale 1, immobili 4 e 6);
- ANNOTAZIONE ad iscrizione del 31/01/2011, Reg. Part. 295 Reg. Gen. 1303 – Pubblico ufficiale Orzi Luigi – Rep. 87574/35547 del 27/12/2010 – **Frazionamento in quota** – Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 3851 del 24/10/2007 -

Suddivisione del mutuo in 3 quote correlate ai singoli lotti immobiliari relativi alle 3 unità negoziali (il sub. 27 appartiene all'unità negoziale n. 2, il sub. 33 all'unità negoziale 3);

- b. **Trascrizione** del 24/02/1989 - Reg. Part. 2285 Reg. Gen. 3004 - Pubblico ufficiale Giardino Furio - Rep. 33825 del 06/02/1989 – **Atto tra vivi - Compravendita** –  
- DOCUMENTI CORRELATI: Trascrizione di rettifica del 06/12/2012 – Reg. Part. 13150 Reg. Gen. 16715 – **Compravendita**

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 44**

- a. **Trascrizione** del 29/01/2020 Reg. Part. 985 Reg. Gen. 1238 - Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo - Rep. 34 del 28/11/2019 - **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento** –
- b. **Trascrizione** del 26/10/2015 Reg. Part. 9975 Reg. Gen. 13038 - Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario - Rep. 1486 del 12/10/2015 - **Atto esecutivo e cautelare – Verbale di pignoramento immobili** –  
- ANNOTAZIONE ad iscrizione del 20/07/2010, Reg. Part. 1750 Reg. Gen. 12680 – Pubblico ufficiale Orzi Luigi – Rep. 86633/34865 del 09/06/2010 – **Frazionamento in quota** – Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 3851 del 24/10/2007 – suddivisione del mutuo in 16 quote correlate ai singoli lotti immobiliari relativi alle 16 unità negoziali (il sub. 44 appartiene all'unità negoziale n. 1);  
- ANNOTAZIONE ad iscrizione del 13/07/2010, Reg. Part. 1668 Reg. Gen. 12186 – Pubblico ufficiale Orzi Luigi – Rep. 86634/34866 del 09/06/2010 – **Restrizione di beni** – Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 213 del 29/01/2009 (unità negoziale 1, immobile n. 3);
- c. **Trascrizione** del 24/02/1989 - Reg. Part. 2285 Reg. Gen. 3004 - Pubblico ufficiale Giardino Furio - Rep. 33825 del 06/02/1989 – **Atto tra vivi - Compravendita** –  
DOCUMENTI CORRELATI: Trascrizione di rettifica del 06/12/2012 – Reg. Part. 13150 Reg. Gen. 16715 - **Compravendita.**

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 63**

- a. **Trascrizione** del 29/01/2020 Reg. Part. 985 Reg. Gen. 1238 - Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo - Rep. 34 del 28/11/2019 - **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento** -
- b. **Trascrizione** del 26/10/2015 Reg. Part. 9975 Reg. Gen. 13038 - Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario - Rep. 1486 del 12/10/2015 - **Atto esecutivo e cautelare - Verbale di pignoramento immobili** -
- ANNOTAZIONE ad iscrizione del 04/02/2011, Reg. Part. 333 Reg. Gen. 1561 - Pubblico ufficiale Orzi Luigi - Rep. 87573/35546 del 27/12/2010 - **Frazionamento in quota** - Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 213 del 29/01/2009- Suddivisione del mutuo in 16 quote correlate ai singoli lotti immobiliari relativi alle 16 unità negoziali (il sub. 63 appartiene all'unità negoziale 2);
- ANNOTAZIONE ad iscrizione del 31/01/2011, Reg. Part. 296 Reg. Gen. 1304 - Pubblico ufficiale Orzi Luigi - Rep. 87574/35547 del 27/12/2010 - **Restrizione di beni** - Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. n. 3851 del 24/10/2007 (unità negoziale 1, immobile n. 3);
- c. **Trascrizione** del 24/02/1989 - Reg. Part. 2285 Reg. Gen. 3004 - Pubblico ufficiale Giardino Furio - Rep. 33825 del 06/02/1989 - **Atto tra vivi - Compravendita** -
- DOCUMENTI CORRELATI: Trascrizione di rettifica del 06/12/2012 - Reg. Part. 13150 Reg. Gen. 16715 - **Compravendita**

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterni 66-68**

- a. **Trascrizione** del 29/01/2020 Reg. Part. 985 Reg. Gen. 1238 - Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo - Rep. 34 del 28/11/2019 - **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento** -
- b. **Trascrizione** del 26/10/2015 Reg. Part. 9975 Reg. Gen. 13038 - Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario - Rep. 1486 del 12/10/2015 - **Atto esecutivo e cautelare - Verbale di pignoramento immobili** -

- ANNOTAZIONE ad iscrizione del 04/02/2011, Reg. Part. 333 Reg. Gen. 1561 – Pubblico ufficiale Orzi Luigi – Rep. 87573/35546 del 27/12/2010 – **Frazionamento in quota** – Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 213 del 29/01/2009 – Suddivisione del mutuo in 16 quote correlate ai singoli lotti immobiliari relativi alle 16 unità negoziali (il sub. 66 appartiene all'unità negoziale n. 5);

- ANNOTAZIONE ad iscrizione del 31/01/2011, Reg. Part. 296 Reg. Gen. 1304 – Pubblico ufficiale Orzi Luigi – Rep. 87574/35547 del 27/12/2010 – **Restrizione di beni** – Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 3851 del 24/10/2007 (unità negoziale 1, immobile 9);

c. **Trascrizione** del 24/02/1989 - Reg. Part. 2285 Reg. Gen. 3004 - Pubblico ufficiale Giardino Furio - Rep. 33825 del 06/02/1989 – **Atto tra vivi - Compravendita** – DOCUMENTI CORRELATI: Trascrizione di rettifica del 06/12/2012 – Reg. Part. 13150 Reg. Gen. 16715 - **Compravendita**.

▪ **Unità immobiliari censite al Foglio 26, Particella 628, Subalterni 70-71**

a. **Trascrizione** del 29/01/2020 Reg. Part. 985 Reg. Gen. 1238 - Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo - Rep. 34 del 28/11/2019 - **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento** –

b. **Trascrizione** del 26/10/2015 Reg. Part. 9975 Reg. Gen. 13038 - Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario - Rep. 1486 del 12/10/2015 - **Atto esecutivo e cautelare – Verbale di pignoramento immobili** –

- ANNOTAZIONE ad iscrizione del 04/02/2011, Reg. Part. 332 Reg. Gen. 1560 – Pubblico ufficiale Orzi Luigi – Rep. 87573/35546 del 27/12/2010 – **Restrizione beni** – Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 213 del 29/01/2009 – (unità negoziale 1, immobili n. 3 e4);

- ANNOTAZIONE ad iscrizione del 31/01/2011, Reg. Part. 295 Reg. Gen. 1303 – Pubblico ufficiale Orzi Luigi – Rep. 87574/35547 del 27/12/2010 – **Frazionamento in quota** – Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 3851 del 24/10/2007 - Suddivisione del mutuo in 3 quote correlate ai singoli lotti immobiliari relativi alle

3 unità negoziali (il sub. 70 appartiene all'unità negoziale n. 2, il sub. 71 all'unità negoziale 3);

- d. **Trascrizione** del 24/02/1989 - Reg. Part. 2285 Reg. Gen. 3004 - Pubblico ufficiale Giardino Furio - Rep. 33825 del 06/02/1989 – **Atto tra vivi - Compravendita** –  
- DOCUMENTI CORRELATI: Trascrizione di rettifica del 06/12/2012 – Reg. Part. 13150 Reg. Gen. 16715 – **Compravendita**

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 657, Subalterno 3**

- a. **Iscrizione** del 16/02/2023 Reg Part. 184 Reg. Gen. 2479 – Pubblico ufficiale Orzi Luigi – Rep. 72721 del 17/02/2003 – **Ipoteca in rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura credito** - Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 351 del 17/02/2003;
- b. **Trascrizione** del 29/01/2020 Reg. Part. 985 Reg. Gen. 1238 - Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo - Rep. 34 del 28/11/2019 - **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento** –
- c. **Iscrizione** del 20/02/2003 Reg. Part. 351 Reg. Gen. 3543 – Pubblico ufficiale Orzi Luigi – Rep. 72721 del 17/02/2003 – **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di apertura credito** –  
- DOCUMENTI CORRELATI: Annotazione n. 1858 del 12/09/2007 (Restrizione beni) e Iscrizione n. 184 del 16/02/2023;
- d. **Trascrizione** del 29/08/2001 Reg. Part. 8747 Reg. Gen. 11349 - Pubblico ufficiale Orzi Luigi - Rep. 69916 del 01/08/2001 - **Atto tra vivi – Conferimento in società** –  
**Trascrizione** del 03/08/2001 - Reg. Part. 7991 Reg. Gen. 10456 - Pubblico ufficiale Orzi Luigi - Rep. 69887 del 30/07/2001 – **Atto tra vivi – Donazione accettata**–

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 704, Subalterno 1**

- a. **Trascrizione** del 29/01/2020 Reg. Part. 985 Reg. Gen. 1238 - Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo - Rep. 34 del 28/11/2019 - **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento** –

- b. **Iscrizione** del 05/06/2017 Reg. Part. 1030 Reg. Gen. 7457 – Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa – Rep. 1454/12517 del 31/05/2017 – **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivate da **Ruolo e avviso di addebito esecutivo** –
- c. **Iscrizione** del 26/07/2012 Reg. Part. 1119 Reg. 10523 – Pubblico ufficiale Giardino Furio Rep. 104136/20670 del 25/07/2012 – **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di apertura di credito** -
- d. **Iscrizione** del 17/07/2012 Reg. Part. 1049 Reg. 9904 – Pubblico ufficiale Giardino Furio Rep. 104105/20644 del 16/07/2012 – **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di apertura di credito** -
- e. **Trascrizione** del 17/07/2012 Reg. Part. 7810 Reg. Gen. 9903 - Pubblico ufficiale Giardino Furio - Rep. 104105/20644 del 16/07/2012 – **Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità** –
- f. **Trascrizione** del 20/12/2007 - Reg. Part. 17090 Reg. Gen. 24581 - Pubblico ufficiale Ufficio del Registro - Rep. 25/1319 del 05/06/2007 – **Atto per causa di morte – Certificato di denuncia di successione** –
- **Unità immobiliare censita al Foglio 32, Particella 294**
- a. **Trascrizione** del 29/01/2020 Reg. Part. 985 Reg. Gen. 1238 - Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo - Rep. 34 del 28/11/2019 - **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento** –
- b. **Iscrizione** del 06/09/2007 Reg. Part. 3208 Reg. Gen. 17844 – Pubblico ufficiale Equitalia Serit Spa – Rep. 100544/125 del 28/08/2007 – **Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D. Lgs 193/01** –  
- DOCUMENTI CORRELATI: Annotazione n. 2683 del 06/12/2007 (Cancellazione totale);
- c. **Trascrizione** del 22/12/1990 Reg. Part. 13021 Reg. Gen. 16544 - Pubblico ufficiale Giardino Furio - Rep. 39290 del 06/12/1990 – **Atto tra vivi – Donazione accettata**

## 5. VERIFICA STATO PATRIMONIALE

La Curatrice fallimentare dopo la consultazione effettuata presso il registro delle imprese della Camera di Commercio di Viterbo in data 21/06/2022 ha acquisito la visura camerale della società colpita dal fallimento che si allega alla presente relazione (All. 13).

Per i beni di proprietà del Sig. Bologna Luca, la scrivente ha consultato l'ufficio di stato civile del Comune di Montefiascone ed ha fatto istanza di copia del certificato di matrimonio con annotazioni a margine ovvero certificato di stato libero. Il certificato è stato rilasciato dal Comune di Montefiascone e viene allegato alla presente relazione (All. 14).

## 6. VARIAZIONI CATASTALI

Al fine di una corretta identificazione e definizione dei beni necessaria per l'espletamento dell'incarico assegnato è stato acquisito dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa catastale attuale e di impianto (All. 3).

La descrizione della massa fallimentare contenuta nei titoli di provenienza degli immobili identificati con le particelle 628 e 657 (All. 10) non risulta pienamente corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica descritta nell'estratto di mappa depositato in catasto (All. 3), in quanto dalla sua lettura emergono delle divergenze:

1. Il fabbricato censito al N.C.E.U. con la particella 628 è identificato nell'estratto di mappa con la particella 755 e pertanto non risulta immediatamente individuabile, in quanto la numerazione 628 della particella non è presente nell'estratto, dove corrisponde appunto alla particella censita al N.C.T. con il numero 755;
2. Il fabbricato censito al N.C.E.U. con la particella 657 è identificato nell'estratto di mappa con le due particelle contigue 828 e 829 (stessa cosa dicasi per la particella 656 anch'essa correlata alla 828 e 829), e di conseguenza non immediatamente

rintracciabile in quanto anche in questo caso la numerazione della 657 (e della 656), non risulta presente nella mappa, nella quale troviamo invece indicate le particelle corrispondenti censite al N.C.T. con i numeri 828 e 829.

Questo disallineamento tra i numeri degli identificativi del Catasto Terreni (mappali 755, 828, 829) e gli identificativi delle rispettive particelle edilizie del Catasto Fabbricati (particelle 628, 657, 656) è confermato dalle visure catastali, nelle quali nella prima pagina subito dopo la tabella contenente i dati catastali descrittivi dell'immobile viene espressamente fatto riferimento ai Mappali Fabbricati Correlati e al Mappali Terreno Correlati, rispettivamente per le particelle censite al catasto terreni e urbano, con indicazione specifica delle particelle correlate (All.ti 4.2 e 4.3). In questo caso specifico le particelle di terreno risultano avere tutte qualità ente urbano e non sussistono problematiche derivanti da possibili diversità di intestazione dei beni. Sebbene la correlazione delle varie particelle sia corretta, la scrivente ha ritenuto di fare una doppia istanza all'Agenda del Territorio affinché si provvedesse al riallineamento d'ufficio degli identificativi (All. 15), in quanto possono creare malintesi e confusioni soprattutto a causa delle discrepanze che possono verificarsi negli atti di trasferimento dei beni. Ad oggi tuttavia l'Agenda del Territorio ha provveduto al riallineamento di uno solo dei due identificativi, vale a dire quello della particella 628 in sostituzione della 755 (All. 3), ma non ha ancora disposto il riallineamento delle particelle 656-657 con le particelle 628-629.

Al fine di comprendere meglio le cause che hanno generato il disallineamento riscontrato a livello catastale si precisa che la situazione si è venuta a determinare per effetto delle numerose variazioni che hanno interessato nel tempo la particella 628 dalla quale gli identificativi catastali riportati nell'estratto di mappa sono stati tutti originati per successivi frazionamenti. La particella di terreno 628 di 3482 mq, a sua volta generata per frazionamento della originaria particella 226, come si evince dall'elaborato grafico allegato al frazionamento del 05/05/1969 addirittura in data antecedente all'introduzione del bene nell'impianto meccanografico che risale infatti al 01/10/1971 (All. 4.2) e soprattutto come confermato dall'Atto di Compravendita del

11/01/1968 rogato dal notaio Teodoro Orzi, Rep. 21144, con il quale il Sig. Mezzoprete Salvatore vende al Sig. Bologna Armando, *una porzione di terreno seminativo sito in Montefiascone, località Il Pino, descritto in esteso alla partita 1837, foglio 26, particella 226 e precisamente viene compravenduta la porzione di are 34 e centiare 82, (All. 10),* è stata poi oggetto di un primo frazionamento avvenuto in data 12/07/1977 (n. 10777), con il quale la sua superficie è stata ridotta da 3482 mq a 2122 mq e sono state originate le particelle 755 di 540 mq, 828 di 420 mq, 829 di 200 mq e 830 di 200 mq, tutte con qualità ente urbano per effetto dell'edificazione dei fabbricati che insistono sulle loro superfici (All. 4.2).

Probabilmente per effetto di una rettifica l'estensione della particella 628 ha subito una ulteriore modifica passando da 2122 mq a 2151 mq (con modifica contestuale della particella 830), e successivamente ridotta a 1690 mq nel 20/08/1987 con il frazionamento n. 49.1/87 da cui si è originata anche la particella 1094 di 461 mq. Dopo essere stata soppressa con il Tipo Mappale n. 496.1/1996 nel 09/02/1996, la particella 628 ha assunto l'attuale conformazione di 1690 mq con qualità ente urbano nel 23/03/2023 a seguito della variazione per verifica effettuata d'ufficio avvenuta su istanza della scrivente acquisita agli atti con protocollo n. VT00115202 con la quale è stata ripristinata la particella per allineamento con il N.C.E.U. in sostituzione della particella 755 (All.ti 3 e 15).

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto i beni immobili descritti nella presente relazione vengono individuati con l'esame delle risultanze delle visure storiche catastali aggiornate che sono state richieste dalla scrivente e allegate alla relazione peritale (All. 4):

## NUOVO CATASTAO EDILIZIO URBANO

### ▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 11**

- a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Con questa variazione viene assegnata all'unità immobiliare la superficie catastale di 6 mq;
- b) Variazione del 24/05/2011, protocollo n. VT0095333, in atti dal 24/05/2011 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8407.1/2011);
- c) Variazione del 16/11/2010, Protocollo n. VT0180208, in atti dal 16/11/2010 – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17428.1-2010). Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria catastale F/3 priva dei dati di classamento, assegnata normalmente alle unità in corso di costruzione, alla categoria catastale C/2, di classe 7, consistenza 5 mq e rendita 5,94 euro;
- d) Variazione del 08/04/2010, Protocollo n. VT0054995, in atti dal 08/04/2010 – VARIAZIONE DESTINAZIONE USO, FRAZIONAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (n. 4222.1/2010). Con questa variazione avviene l'inserimento dell'unità immobiliare con categoria F/3 nell'archivio catastale urbano.

### ▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 21**

- a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Con questa variazione viene assegnata all'unità immobiliare la superficie catastale di 4 mq;
- b) Variazione del 23/11/2010, protocollo n. VT0186642, in atti dal 23/11/2010 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17775.1/2010);
- c) Variazione del 08/04/2010, Protocollo n. VT0054995, in atti dal 08/04/2010 – VARIAZIONE DESTINAZIONE USO, FRAZIONAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (n. 4222.1/2010). Con questa variazione viene assegnata all'unità la categoria catastale C/2 di classe 7, consistenza 3 mq e rendita 3,56 euro.

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 24**

- a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Con questa variazione viene assegnata all'unità immobiliare la superficie catastale di 3 mq;
- b) Variazione del 24/05/2011, protocollo n. VT0095334, in atti dal 24/05/2011 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8408.1/2011);
- c) Variazione del 16/11/2010, Protocollo n. VT0180208, in atti dal 16/11/2010 – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17428.1-2010). Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria catastale F/3 priva dei dati di classamento, assegnata normalmente alle unità in corso di costruzione, alla categoria catastale C/2, di classe 7, consistenza 2 mq e rendita 2,38 euro;
- d) Variazione del 08/04/2010, Protocollo n. VT0054995, in atti dal 08/04/2010 – VARIAZIONE DESTINAZIONE USO, FRAZIONAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (n. 4222.1/2010). Con questa variazione avviene l'inserimento dell'unità immobiliare con categoria F/3 nell'archivio catastale urbano.

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 25**

- a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Con questa variazione viene assegnata all'unità immobiliare la superficie catastale di 3 mq;
- b) Variazione del 24/05/2011, protocollo n. VT0095333, in atti dal 24/05/2011 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8408.1/2011);
- c) Variazione del 16/11/2010, Protocollo n. VT0180208, in atti dal 16/11/2010 – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17428.1-2010). Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria catastale F/3 priva dei dati di classamento, assegnata normalmente alle unità in corso di costruzione, alla categoria catastale C/2, di classe 7, consistenza 2 mq e rendita 2,38 euro;
- e) Variazione del 08/04/2010, Protocollo n. VT0054995, in atti dal 08/04/2010 – VARIAZIONE DESTINAZIONE USO, FRAZIONAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (n.

4222.1/2010). Con questa variazione avviene l'inserimento dell'unità immobiliare con categoria F/3 nell'archivio catastale urbano.

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 27**

- a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Con questa variazione viene assegnata all'unità immobiliare la superficie catastale di 4 mq;
- b) Variazione del 24/05/2011, protocollo n. VT0095333, in atti dal 24/05/2011 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8407.1/2011). Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria catastale F/3 priva dei dati di classamento, assegnata normalmente alle unità in corso di costruzione, alla categoria catastale C/2, di classe 7, consistenza 3 mq e rendita 3,56 euro;
- f) Variazione del 08/04/2010, Protocollo n. VT0054995, in atti dal 08/04/2010 – VARIAZIONE DESTINAZIONE USO, FRAZIONAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (n. 4222.1/2010). Con questa variazione avviene l'inserimento dell'unità immobiliare con categoria F/3 nell'archivio catastale urbano.

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 33**

- a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Con questa variazione viene assegnata all'unità immobiliare la superficie catastale di 3 mq;
- b) Variazione del 24/05/2011, protocollo n. VT0095333, in atti dal 24/05/2011 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8407.1/2011);
- c) Variazione del 16/11/2010, Protocollo n. VT0180208, in atti dal 16/11/2010 – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17428.1-2010). Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria catastale F/3 priva dei dati di classamento, assegnata normalmente alle unità in corso di costruzione, alla categoria catastale C/2, di classe 7, consistenza 2 mq e rendita 2,38 euro;

g) Variazione del 08/04/2010, Protocollo n. VT0054995, in atti dal 08/04/2010 – VARIAZIONE DESTINAZIONE USO, FRAZIONAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (n. 4222.1/2010). Con questa variazione avviene l'inserimento dell'unità immobiliare con categoria F/3 nell'archivio catastale urbano.

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 44**

a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Con questa variazione viene assegnata all'unità immobiliare la superficie catastale totale di 65 mq e di 55 mq escluse aree scoperte;

b) Variazione del 23/11/2010, protocollo n. VT0186643, in atti dal 23/11/2010 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17776.1/2010). Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria A/3 di classe 3 e rendita 307,29 euro alla categoria A/2 di classe 2 e rendita 316,33 euro;

c) Variazione del 08/04/2010, Protocollo n. VT0054995, in atti dal 08/04/2010 – VARIAZIONE DESTINAZIONE USO, FRAZIONAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (n. 4222.1/2010). Con questa variazione viene inserita l'unità immobiliare con categoria A/3, di classe 3, consistenza 3,5 vani e rendita 307,29 euro nell'archivio catastale urbano.

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 63**

a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Con questa variazione viene assegnata all'unità immobiliare la superficie catastale totale di 78 mq e di 76 mq escluse aree scoperte;

d) Variazione del 24/05/2011, protocollo n. VT0095334, in atti dal 24/05/2011 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8408.1/2011). Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria A/3 di classe 3 e rendita 482,89 euro alla categoria A/2 di classe 2 e rendita 497,09 euro;

b) Variazione del 16/11/2010, Protocollo n. VT0180208, in atti dal 16/11/2010 – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17428.1-2010). Con questa variazione

l'unità immobiliare passa dalla categoria catastale F/3 priva dei dati di classamento, assegnata normalmente alle unità in corso di costruzione, alla categoria catastale A/3, di classe 3, consistenza 5,5 vani e rendita 482,89 euro;

h) Variazione del 08/04/2010, Protocollo n. VT0054995, in atti dal 08/04/2010 – VARIAZIONE DESTINAZIONE USO, FRAZIONAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (n. 4222.1/2010). Con questa variazione avviene l'inserimento dell'unità immobiliare con categoria F/3 nell'archivio catastale urbano.

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 66**

a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Con questa variazione viene assegnata all'unità immobiliare la superficie catastale totale di 49 mq e di 46 mq escluse aree scoperte;

b) Variazione del 24/05/2011, protocollo n. VT0095334, in atti dal 24/05/2011 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8408.1/2011). Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria A/3 di classe 3 e rendita 307,29 euro alla categoria A/2 di classe 2 e rendita 316,33 euro;

c) Variazione del 16/11/2010, Protocollo n. VT0180208, in atti dal 16/11/2010 – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17428.1-2010). Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria catastale F/3 priva dei dati di classamento, assegnata normalmente alle unità in corso di costruzione, alla categoria catastale A/3, di classe 3, consistenza 3,5 vani e rendita 307,29 euro;

d) Variazione del 08/04/2010, Protocollo n. VT0054995, in atti dal 08/04/2010 – VARIAZIONE DESTINAZIONE USO, FRAZIONAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (n. 4222.1/2010). Con questa variazione avviene l'inserimento dell'unità immobiliare con categoria F/3 nell'archivio catastale urbano.

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 68**

- a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Con questa variazione viene assegnata all'unità immobiliare la superficie catastale totale di 48 mq e di 46 mq escluse aree scoperte;
- b) Variazione del 24/05/2011, protocollo n. VT0095334, in atti dal 24/05/2011 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8408.1/2011). Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria A/3 di classe 3 e rendita 307,29 euro alla categoria A/2 di classe 2 e rendita 316,33 euro;
- c) Variazione del 16/11/2010, Protocollo n. VT0180208, in atti dal 16/11/2010 – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17428.1-2010). Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria catastale F/3 priva dei dati di classamento, assegnata normalmente alle unità in corso di costruzione, alla categoria catastale A/3, di classe 3, consistenza 3,5 vani e rendita 307,29 euro;
- e) Variazione del 08/04/2010, Protocollo n. VT0054995, in atti dal 08/04/2010 – VARIAZIONE DESTINAZIONE USO, FRAZIONAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (n. 4222.1/2010). Con questa variazione avviene l'inserimento dell'unità immobiliare con categoria F/3 nell'archivio catastale urbano.

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 70**

- a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Con questa variazione viene assegnata all'unità immobiliare la superficie catastale totale di 67 mq e di 65 mq escluse aree scoperte;
- b) Variazione del 24/05/2011, protocollo n. VT0095334, in atti dal 24/05/2011 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8408.1/2011). Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria A/3 di classe 3 e rendita 307,29 euro alla categoria A/2 di classe 2 e rendita 316,33;
- c) Variazione del 16/11/2010, Protocollo n. VT0180208, in atti dal 16/11/2010 – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17428.1-2010). Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria catastale F/3 priva dei dati di

classamento, assegnata normalmente alle unità in corso di costruzione, alla categoria catastale A/3, di classe 3, consistenza 3,5 vani e rendita 307,29 euro;

- f) Variazione del 08/04/2010, Protocollo n. VT0054995, in atti dal 08/04/2010 – VARIAZIONE DESTINAZIONE USO, FRAZIONAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (n. 4222.1/2010). Con questa variazione avviene l'inserimento dell'unità immobiliare con categoria F/3 nell'archivio catastale urbano.

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 71**

- a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Con questa variazione viene assegnata all'unità immobiliare la superficie catastale totale di 54 mq e di 53 mq escluse aree scoperte;
- b) Variazione del 24/05/2011, protocollo n. VT0095334, in atti dal 24/05/2011 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8408.1/2011). Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria A/3 di classe 3 e rendita 263,39 euro alla categoria A/2 di classe 2 e rendita 271,14 euro;
- c) Variazione del 16/11/2010, Protocollo n. VT0180208, in atti dal 16/11/2010 – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17428.1-2010). Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria catastale F/3 priva dei dati di classamento, assegnata normalmente alle unità in corso di costruzione, alla categoria catastale A/3, di classe 3, consistenza 3,5 vani e rendita 263,39 euro;
- d) Variazione del 08/04/2010, Protocollo n. VT0054995, in atti dal 08/04/2010 – VARIAZIONE DESTINAZIONE USO, FRAZIONAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (n. 4222.1/2010). Con questa variazione avviene l'inserimento dell'unità immobiliare con categoria F/3 nell'archivio catastale urbano.

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 657, Subalterno 3**

- a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Con questa variazione viene assegnata all'unità immobiliare la superficie catastale totale di 479 mq;

b) Variazione del 15/01/1996, in atti dal 25/10/1999 – VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A COMMERCIALE - FUSIONE (n. 15193.1/1996). Con questa variazione avviene l'inserimento dell'unità immobiliare con categoria C/1, classe 4, consistenza 536 mq e rendita 6.975,88 euro nell'archivio catastale urbano.

▪ **Unità immobiliare censita al Foglio 26, Particella 704, Subalterno 1**

a) Variazione del 01/02/2011 – protocollo n. VT0019423, in atti dal 01/02/2011 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1110.1/2011). Con questa variazione classamento e rendita vengono validati;

b) Variazione del 17/06/2010, protocollo n. VT0092220, in atti dal 17/06/2010 – ATTRIBUZIONE DI SUBALTERNO (n. 6715.1/2010). Con questa variazione l'unità immobiliare viene identificata con il subalterno 1 della particella 704 (contestualmente viene anche creato il subalterno 2 corrispondente al lastrico solare di copertura);

c) Variazione del 14/02/1996 in atti dal 07/12/1999 – COSTITUZIONE (n. 15786.1/1996). Con questa variazione la particella 704 viene nell'archivio catastale urbano.

**NUOVO CATASTAO TERRENI**

▪ **Immobile censito al Foglio 32, Particella 294**

a) Variazione del 19/06/1990, Tipo mappale n. 905/95, in atti dal 20/04/1995 – FRAZIONAMENTO (n. 905.1/1990). Con questa variazione viene generata per frazionamento la particella 294 con destinazione a seminativo arborato di classe 1 e superficie di 1525 mq dalla precedente particella 175 con modifica anche della particella 293;

b) Impianto meccanografico del 01/10/1971 – Il bene viene individuato con la particella 175 con destinazione a seminativo arborato di classe 1, superficie 7400 mq, reddito agrario 37.000 lire e reddito dominicale 140.600 lire.

## 7. CONFORMITÀ CATASTALE

La verifica della conformità catastale delle unità immobiliari urbane è stata effettuata attraverso il confronto tra lo stato dei beni accertato con i sopralluoghi e la rappresentazione grafica riprodotta nelle planimetrie depositate in Catasto (All. 9).

▪ **Immobili censiti al Foglio 26, Particella 628, Subalterni 11, 21, 24, 25, 27, 33**

Le unità immobiliari identificati con i subalterni sopra elencati sono costituiti dalle cantine poste al piano terra del fabbricato sito in Montefiascone, Via del tagliamento n. 12, descritte nel paragrafo 2.1.

L'elaborato di piano è stato depositato presso l'archivio catastale e reperito dalla scrivente che ha evidenziato graficamente sulla mappa le unità immobiliari incluse nella massa fallimentare (All. 9).

Lo stato dei beni rappresentato negli elaborati planimetrici (All. 9), risulta essere conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per le altezze dei locali, che nelle planimetrie risultano essere tutte di 3,20 m mentre dal rilievo risultano più basse (circa 3.00 m per i sub. 11; 2.99 m per il sub. 25; 2,97 per il sub 24; 2,66 m per i sub. 21-26 e 33), molto probabilmente per la presenza delle controsoffittature, e per l'unità immobiliare identificata con il subalterno 21, per la quale sussistono lievi discordanze relative alla posizione della porta di accesso e per il posizionamento dell'unità immobiliare censita con il subalterno 33, che rispetto all'elaborato di mappa, risulta traslata fino al confine con il subalterno 43 occupando l'ingresso del subalterno 42, che è stato specchiato frapponendosi tra il subalterno 32 e il subalterno 33. Le difformità riscontrate esposte sono state riassunte graficamente nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 16).

▪ **Immobili censiti al Foglio 26, Particella 628, Subalterni 44, 63, 66, 68, 70, 71**

Gli immobili identificati con i subalterni sopra elencati sono costituiti dalle unità abitative poste al piano primo (Sub. 44), terzo (Sub. 63) e quarto (Sub. 66-68-70-71)

del fabbricato sito in Montefiascone, Via del taglio n. 12, descritte nel paragrafo 2.2.

Gli elaborati di piano sono stati depositati presso l'archivio catastale e reperiti dalla scrivente che ha evidenziato graficamente sulle mappe le unità immobiliari incluse nella massa fallimentare (All. 9).

Sono state riscontrate lievi difformità nel sub. 44 che riguardano l'indicazione dell'altezza interna (3.00 m invece di 2.93 m), probabilmente dovuta alla presenza di una controsoffittatura e il senso di apertura delle porte di bagno e ingresso. Stessa cosa dicasi per il sub. 63, per il quale si evidenziano piccole differenze dovute anche in questo caso alla posizione della porta di uno dei due bagni, all'assenza in planimetria dei tramezzi e delle porte dei disimpegni e alla mancata rappresentazione del tracantone murario realizzato per il passaggio degli scarichi a parete in uno dei due bagni. L'altezza di 2,85 m indicata in pianta corrisponde all'altezza media del soffitto ligneo (al tavolato 3,00 m e alle travi 2,69 m).

Per quanto riguarda le unità immobiliari poste al piano quarto la verifica di conformità può essere svolta solo in forma parziale in quanto i beni si trovano allo stato grezzo e sono privi di tramezzature e di conseguenza risultano costituiti da un unico ambiente senza distribuzione degli spazi interni.

In particolare si evidenzia che, sebbene siano presenti le aperture in copertura poste in prossimità delle logge, le terrazze al momento non sono state realizzate e risultano in continuità con gli spazi in cui dovranno essere costruite le partizioni interne probabilmente a causa degli interventi di ripristino e messa in sicurezza effettuati in seguito alle distruzioni provocate dall'incendio divampato nel 2015, che si sono manifestate soprattutto all'ultimo piano del fabbricato provocando gravi danni. In conclusione le unità immobiliari abitative poste al quarto piano sono tutte accatastate, ma rispetto allo stato attuale può essere riconosciuta loro solo una parziale conformità riferita all'involucro degli appartamenti, la cui definitiva conformità risulta vincolata all'ultimazione delle lavorazioni in totale rispondenza con il progetto approvato e con le planimetrie depositate nell'archivio catastale,

compresa soprattutto la realizzazione delle terrazze, che influisce sulla superficie commerciale delle abitazioni in quanto costituisce una superficie esterna calpestabile di pertinenza dell'unità e la separazione dei subalterni adiacenti 70 e 71 che al momento si presentano fusi tra loro in un unico grande ambiente (All. 16).

▪ **Immobile censito al Foglio 26, Particella 657, Subalterno 3**

Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria presente al N.C.E.U. (All. 9), che riguardano la fusione del bene con il locale posto in adiacenza su uno dei due lati corti dell'edificio (sub. 829) tramite la realizzazione di una apertura priva di porta, e l'ampliamento del passaggio che mette in comunicazione il locale con quello adiacente sull'altro lato (sub. 704), la diversa distribuzione degli spazi interni dovuta all'assenza delle tramezzature rappresentate in planimetria e alla presenza di tramezzature che invece non sono state riportate nell'elaborato grafico, alla totale assenza delle due scale, una delle quali avrebbe dovuto collegare il locale commerciale con il soppalco posto al di sopra di una parte dell'ambiente centrale, il quale però è realizzato nel locale adiacente con delle semplici scaffalature, che sono presenti anche in altri punti del locale, e accessibile tramite una scala a pioli, lo spostamento della porta di accesso al locale adiacente alla p.lla 656, l'assenza riscontrata durante il sopralluogo dell'apertura indicata verso la particella 704, la presenza non segnalata in mappa della finestra alta posta lungo il lato esposto a nord-est, la realizzazione di una seconda apertura che mette in comunicazione la parte del locale con altezza indicata pari a 5.00 metri con il locale posto in continuità verso il lato sud-ovest. Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 16).

▪ **Immobile censito al Foglio 26, Particella 704, Subalterno 1**

Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U. (All. 9), che riguardano l'aumento di volumetria e di superficie realizzato attraverso la chiusura dell'area antistante gli accessi al fabbricato dal piazzale adibito a parcheggio, che risulta incorporata al locale commerciale di superficie maggiore, con la conseguente demolizione della parete muraria su cui sono posizionati in planimetria gli ingressi al locale, la modifica del prospetto sud del fabbricato derivante dall'ampliamento descritto e dal mutamento delle aperture verso il piazzale adibito a parcheggio, la modifica del passaggio che mette in comunicazione il bene con il locale commerciale posto in adiacenza censito con la particella 657 (correlata al C.T. con le p.lle 828 - 829), subalterno 3, realizzata attraverso la demolizione del tramezzo del locale commerciale di superficie minore opposto al gruppo bagni, che, sebbene sia raffigurato in planimetria con una porta a due ante, si presenta privo di indicazioni relative al fatto che questa porta metta in comunicazione il locale con la particella confinante, che infatti, a differenza delle altre, non risulta indicata nell'elaborato planimetrico, la diversa distribuzione di spazi interni tramite la demolizione del tramezzo di separazione tra i due locali commerciali, la mancata ultimazione delle tramezzature del gruppo bagni posti al confine con la particella 703, la realizzazione delle nuove tramezzature e del controsoffitto in cartongesso in prossimità di uno dei due accessi principali al locale, la variazione della parete est confinante con la particella 703, che rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale, risulta avere, a partire dal muro del gruppo bagni, una inclinazione completamente diversa, su cui sono anche posizionate due nuove grandi aperture e un nuovo accesso, con conseguente modifica di superficie, cubatura e prospettiva. Una lieve discordanza è riscontrabile anche nell'indicazione dell'altezza interna media dell'immobile, che dal sopralluogo risulta essere di 4,47 m (h sottotrave 4,25 m e all'intradosso 4,69 m) invece di 4,70 m come indicato sulla planimetria.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 16).

## **8. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Le unità immobiliari urbane oggetto della relazione di stima (Fg. 26, P.IIa 628, Sub. 11, 21, 24, 25, 27, 33, 44, 63, 66, 68, 70, 71, P.IIa 657, Sub. 3, P.IIa 704, Sub. 1) sono individuate nella tavola 4, *Zonizzazione*, Scala 1:5000, aggiornata al 10/02/2003, della Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Montefiascone (All. 17) approvato con Deliberazione n. 87 della Giunta Regionale in data 27/02/2009 e ricade all'interno della zona B – *Sistema Residenziale*, Sottozona B2 – *Ristrutturazione edilizia*. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'articolo 35.B. – ZONE "B" e nell'articolo 35.B.2 – SOTTOZONA "B2", delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che vengono allegate alla Relazione (All. 17). Vista la natura dei beni non si è ritenuta necessaria l'acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica indispensabili unicamente per i terreni.

Il terreno censito al Foglio 32, Particella 294, è individuato nella tavola 4, *Zonizzazione*, Scala 1:5000, aggiornata al 10/02/2003, della Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Montefiascone (All. 17) approvato con Deliberazione n. 87 della Giunta Regionale in data 27/02/2009 e ricade all'interno della zona E – *Sistema Agricolo - Ambientale*, Sottozona E3 – *Zona agricola di particolare pregio ambientale e paesistico*, che corrisponde alla Sottozona E2 del P.R.G. previgente, *Zona agricola di particolare valore ambientale e paesistico*. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'articolo 35.E. – ZONA "E" – Zona Agricola – e nell'articolo 35.E.3 – SOTTOZONA "E3" – Zona agricola di particolare pregio ambientale e paesistico, delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che vengono allegate alla Relazione (All. 17). Il certificato di destinazione urbanistica della particella di terreno è

stato richiesto al Comune di Montefiascone e viene allegato alla presente relazione (All. 18).

## 9. CONFORMITÀ URBANISTICA

La verifica di conformità urbanistica tra il i beni urbani oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e la documentazione relativa agli immobili reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Montefiascone. La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti al Comune dalla quale è emerso che nell'archivio comunale risultano essere presenti le seguenti pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari appartenenti alla massa fallimentare (All. 7):

▪ **Immobili censiti al Fg. 26, P.lla 628, Sub. 11, 21, 24, 25, 27, 33, 44, 63, 66, 68, 70, 71**

**(All. 7.1)**

- Licenza Edilizia n. 1035 del 16/03/1968 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montefiascone, su istanza del 20/11/1968, Prot. 001102, del Sig. Armando Bologna, avente ad oggetto *il progetto per la costruzione di un capannone industriale con abitazione del custode ed uffici da erigersi in Località "Il Pino"*;
- Licenza Edilizia n. 1336 del 18/11/1969 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montefiascone, su istanza del 18/01/1969, Prot. 00300, del Sig. Armando Bologna, avente ad oggetto *il progetto la costruzione di un edificio industriale in Via del Pino*. L'istanza presentata dal Sig. Bologna si riferiva in realtà all'*ampliamento dell'edificio industriale sito in Loc. "Il Pino"*, ma come emerge dal parere della commissione edilizia, sembrerebbe trattarsi non già di un ampliamento dell'edificio preesistente, bensì di un nuovo edificio da edificarsi su un terreno di 3482 mq (part. 226), sul quale risulta già presente una superficie coperta di 660 mq, per una superficie complessiva di 1195 mq (la Commissione

fa anche presente che nel primitivo edificio esisteva un volume abitativo di 1351 mc che incideva nella medesima area e quindi da considerare nel calcolo complessivo della cubatura massima rilasciabile). Si evidenzia che nella tavola progettuale allegata all'istanza il fabbricato di 1527 mq realizzabile con la licenza edilizia n. 1336/69 è individuato con la attuale particella 628 (prima correlata alla p.lla 755 del C.T.), mentre la superficie coperta di 660 mq occupata dall'edificio preesistente citato dalla Commissione edilizia è indicato in tavola come *capannone industriale esistente* e corrisponde alla particella 657 (correlata alle p.lle 828 e 829 al C.T.);

- Licenza Edilizia n. 1393 del 06/02/1970 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montefiascone, in variante alla Licenza Edilizia n. 1336 del 18/11/1969, su istanza del 04/12/1969, Prot. 6429, del Sig. Armando Bologna, avente ad oggetto *il progetto per la costruzione dell'ampliamento di un edificio industriale, sito in Via del Pino di proprietà del Sig. Bologna Armando, relativo alla realizzazione di un vano scala sul retro del fabbricato al piano terra (prospetto nord)*;
- Licenza Edilizia n. 1456 del 19/08/1970 rilasciata dal Responsabile del III° Settore del Comune di Montefiascone, su istanza del Sig. Armando Bologna. Questa pratica non è stata rintracciata all'interno dell'archivio comunale, ma ne viene fatta menzione sull'Atto di Donazione rogato dal notaio Giorgio Imparato in data 15/04/1993, Rep. n.2061, Racc. n. 677, dove nella descrizione dell'edificio si legge *fabbricato da cielo a terra adibito a scuola in Montefiascone, Via Tagliamento snc, sviluppatosi su tre livelli (terreno, primo e secondo)* e nella istanza di sanatoria presentata successivamente sempre dal Sig. Armando Bologna;
- Concessione in Sanatoria oggetto del Condono Edilizio, Progressivo n. 0125527407, su istanza inoltrata il 27/03/1986 dal Sig. Armando Bologna ai sensi della Legge 47/1985 per regolarizzare gli abusi compiuti relativi al cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare censita al Fg. 26, P.lla 628, Sub. 1 da scuola ad uffici. Gli abusi venivano descritti attraverso la compilazione del

modello D - *Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie 1-2-3-4-5-6-7 di cui alla tabella allegata alla legge 28/febbraio 1985, n. 47, della domanda di condono dove nella sezione E - Tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria, dell'istanza, le singole tipologie di abuso venivano distinte nelle categorie stabilite dalla Tabella allegata alla Legge 47/85. In questa sezione troviamo infatti indicata la tipologia di abuso 4 che corrisponde alle opere realizzate in difformità dalla Licenza Edilizia senza aumento di superficie utile né di volume assentito, punto 9, opere che abbiano comportato mutamento della destinazione d'uso.*

- *Permesso di Costruire n. 84 del 17/05/2007 rilasciata dal Responsabile del III° Settore – Assetto del Territorio del Comune di Montefiascone, in variante alla Licenza Edilizia n. 1336 del 18/11/1969, su istanza del 04/12/1969, Prot. 6429, della Società Etrusca Costruzioni di Bologna Luca S.a.s., avente ad oggetto il progetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato a destinazione scolastica in località "il Pino";*
- *Permesso di Costruire n. 255 del 05/11/2008, in Variante al P.d.C. n. 84/2007, rilasciata dal Responsabile del III° Settore – Assetto del Territorio del Comune di Montefiascone, su istanza della Società Etrusca Costruzioni di Bologna Luca S.a.s., Prot. n. 13531 del 30/07/2007, avente ad oggetto l'ampliamento e le variazioni interne in complesso residenziale, Via Cav. Vittorio Veneto, Fg. 26 P.IIe 328,628,1702, PRG adottato zona B3;*
- *Permesso di Costruire n. 120 del 20/05/2010, in Variante al P.d.C. n. 84/2007, rilasciata dal Responsabile del III° Settore – Assetto del Territorio del Comune di Montefiascone, su istanza della Società Etrusca Costruzioni di Bologna Luca S.a.s., Prot. n. 8217 del 10/05/2010, avente ad oggetto variante in corso d'opera per modifiche interne.*

Per il fabbricato oggetto delle pratiche edilizie sopra elencate risultano rilasciati 3 certificazioni di agibilità (All. 7.1):

1. Permesso di Agibilità e di uso n. 18/2010 rilasciato al Sig. Bologna Luca in qualità di socio accomandatario della Società Etrusca Costruzioni di Bologna Luca S.a.s. in data 10/06/2010, con cui si autorizza l'uso delle unità immobiliari censite con i subalterni 21 e 44;
2. Permesso di Agibilità e di uso n. 24/2010 rilasciato al Sig. Bologna Luca in qualità di socio accomandatario della Società Etrusca Costruzioni di Bologna Luca S.a.s. in data 14/07/2010, che non interessa nessuna delle unità immobiliari oggetto della presente relazione;
3. Permesso di Agibilità e di uso n. 6/2011 rilasciato al Sig. Bologna Luca in qualità di socio accomandatario della Società Etrusca Costruzioni di Bologna Luca S.a.s. in data 31/01/2011, con cui si autorizza l'uso delle unità immobiliari censite con i subalterni 11, 24, 25, 27, 33, 63, 66, 68, 7, 71.

Il deposito presso l'archivio comunale delle pratiche edilizie sopra elencate sancisce la legittimità del fabbricato. Ai fini della verifica della conformità urbanistica è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e lo stato concesso descritto negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo rilasciato che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con i titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali e si sono riscontrate le seguenti difformità:

- unità immobiliari del piano terra: *diversa distribuzione degli spazi interni* dovuta alla modifica nel posizionamento della cantina censita con il subalterno 33, che, come riferito anche nel paragrafo 7, risulta lievemente traslata rispetto al progetto e occupa la superficie dell'ingresso del garage adiacente, che è stato specchiato frapponendosi tra il subalterno 32 e il subalterno 33 e alla traslazione della porta di ingresso del subalterno 21 lungo la stessa parete. L'altezza interna libera delle unità immobiliari risulta essere minore rispetto a quella riportata nelle tavole di progetto, probabilmente per la realizzazione di un controsoffitto in cartongesso.

Le difformità realizzate in violazione della normativa urbanistico-edilizia nell'unità immobiliare soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. I costi per la regolarizzazione (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, aggiornamento catastale) sono quantificati in 1.800,00 euro per ciascun subalterno (33 e 21).

- unità immobiliare del piano primo: l'immobile risulta conforme al progetto rilasciato, fatta eccezione per l'altezza interna libera che risulta essere lievemente minore rispetto a quella indicata nelle tavole di progetto (2,93 m invece di 3,00 m).
- unità immobiliare del piano terzo: sono state riscontrate lievi difformità dovute al diverso posizionamento della porta di uno dei due bagni, alla mancata indicazione delle porte dei disimpegni e delle camere da letto, alla mancata rappresentazione del tracantone murario realizzato per il passaggio degli scarichi a parete in uno dei due bagni e alla diversa dimensione di quello realizzato nell'altro bagno. L'altezza interna libera dell'unità immobiliare indicata nelle tavole di progetto (2,85 m) si riferisce al valore medio ed è conforme a quanto registrato durante il sopralluogo (3,00 al tavolato e 2,69 m sottotrave).

Le difformità realizzate in violazione della normativa urbanistico-edilizia nell'unità immobiliare soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. I costi per la regolarizzazione (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, aggiornamento catastale) sono quantificati in 2.500,00 euro.

- unità immobiliare del piano quarto: le difformità riscontrate sono dovute alla mancata ultimazione degli appartamenti che si presentano allo stato grezzo privi delle tramezzature interne e delle terrazze ed in particolare per i subalterni

70 e 71 alla mancanza della parete divisoria tra le due unità immobiliari che al momento risultano fuse e composte da un unico ambiente. Si ipotizza che dette difformità vengano risolte con il completamento delle lavorazioni, che dovrà garantire la piena conformità con quanto rappresentato nell'elaborato grafico del progetto approvato con Licenza Edilizia n. 120/2010 (All. 7.1).

▪ **Immobile censito al Fg. 26, P.IIa 657, Sub. 3**

**(All. 7.2)**

- Licenza Edilizia n. 1035 del 16/03/1968 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montefiascone, su istanza del 20/11/1968, Prot. 001102, del Sig. Armando Bologna, avente ad oggetto *il progetto per la costruzione di un capannone industriale con abitazione del custode ed uffici da erigersi in Località "Il Pino"*;
- Licenza Edilizia n. 1162 del 14/06/1968 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montefiascone, su istanza del 27/05/1968, Prot. 003658, del Sig. Armando Bologna, in variante alla Licenza Edilizia n. 1035/1968 avente ad oggetto *la sopraelevazione di un piano della costruzione da adibire ad abitazione del custode e uffici*;
- Concessione in Sanatoria oggetto del Condonò Edilizio n. 303/96 del 09/12/1996 su istanza inoltrata il 27/02/1995, Prot.n. 003245 del 01/03/1995, dal Sig. Armando Bologna ai sensi della Legge 724/94 per regolarizzare gli abusi compiuti relativi al cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari censite al Fg. 26, P.IIa 657, Sub. 1 e 2 da laboratorio artigianale e magazzino a locali commerciali. Gli abusi venivano descritti attraverso la compilazione del modello della domanda in cui nella sezione *tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria* troviamo indicata la tipologia di abuso 4 che corrisponde alle opere che abbiano determinato mutamento della destinazione d'uso. La domanda è corredata con le fotografie del fabbricato. Nel progetto, probabilmente per una migliore descrizione della configurazione dell'intero edificio, è rappresentata anche la quota parte di fabbricato disposta ad ovest costituita

da due garage separati da un vano scale, sebbene l'istanza di condono non interessi questi ambienti, che tra l'altro sono identificati catastalmente con i subalterni 1 e 2 della particella autonoma 656, di proprietà personale dei Sig.ri Bologna Luca, Andrea e Stefania e della Sig.ra Menchinelli Anna, e quindi ricompresi tra i beni estrapolati dalla procedura fallimentare con la restrizione operata dal Curatore in seguito all'Atto di Pignoramento immobiliare Rep. n. 1220 del 17/08/2022 e pertanto non oggetto di stima nella presente relazione.

Il fabbricato risulta sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

Il deposito presso l'archivio comunale delle pratiche edilizie elencate sancisce la legittimità del fabbricato. Ai fini della verifica della conformità urbanistica è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e lo stato concesso descritto negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rilasciate e si sono riscontrate le seguenti difformità: *diversa distribuzione degli spazi interni*, dovuta alla totale assenza delle tramezzature che definiscono gli ambienti dell'ingresso, ripostiglio, guardaroba, corridoio e dei bagni sul lato ovest, al diverso numero e posizionamento dei vani porta di collegamento tra i due ambienti contigui, alla mancata rappresentazione del bagno che invece si trova nel locale ubicato in posizione centrale, della tramezzatura che separa questo locale da quello adiacente verso est e il relativo vano porta, del piccolo vano realizzato nell'ambiente centrale in prossimità di una delle porte di accesso al bene e soprattutto di tutti i vani che sono invece rappresentati sul lato est che comprendono un corridoio e tre celle frigorifere, delle due scale rappresentate in pianta e inesistenti nella realtà, della grande apertura che mette in correlazione sul lato est il fabbricato con quello adiacente, a cui nel progetto risulta invece collegato tramite un vano porta posto nelle vicinanze di questa apertura, che è stato tamponato, alla rappresentazione del solaio del soppalco nel locale centrale, che risulta invece essere stato realizzato con il mobilio e nel locale adiacente, *variazione prospettica*, dovuta alla diversa configurazione del prospetto D in cui

non sono presenti le due finestre collocate in basso e nemmeno la finestra collocata in alto più vicina alla scala dove il fabbricato risulta contiguo a quello adiacente in quanto rispetto alla rappresentazione grafica di progetto la parete dell'edificio confinante risulta spostata verso nord e di conseguenza le due finestre non potrebbero affacciarsi verso l'esterno, *fusione illegittima*, con l'unità immobiliare censita con la particella 656, subalterno 1 attuata tramite la realizzazione di una apertura che mette in comunicazione i due locali adiacenti. Risulta inoltre una diversa morfologia della copertura che incide, sebbene lievemente, sulla modifica dell'altezza indicata nelle sezioni dell'elaborato (5,88 m invece di 6,00 m).

Le difformità riscontrate relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla variazione prospettica e alla fusione illegittima soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, che prevede anche il ripristino della fusione illegittima con il locale identificato con la particella 656 tramite il tamponamento dell'apertura di collegamento tra i due locali. I costi della regolarizzazione degli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia sanabili (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, ricostruzione della muratura, aggiornamento catastale, ecc.) sono quantificati in 4.000,00 euro.

▪ **Immobile censito al Fg. 26, P.IIa 704, Sub. 1** \_\_\_\_\_.

**(All. 7.3)**

- Concessione Edilizia n. 202 del 13/07/1989 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montefiascone, su istanza del 17/04/1989, Prot. 004628, del Sig. Armando Bologna, avente ad oggetto *il progetto per la realizzazione di un parcheggio a servizio del fabbricato destinato a scuola e locale seminterrato*;
- Concessione in Sanatoria oggetto del Condono Edilizio n. 345/96 del 30/11/1996 su istanza inoltrata il 27/02/1995, Prot.n. 003246 del 01/03/1995, dal Sig. Armando

Bologna ai sensi della Legge 724/94 per regolarizzare gli abusi compiuti nelle unità immobiliari censite al Fg. 26, P.lla 704 (erroneamente indicata come 702 nell'istanza di condono e rettificata nella concessione) e p.lla 620 (anche questa erroneamente indicata al posto della 260 in quanto la 620 risultava essere di altra proprietà – All. 4.4), relativi al cambio di destinazione d'uso della p.lla 704 da magazzino a locale commerciale e al tamponamento dell'area porticata (che insiste sulla p.lla di terreno 620) antistante la p.lla 704 per una superficie utile di 110 mq. La domanda è corredata con le fotografie del fabbricato.

Il fabbricato risulta sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

La presenza nell'archivio comunale delle pratiche edilizie elencate sancisce la legittimità del fabbricato. Ai fini della verifica della conformità urbanistica è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e lo stato concesso descritto negli elaborati grafici allegati ai titoli rilasciati e si sono riscontrate le seguenti difformità: *variazione di superficie e cubatura* dovuta alla modifica totale del muro di delimitazione del fabbricato posto sul confine ovest, che presenta un andamento inclinato difforme da quello regolare rappresentato nella planimetria del progetto di condono, seguendo una traiettoria rettilinea che a partire dal gruppo bagni del ristorante arriva sulla facciata principale poco più in basso del secondo accesso. Questa modifica ha comportato come diretta conseguenza l'eliminazione della terza apertura che costituiva l'accesso al locale sul fronte principale posizionato verso ovest effettuata al fine di poter realizzare un percorso coperto che consente di raggiungere la scala esterna posta sul retro del fabbricato dalla quale è possibile salire al piano superiore destinato a parcheggio con posti auto scoperti e anche il percorso che immette su Via del Tagliamento. Lungo la parete inclinata sono state realizzate nuove finestrate e un nuovo accesso al locale, che si configurano insieme alle nuova parete muraria come *variazioni prospettiche* in difformità dal titolo rilasciato a cui si aggiunge anche la

presenza delle due aperture e del nuovo accesso sul lato opposto del fabbricato al confine verso est con la quota parte della particella 1702 che arriva fino al retro del fabbricato, che sebbene siano presenti nell'elaborato depositato per il condono edilizio, non vengono menzionate nella descrizione degli abusi compiuti, dove si parla solamente del tamponamento del porticato antistante l'edificio e del cambio di destinazione d'uso del bene da magazzino a locale commerciale, e non erano presenti nella precedente pratica edilizia nella quale veniva specificato che il muro di confine su quel lato era a parete cieca. La modifica della parete di confine dell'edificio appena descritta comporta inoltre la *diversa distribuzione degli spazi interni*, riscontrabile anche nell'assenza del tramezzo di separazione tra gli ambienti del ristorante e della cucina, nella mancata ultimazione del gruppo bagni posizionati sul lato del fabbricato esposto ad ovest, nell'assenza del tramezzo di separazione tra il ristorante e il corridoio posto sul fronte dell'edificio al piano terra, nel tamponamento delle aperture ubicate sui lati di minore dimensione del corridoio e nell'ampliamento dell'apertura che collega l'ambiente della cucina al locale del fabbricato adiacente identificato con la particella 657, subalterno 3, ottenuto attraverso la demolizione di tutto il muro divisorio rappresentato tra i due locali. L'altezza dell'immobile dichiarata nella pratica di condono, pur essendo maggiore rispetto a quella indicata nella pratica precedente, risulta invece conforme a quella registrata durante il sopralluogo.

Le difformità riscontrate relative alla variazione di superficie e cubatura, alla variazione prospettica e alla diversa distribuzione degli spazi interni, soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. I costi della regolarizzazione degli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia sanabili (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, aggiornamento catastale, ecc.) sono quantificati in 3.500,00 euro.

## 10. VERIFICA GRAVAMI E VINCOLI

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie. Sussistono invece diritti per servitù di passaggio che gravano sulla particella 628 (ex p.lla 260/a) costituiti con l'Atto di costituzione di Servitù rogato in data 20/11/1967 dal notaio Teodoro Orzi, Rep. n. 20873, Racc. n. 10498 e con l'Atto di Compravendita del 11/01/1968 rogato dal notaio Teodoro Orzi, Rep. 21144, nel quale viene fatta menzione anche della presenza di un acquedotto comunale lungo il lato est della porzione di terreno compravenduta a distanza di circa 1 metro dal confine e di una servitù di fogna a favore dei confinanti (All. 10).

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone è emerso che gli immobili non risultano gravati da usi civici. La certificazione degli usi civici è stata rilasciata e viene allegata alla Relazione (All. 19).

Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento del bene, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (All. 18), il terreno compreso nella massa fallimentare ricade all'interno di aree soggette al vincolo idrogeologico di cui all'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267.

Sussistono morosità che interessano i beni censiti con la particella 628 per spese condominiali non pagate. Si allega alla presente la documentazione trasmessa alla scrivente dall'Amministratrice di Condominio attestante i pagamenti insoluti, i verbali assembleari e le rispettive convocazioni (All. 21). L'importo relativo alle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, comprende le rate ordinarie relative all'annualità 2022-2023 calcolate in totali 2.820,00 euro ed il conguaglio relativo al 2021-2022 aggiornato alla data dell'ultimo bilancio risalente al 31/08/2023 ed ammonta complessivamente in 28.403,82 euro (All.

21). Il debito maturato risulta suddiviso per i vari subalterni come riportato di seguito:  
Sub. 11: 188,93 euro, Sub. 21: 748,69 euro, Sub. 24: 101,65 euro; Sub. 25: 101,65 euro,  
Sub. 27: 131,60 euro, Sub. 33: 109,54 euro, Sub. 44: 5.491,43 euro, Sub. 63: 4.246,43 euro,  
Sub. 66: 3.294,01 euro, Sub. 68: 3.355,12 euro, Sub. 70: 4.355,96 euro, Sub. 71: 3.534,57  
euro. Valutata la suddivisione in lotti separati adottata ai fini della vendita dei beni  
esposta nel successivo paragrafo 12, il debito maturato per ciascun lotto di vendita è  
stato calcolato sommando le quote di conguaglio pendenti sui singoli subalterni che  
compongono il lotto e la quota parte relativa alle rate ordinarie, che è stata suddivisa  
equamente tra i vari lotti, ottenendo i valori quantificati di seguito:

- Subalterni 11- 44: 6.150,80 euro;
- Subalterni 21-63: 5.465,12 euro;
- Subalterni 24-66: 3.865,66 euro;
- Subalterni 25-68: 3.926,77 euro;
- Subalterni 27-70: 4.957,56 euro;
- Subalterni 33-71: 4.114,11 euro.

## **11. REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano contratti di locazione in corso di validità intestati alla Società Etrusca Costruzioni S.a.s. e al socio accomandatario Sig. Bologna Luca relativi agli immobili oggetto del procedimento (All. 20).

Dall'ispezione è emerso che è stato registrato un contratto di locazione stipulato dalla Società Etrusca Costruzioni s.a.s. in data 14/07/2014 e registrato in data 17/10/2014, con durata annuale prevista dal 20/07/2014 al 19/07/2015, avente ad oggetto l'unità immobiliare ad uso abitativo sita a Montefiascone in Via del taglio n. 12 al quarto piano, censita al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 71 e l'unità immobiliare posta al piano terra censita al Foglio 26, con la Particella 628 e Subalterno 33, con relativo posto auto di pertinenza antistante l'ingresso dell'edificio, ma che detto

contratto, che viene allegato alla presente relazione (All. 20), risulta scaduto e non rinnovato.

## **12. DIVISIONE IN LOTTI SEPARATI**

I diritti di proprietà degli immobili oggetto del procedimento di proprietà della Società Etrusca Costruzioni di Bologna Luca S.a.s. sono stati colpiti per l'intera quota, mentre quelli di proprietà del socio accomandatario Sig. Bologna Luca risultano essere stati colpiti per una quota di proprietà pari a  $\frac{2}{9}$  per l'immobile censito al Fg. 26 P.IIIa 704 Sub. 1 e per una quota pari a  $\frac{1}{6}$  della nuda proprietà per l'immobile censito al Fg. 32, P.IIIa 294.

Si ritiene che i beni della massa fallimentare oggetto della presente stima siano divisibili in natura senza necessità di identificare nuovi confini e redigere un frazionamento attraverso la formazione dei singoli lotti separati, per ciascuno dei quali può essere indicato il valore in funzione della quota di proprietà dell'intestatario del bene. Data la dimensione minima delle cantine, malgrado durante i vari accessi sia stato possibile riscontrare che le stesse suscitino un certo interesse e siano appetibili anche per gli altri appartamenti del fabbricato esclusi dalla procedura, si è deciso nella definizione dei lotti di vendita di associare a ciascuna unità immobiliare abitativa una cantina di pertinenza esclusiva:

- LOTTO 1: unità immobiliare situata a Montefiascone in Via del Tagliamento n. 12, piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. 26 P.IIIa 628 Sub. 11, categoria C/2 e unità immobiliare situata a Montefiascone in Via del Tagliamento n. 12, piano primo, censito al N.C.E.U. al Fg. 26 P.IIIa 628 Sub. 44, categoria A/2;
- LOTTO 2: unità immobiliare situata a Montefiascone in Via del Tagliamento n. 12, piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. 26 P.IIIa 628 Sub. 21, categoria C/2 e unità immobiliare situata a Montefiascone in Via del Tagliamento n. 12, piano terzo, censito al N.C.E.U. al Fg. 26 P.IIIa 628 Sub. 63, categoria A/2;

- LOTTO 3: unità immobiliare situata a Montefiascone in Via del Tagliamento n. 12, piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. 26 P.IIa 628 Sub. 24, categoria C/2 e unità immobiliare situata a Montefiascone in Via del Tagliamento n. 12, piano quarto, censito al N.C.E.U. al Fg. 26 P.IIa 628 Sub. 66, categoria A/2;
- LOTTO 4: unità immobiliare situata a Montefiascone in Via del Tagliamento n. 12, piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. 26 P.IIa 628 Sub. 25, categoria C/2 e unità immobiliare situata a Montefiascone in Via del Tagliamento n. 12, piano quarto, censito al N.C.E.U. al Fg. 26 P.IIa 628 Sub. 68, categoria A/2;
- LOTTO 5: unità immobiliare situata a Montefiascone in Via del Tagliamento n. 12, piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. 26 P.IIa 628 Sub. 27, categoria C/2 e unità immobiliare situata a Montefiascone in Via del Tagliamento n. 12, piano quarto, censito al N.C.E.U. al Fg. 26 P.IIa 628 Sub. 70, categoria A/2;
- LOTTO 6: unità immobiliare situata a Montefiascone in Via del Tagliamento n. 12, piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. 26 P.IIa 628 Sub. 33, categoria C/2 e unità immobiliare situata a Montefiascone in Via del Tagliamento n. 12, piano quarto, censito al N.C.E.U. al Fg. 26 P.IIa 628 Sub. 71, categoria A/2;
- LOTTO 7: unità immobiliare situata a Montefiascone in Via Cavalieri di Vittorio Veneto snc, piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. 26 P.IIa 657 Sub. 3, categoria C/1;
- LOTTO 8: unità immobiliare situata a Montefiascone in Via Cavalieri di Vittorio Veneto snc, piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. 26 P.IIa 704 Sub. 1, categoria D/8;
- LOTTO 9: particella terreno situato Montefiascone in Località Pantano, con accesso da Strada Comunale del Pantano, censita al N.C.T. al Fg. 32 P.IIa 294.

### 13. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla **comparazione dei valori unitari** risultanti dalle vendite forzate

effettuate nel Comune di Montefiascone per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet *astegiudiziarie.it* e della pagina web relativa alle vendite giudiziarie del sito internet del Tribunale di Viterbo, dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Montefiascone, riguardanti sia i fabbricati che i terreni (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, valori dell'Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, Valori Agricoli Medi della Provincia di Viterbo, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili.

Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.



#### **14. VALUTAZIONE**

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per gli immobili sia:

**1500,00 €** per metro quadrato per gli immobili con destinazione abitativa ultimati nei quali è stato già considerato il costo della pulizia e della sostituzione dei sanitari;

**1100,00** per metro quadro per gli immobili con destinazione abitativa da ultimare;

**800,00 €** per metro quadro per l'immobile con destinazione commerciale.

La superficie commerciale per gli immobili è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*" e dalla norma UNI 10750.

La superficie commerciale delle cantine viene ricalibrata/ponderata in relazione a un coefficiente pari al 50% che tiene conto della loro appetibilità e del valore aggiunto

che rappresenta in termini di valutazione per gli appartamenti dei piani soprastanti ed esse associati nella formazione del lotto di vendita.

Il valore stimato per il terreno è valutato in funzione della specifica destinazione agricola (seminativo arborato) e tenendo in considerazione il suo stato di conservazione, la posizione, la difficoltà/comodità di raggiungimento, l'appetibilità data dalla prossimità di terreni vicini coltivati similmente e l'eventuale disponibilità di legname per la presenza di alberature. Dal conteggio basato sulla media ponderata di questi parametri si ritiene che un prezzo unitario equo dei terreni oggetto di stima possa essere fissato in **1,50 €/mq.**

Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale dei beni, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:



#### **LOTTO 1**

| <u>Destinazione</u>                  | <u>Sup.</u> | <u>Coeff. %</u> | <u>Sup .comm.</u> |
|--------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|
| Abitazione sub. 44                   | 53,36       | 100%            | 53,36             |
| Terrazza                             | 48,12       | 35%             | 16,84             |
| Cantina sub. 11                      | 4,95        | 50%             | 2,50              |
| <u>Superficie commerciale totale</u> |             |                 | <u>72,70 ~ 73</u> |

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

73 mq x 1500,00€/mq = **109.500,00 €** (valore dei beni posto a base della vendita)

## LOTTO 2

| <u>Destinazione</u>                  | <u>Sup.</u> | <u>Coeff. %</u> | <u>Sup .comm.</u> |
|--------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|
| Abitazione sub 63                    | 80,00       | 100%            | 80,00             |
| Loggia coperta                       | 5,60        | 35%             | 1,96              |
| Cantina sub. 21                      | 2,84        | 50%             | 1,42              |
| <u>Superficie totale commerciale</u> |             |                 | <u>83,38 ~ 83</u> |

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

83 mq x 1500,00€/mq = 124.500,00 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili descritte nel paragrafo 9. Considerando che la regolarizzazione dei due beni possa essere svolta contestualmente con un'unica pratica edilizia in sanatoria, un'unica sanzione, etc, si ritiene che il deprezzamento non sia da intendere come la somma dei singoli deprezzamenti già calcolati, ma sia complessivamente quantificabile pari ad un valore di 2.600,00 euro.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

124.500,00 € - 2.600,00 € = **121.900,00 €** (valore al netto dei costi di sanatoria)

## LOTTO 3

| <u>Destinazione</u>                  | <u>Sup.</u> | <u>Coeff. %</u> | <u>Sup .comm.</u> |
|--------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|
| Abitazione sub 66                    | 44,00       | 100%            | 44,00             |
| Loggia coperta                       | 8,30        | 35%             | 2,91              |
| Cantina sub. 24                      | 3,05        | 50%             | 1,53              |
| <u>Superficie totale commerciale</u> |             |                 | <u>48,44 ~ 48</u> |

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il costo della presentazione della pratica edilizia necessaria per poter ultimare le lavorazioni che sono state compromesse dall'incendio all'interno dell'appartamento, quantificabile in 1.000,00 euro.

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

48 mq x 1100,00€/mq = 52.800,00 €

52.800,00 € - 1.000,00 = **51.800,00 €** (valore dei beni posto a base della vendita)

#### LOTTO 4

| <u>Destinazione</u>                  | <u>Sup.</u> | <u>Coeff. %</u> | <u>Sup .comm.</u> |
|--------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|
| Abitazione sub 68                    | 44,00       | 100%            | 44,00             |
| Loggia coperta                       | 8,30        | 35%             | 2,91              |
| Cantina sub. 25                      | 3,07        | 50%             | 1,54              |
| <u>Superficie totale commerciale</u> |             |                 | <u>48,45 ~ 48</u> |

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il costo della presentazione della pratica edilizia necessaria per poter ultimare le lavorazioni che sono state compromesse dall'incendio all'interno dell'appartamento, quantificabile in 1.000,00 euro.

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

48 mq x 1100,00€/mq = 52.800,00 €

52.800,00 € - 1.000,00 = **51.800,00 €** (valore dei beni posto a base della vendita)

## LOTTO 5

| <u>Destinazione</u>                  | <u>Sup.</u> | <u>Coeff. %</u> | <u>Sup .comm.</u> |
|--------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|
| Abitazione sub 70                    | 61,73       | 100%            | 61,73             |
| Loggia coperta                       | 5,13        | 35%             | 1,80              |
| Loggia coperta                       | 3,68        | 35%             | 1,29              |
| Cantina sub. 27                      | 2,85        | 50%             | 1,43              |
| <u>Superficie totale commerciale</u> |             |                 | <u>66,25 ~ 66</u> |

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il costo della presentazione della pratica edilizia necessaria per poter ultimare le lavorazioni che sono state compromesse dall'incendio all'interno dell'appartamento, quantificabile in 1.000,00 euro.

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

66 mq x 1100,00€/mq = 72.600,00 €

72.600,00 € - 1.000,00 = **71.600,00 €** (valore dei beni posto a base della vendita)

## LOTTO 6

| <u>Destinazione</u>                  | <u>Sup.</u> | <u>Coeff. %</u> | <u>Sup .comm.</u> |
|--------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|
| Abitazione sub 71                    | 54,70       | 100%            | 54,70             |
| Loggia coperta                       | 4,19        | 35%             | 1,47              |
| Cantina sub. 33                      | 3,14        | 50%             | 1,57              |
| <u>Superficie totale commerciale</u> |             |                 | <u>57,74 ~ 58</u> |

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

58 mq x 1100,00€/mq = 63.800,00 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili descritte nel paragrafo 9 relative al subalterno 33, complessivamente quantificate pari ad un valore di 1.800,00 euro. Si considera in questo caso che la presentazione della pratica edilizia necessaria per poter ultimare le lavorazioni compromesse dall'incendio all'interno dell'appartamento possa essere svolta contestualmente alla regolarizzazione della cantina con una unica pratica edilizia e che i relativi costi possano essere ricompresi nella cifra già indicata.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

63.800,00 € - 1.800,00 € = **62.000,00 €** (valore al netto dei costi di sanatoria)

#### **LOTTO 7**

| <u>Destinazione</u>                  | <u>Sup.</u> | <u>Coeff. %</u> | <u>Sup. comm.</u>   |
|--------------------------------------|-------------|-----------------|---------------------|
| Commerciale sub 657/3                | 531,98      | 100%            | 531,98              |
| <u>Superficie totale commerciale</u> |             |                 | <u>531,98 ~ 532</u> |

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

532 mq x 800,00€/mq = 425.600,00 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili descritte nel paragrafo 9, quantificate complessivamente pari ad un valore di 4.000,00 euro e la svalutazione dovuta alla presenza del tetto in cemento – amianto, calcolata considerando i costi necessari per provvedere alla sua bonifica e tenendo in conto la tipologia e l'estensione della copertura, che è superiore a 500 mq, quantificabile in circa 35.000,00 euro.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

425.600,00 € - (4.000,00 + 35.000,00) € = **386.600,00 €**

(valore al netto dei costi per la regolarizzazione urbanistico-catastale e per la bonifica della copertura in cemento-amianto)

## LOTTO 8

| <u>Destinazione</u>                  | <u>Sup.</u> | <u>Coeff. %</u> | <u>Sup .comm.</u>   |
|--------------------------------------|-------------|-----------------|---------------------|
| Commerciale sub 704/1                | 316,67      | 100%            | 316,67              |
| <u>Superficie totale commerciale</u> |             |                 | <u>316,67 ~ 317</u> |

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

317 mq x 800,00€/mq = 253.600,00 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili descritte nel paragrafo 9 quantificate complessivamente pari ad un valore di 3.500, 00 euro.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

253.600,00 € - 3.500,00 € = 250.100,00 € (valore al netto dei costi di sanatoria)

Tenuto in considerazione che i diritti del Sig. Bologna Luca sull'immobile sono stati acquisiti per una quota pari a 2/9 di proprietà, il valore finale stimato per il bene sarà determinato con il seguente calcolo:

250.100,00 € x 2/9 = 55.577,78 ~ **55.558,00 €** (valore del bene base di vendita)

## LOTTO 9

Valutata la consistenza del terreno desunta dalla visura catastale (All. 4.5) ed il prezzo unitario fissato per il terreno, il più probabile valore di mercato può essere ricavato con il seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

$1.525 \text{ mq} \times 1.50 \text{ €/mq} = 2.287,50 \text{ €} \sim 2.300,00 \text{ €}$

Tenuto in considerazione che i diritti del Sig. Bologna Luca sull'immobile sono stati acquisiti per una quota pari a 1/6 della nuda proprietà, il valore finale stimato per il bene sarà determinato con il seguente calcolo:

$2.300,00 \text{ €} \times 1/6 = 383,33 \sim \mathbf{380,00 \text{ €}}$  (valore del bene posto a base della vendita)

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente relazione peritale la seguente documentazione:

**All.1:** Nota di trascrizione della Sentenza di Fallimento;

**All.2:** Verbali di accesso;

**All.3:** Estratti di mappa catastale aggiornati e di impianto;

**All. 4:** Visure catastali;

**All. 5:** Stralcio aerofotogrammetrico

**All. 6:** Rilievo fotografico;

**All. 7:** Titoli abilitativi;

**All. 8:** Rapporto Asl copertura in cemento – amianto;

**All. 9:** Elaborati di piano e planimetrie catastali;

**All. 10:** Atti notarili e Atti di Denuncia di Successione;

**All. 11:** Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione;

**All. 12:** Frazionamento del 10/09/1970;

**All. 13:** Visura camerale Società Etrusca costruzioni di Bologna Luca s.a.s.;

**All. 14:** Certificato di matrimonio di Bologna Luca con annotazioni a margine;

**All. 15:** Istanze allineamento mappa;

**All. 16:** Schema grafico semplificato delle difformità catastali;

**All. 17:** Stralcio P.R.G. e N.T.A.;

**All. 18:** Certificato di Destinazione Urbanistica;

**All. 19:** Attestazione usi civici;

**All. 20:** Risultanze registrazione atti privati Agenzia delle Entrate;

**All. 21:** Spese condominiali insolute comunicate dall'amministratrice di condominio;

**All. 22:** Quadro riassuntivo.

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 74 pagine scritte e n. 22 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 20/07/2023



Esperto estimatore  
Arch. Simona Manzotti

