

*ingegnere*  
**GIULIO**  
**FOLLATELLO**

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**Esecuzioni Immobiliari**

*Procedimento:*

***E.I. n.101/2022***

***Guber Banca spa mandataria di Buonconsiglio 3 srl c/***

*G.E. dott. Antonino Geraci*

*Custode dott. comm. Fabio D'Ascenzi*

*Documento:*

***Elaborato peritale definitivo***

2 Settembre 2023

01028 ORTE VT  
Via Le Piane, 30

tel:  
0761 095611  
cell:  
347 9086997  
mail:  
g.follatello@gmail.com  
pec:  
giulio.follatello@ingpec.eu

C.F. FIJGI68C24G135D  
Partita IVA 01803960564

Esperto Stimatore  
ing. Giulio Follatello



AI  
Giudice Esecutore  
dott. Federico Bonato  
TRIBUNALE di VITERBO  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari  
Via Falcone e Borsellino, 41

**Esecuzione Immobiliare n.101/2022**

*Guber Banca spa mandataria di Buonconsiglio 3 srl c  
Iscrizione ruolo R.G. del 22.06.2022*

*Prima udienza - 14 settembre 2023*

*Custode: dott. commercialista Fabio D'Ascenzi*  
**Esperto Stimatore: ing. Giulio Follatello**

Viterbo, 2 Settembre 2023

Oggetto: **Elaborato peritale definitivo**

Il sottoscritto ing. Giulio Follatello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. A690 e con studio in Orte (VT) 01028 - Via Le Piane 30, essendo stato nominato Esperto Stimatore in data 27 dicembre 2022 con relativa notifica pec del 28.12.2022 nella procedura esecutiva indicata, intende premettere alla redazione della perizia in oggetto quanto segue:

- ha ricevuto il **conferimento** dell'incarico prestando il prescritto giuramento di rito telematico il 12 gennaio 2023
- ha iniziato le **operazioni peritali** nelle settimane a seguire provvedendo nel corso dell'intero sviluppo della consulenza a:
  - verificare la documentazione di cui alla Relazione notarile depositata in merito ai beni pignorati definiti da abitazione ed annessi depositi oltre aree esterne adiacenti al fabbricato, in dettaglio descritti al punto 7;
  - acquisire on-line dall'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali / Pubblicità immobiliare rispettivamente sia l'estratto di mappa catastale del fabbricato, le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili, sia la rinnovata ispezione ipotecaria tanto del bene prioritario quanto successivamente a carico dell'esecutato, completa dell'elenco delle corrispondenti formalità che non ha evidenziato la presenza di ulteriori ipoteche giudiziali, come distintamente riportato ai punti 2-3-4-5-9;
  - acquisire presso l'Archivio Notarile di Viterbo la copia conforme sia dell'atto di provenienza dei beni staggiti che dei rispettivi rogiti ultraventennali, oltre ad ottenere direttamente dal notaio che lo ha redatto un atto di donazione correlato intraventennale, secondo quanto evidenziato al punto 3;
  - reperire presso i distinti uffici dell'Anagrafe comunale sia il certificato cumulativo di residenza / stato civile che l'estratto del certificato di matrimonio dell'esecutato, indicati al punto 6;
  - ottenere ancorchè tardivamente dall'Ufficio tecnico comunale la documentazione e le informazioni necessarie all'accertamento della conformità edilizia ed urbanistica



degli immobili oltre il certificato di destinazione urbanistica inclusivo dell'attestazione in merito all'assenza di usi civici, secondo quanto argomentato ai punti 13-14-15-23; reperire all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Registro la dichiarazione d'inesistenza di eventuali atti di locazione di cui al punto 20

- ha effettuato congiuntamente al Custode nominato dott. Fabio D'Ascenzi l'**accesso** alle proprietà staggite il giorno 3 febbraio 2023, così come infatti risulta dal corrispondente Verbale redatto a cura del custode e sottoscritto dallo scrivente, depositato in data 02.05.2023 congiuntamente alla propria Relazione periodica; durante l'accesso si è verificato compiutamente lo stato dei beni con riferimento all'abitazione eseguita ed agli immobili pertinenziali, acquisendo la corrispondente documentazione fotografica ed effettuandone anche il rilievo geometrico che ha evidenziato la presenza di non conformità con la planimetria catastale reperita, in merito alla diretta comunicazione con il sottostante locale deposito

*(allegato 1 - in atti)*

- ha presentato **istanza di proroga** per il deposito della perizia in data 3 maggio 2023 al fine di completare l'acquisizione della documentazione di natura edilizio-urbanistica del caso, poi concessa dal GE con decreto del 16.05.2023, notificato con pec del giorno successivo
- ha **depositato telematicamente** l'elaborato peritale redatto oltre i tempi assegnati il 14 agosto 2023, ed avendo acquisito come detto rispettivamente la documentazione precedentemente richiesta all'Ufficio tecnico comunale e il CDU con contestuale attestazione sugli usi civici, si è proceduto anche alla necessaria **integrazione** alla perizia del 29 agosto 2023, come distintamente riportato ai **solì punti 13-14-23** che si intendono pertanto integralmente sostituiti e con precisazioni nei **punti 5-15-16**, rispetto a quanto prima indicato

*(allegato 28)*

- ha **inviato** l'elaborato peritale lo stesso 14 agosto 2023 secondo procedura, rispettivamente con pec al custode ed al creditore procedente, oltre contestualmente tramite servizio postale con R1c al medesimo debitore; si dichiara altresì a tal proposito di **non** aver ricevuto **osservazioni** in merito allo stesso elaborato inviato secondo procedura da nessuna delle **parti** nei tempi concordati

*(allegati 29a-29b)*

- ha effettuato il **deposito telematico** della suddetta integrazione alla perizia il 30 agosto 2023, che non inficia comunque la stima dei beni staggiti, congiuntamente alla totalità degli allegati documentali prodotti, provvedendo poi per completezza ed in modo cautelativo tuttavia ad **inviare** ex novo l'elaborato peritale integrato tramite pec alle parti ed a mezzo R1c all'esecutato in data 31 agosto 2023

*(allegati 30 / 31a-31b)*

- ha ricevuto in data 01.09.2023 una **pec** dal procedente, peraltro tardiva, con indicazione di inusuale invio della perizia nel mese di agosto, rispetto alla quale lo scrivente **dissente** non essendo prevista alcuna 'sospensione' delle attività peritali e si rimette comunque al GE per eventuale valutazione in merito in sede di udienza.

*(allegato 32)*

Si procede quindi di seguito, ai soli fini del **deposito definitivo** telematico dell'elaborato peritale in essere, con la riproposizione della disamina di cui ai singoli quesiti assegnati, secondo lo schema indicato in fase d'incarico avendo peraltro verificato l'**assenza** di creditori intervenuti:



1. Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo informatico il giorno 08.08.2022 di cui all'art. 567 c.2 CPC la Relazione notarile sostituta del Certificato ipocatastale redatta dal dott. Andrea Galleri di Villa Carcina (BS) in data 29 Luglio 2022 risulta **completa** attestando compiutamente le risultanze delle visure catastali e dei registri di pubblicità immobiliare consultati relativi ai beni staggiti nel ventennio di riferimento ed oltre, riscontrando tuttavia la manca in allegato della documentazione ipotecaria e catastale ad eccezione delle correlate planimetrie.

Con riferimento all'osservazione evidenziata nel punto a seguire, si fa presente che nella Relazione di che trattasi non risultano eventuali duplicazioni dei beni staggiti (part.758).

In merito invece alla possibile incongruenza di identificazione della provenienza di un bene staggito si faccia riferimento alla nota riportata a pag.6 di cui all'atto formalità n.3703 del 27.08.1954.

(allegato 2 - in atti)

2. L'acquisizione delle visure catastali storiche aggiornate evidenzia che l'individuazione attuale dei diversificati beni staggiti siti nel Comune di Caprarola (VT) e così distinti sia al CF \_ piena proprietà in regime di separazione dei beni:

> Fg.26 part.616 sub.7 categoria A/3 classe 2 consistenza vani 4 superficie catastale tot 94 mq rendita € 237,57 (p.T) - via Rosolino Pilo n.27

> Fg.26 part.616 sub.4 categoria C/2 classe 5 consistenza 66 mq superficie catastale tot 76 mq rendita € 115,89 (p.T) - via Rosolino Pilo n.29

> Fg.26 part.758 categoria C/6 classe 1 consistenza 12 mq superficie catastale tot 16 mq rendita € 5,33 (p.T) - via Rosolino Pilo snc;

che al CT:

> Fg.26 part.813 qualità seminativo arborato classe 2 superficie 102 mq reddito dominicale € 0,87 reddito agrario € 0,32 \_ piena ed esclusiva proprietà

> Fg.26 part.614 qualità area urbana superficie 80 mq reddito inesistente \_ comproprietà con Borgna Massimo (cf BRGMSM73L27M082H),

come dettagliato al punto 7 risulta sostanzialmente **coerente** con quanto riportato nell'Atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione per definizione tipologica, estensione superficiale, ad eccezione del terreno di cui alla particella n.813 di mq 102 come sopra specificato in visura catastale reperita ma diversamente riportata pari a mq 120 (1 ara 20 centiare) nella Nota di trascrizione formalità n.8823 del 30.06.2022, ancorchè la consistenza superficiale non risulta riportata nell'atto di pignoramento notificato, oltre completa identificazione catastale.

(allegati 3a-3b-3c-3d-3e)

Le particelle nn.616/758 su cui è stato distintamente edificato il fabbricato che ricomprende l'abitazione principale staggita e l'immobile adiacente relativo alla pertinenza magazzino sono individuate correttamente al CT quali 'ente urbano', aventi superficie rispettivamente di mq 98 dall'originario impianto del 1971 e mq 38, quest'ultimo dato derivante invece da frazionamento e TM pratica n.VT0118086 del 10.08.2004.

Si osserva che tra gli immobili pignorati risulta anche **inopportuno** la suddetta particella n.758 quale 'ente urbano' di mq 38, pur trattandosi come riportato solo dell'identificazione al CT dell'effettivo medesimo bene identificato al CF quale appunto part.758 cat.C/6 avente consistenza pari a 12 mq e non di altra unità immobiliare!

(allegati 4a-4b)

3. Si anticipa quanto andrebbe invece indicato al punto 20, ai fini di una migliore analisi dei titoli di proprietà dei beni posti in continuità temporale, che il **possesso** degli immobili oggetto di pignoramento deriva dal reperito in copia conforme Atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 23 luglio 2010 dal notaio Giuseppe



Dominici a Ronciglione (VT) (Repertorio n.79308 Raccolta n.23462), trascritto negli uffici dell'ex-Conservatoria ora Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di Viterbo il 29.07.2010 con Formalità n.8877 (Registro generale n.13359) e registrato presso Agenzia delle Entrate - Viterbo in data 28.07.2010 al n.9137 mod.1T, con il quale viene definito appunto l'acquisto al prezzo di vendita di € 120.000,00 a favore dell'esecutato in questione

nato a Caprarola (VT) il giorno  
dichiaratosi coniugato in regime di separazione dei beni e domiciliato a suo tempo a Carbognano (VT) via XX Settembre n.20, per il diritto di piena proprietà in dettaglio sia di "casa d'abitazione con annesso locale ad uso magazzino ed area di pertinenza" siti in Caprarola (VT) via Rosolino Pilo n.27-29 al piano terra e identificati in CF rispettivamente come Fg. 26 part. 616 sub 7 cat. A/3 vani 4 / part. 616 sub 4 cat. C/2 mq 66 oltre terreno individuato in CT come Fg. 26 part. 813 qual. seminativo arborato di are 1 centiare 2, che di altro distinto "locale ad uso magazzino" sito nella stessa via Rosolino Pilo e censito in CF come Fg. 26 part. 758 cat. C/6 mq 12, il tutto da parte delle venditrici in forma congiunta

in qualità di proprietarie con quota pari ad 1/2 ciascuna e congiuntamente per l'intero quali beni personali degli immobili ad oggi in esecuzione; gli stessi soggetti compravendono altresì l'"area comune di accesso" identificata al CT quale Fg. 26 part. 614 centiare 80, precisando lo scrivente che il diritto acquisito in questo caso è di 1/2 essendo di fatto in comproprietà con

Si fa presente che nell'atto sono allegate le planimetrie catastali dei fabbricati dichiarate dalle parti "conformi allo stato di fatto delle porzioni immobiliari compravendute", con ulteriore espresso mandato alla parte acquirente di provvedere ad eventuali rettifiche dei dati catastali, riscontrando tuttavia alcune difformità con lo stato rilevato come meglio precisato al punto 9; viene altresì riportato, oltre che la vendita "è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova(no)" i beni, che "l'opera di costruzione del fabbricato" ove sono ricompresi gli immobili interessati è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967, mentre per "cambio di destinazione d'uso e fusione di un locale magazzino" sono state presentate presso l'Ufficio tecnico comunale apposita DIA prot. n.713 del 04.02.2010 e relative varianti prot. n.2149 del 25.03.2010 / prot. n.2280 del 31.03.2010, non essendo poi stato adottato per la stessa unità immobiliare "alcun provvedimento sanzionatorio di cui alle norme edilizie ed urbanistiche".

(allegato 5)

Si evidenzia che **sono presenti diverse trascrizioni intra/ultravventennali** a favore dei danti causa dell'esecutato, come desunto dalla documentazione in atti e poi verificato con apposita ispezione ipotecaria, pertanto con riferimento al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (30.05.2022) e fino alla data dei distinti titoli di acquisto trascritti in data anteriore al periodo stesso si è riscontrata un'**anomalia** in merito alla **garanzia della continuità** nei passaggi della titolarità del bene, date le criticità evidenziate, il tutto come a seguire riportato.

- a. Atto di donazione accettata tra vivi con trascrizione del 24.11.2004 (Formalità / Registro particolare 14077 Registro generale 19546) – Atto notarile pubblico di Giorgio Imparato del 12 novembre 2004 in Vetralla (VT) (Repertorio n.42797 Raccolta n.15994) registrato a Viterbo il 24.11.2004 al n.1416 serie 1V – atto di riferimento intravventennale acquisito in copia conforme dallo stesso notaio che lo ha rogitato relativo ad ampio compendio in cui sono ricompresi tutti i beni in esecuzione siti in Caprarola (VT), rispettivamente: a. locale "ad uso magazzino" in



via Rosolino Pilo n.29 individuato al CF Fg. 26 part. 616 sub 4 cat. C/2 (mq 67) con diritto di piena proprietà / b. locale rimessa "ad uso stalla, casa di abitazione" ed area pertinenziale in via Rosolino Pilo n.27 individuati al CF Fg. 26 part. 616 sub 2 cat. C/6 (mq 16) - part. 616 sub 3 cat. A/5 (vani 2) - al CT Fg. 26 part. 813 (centiare 102), oltre altra rimessa "uso stalla" in via Rosolino Pilo snc identificata al CF Fg. 26 part. 758 cat. C/6 (mq 12) insistente su terreno di are 38, relativi ad "annessa area pertinenziale estesa tra coperto e scoperto" pari a mq 140, il tutto per diritto di proprietà con quota pari a 4/6 / c. immobile fabbricato rurale quale contigua area di accesso censita al CT Fg 26 part. 614 (centiare 80) per diritto di proprietà con quota equivalente a 1/2 -

dona i beni indicati aventi distinte quote di proprietà  
riportate alle figlie

nata a Caprarola  
che accettano gli immobili indicati in  
parti uguali quali beni personali - proprietà rispettivamente per singole quote pari a  
1/2 (a) / 2/6 (b) / 1/4 (c)

Si fa presente che nell'atto oltre ad essere riportate le rispettive provenienze dei diversi beni, quali successione di e rogiti distintamente a seguire riportati, la parte donante dichiara che i fabbricati indicati "sono stati realizzati in epoca anteriore al 1.09.1967 e che negli anni successivi non sono state apportate variazioni planivolumetriche oggetto di sanatoria o di condono".

Si osserva che i fabbricati individuati come part.616 sub 2-3 di che trattasi hanno poi dato origine per fusione e cambio destinazione d'uso nel 2010, in modo propedeutico all'atto di provenienza dei beni staggiti sopra riportato di cui alla formalità n.8877 del 29.07.2010, appunto alla part.616 sub 7 interessata dal pignoramento come poi specificato al punto 11. (allegato 6)

b. Atto per causa di morte in assenza di trascrizione - Denuncia di successione di

del 22 ottobre 2003 registrata a Viterbo  
al n.85 Volume e volturata in ADE/Servizi catastali  
- unità immobiliari in Caprarola (VT) composte  
da beni individuati sia al CF Fg. 26 part. 616 sub 2 cat. C/6 (mq 16) - sub 3 cat. A/5 (vani 2) - part. 758 cat. C/6 (mq 12) che al CT Fg 26 part. 813 (centiare 102) per diritto di proprietà indivisa con quota pari a 1/2 - a favore del coniuge

tutti per diritto di proprietà acquisito ex-lege con quota pari a 1/6 ciascuno

Risulta correlato Atto di accettazione tacita di eredità trascritto il 30.07.2010 (Formalità / Registro particolare 8957 Registro generale 13483) - Procedura promossa in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita rogitato da Giuseppe Dominici in data 23 luglio 2010 a Ronciglione (VT) (Repertorio n.79308 Raccolta n.23462) trascritto con formalità n.8877 del 29.07.2010 sopra riportato.

Si osserva con riferimento alla successione ex lege riportata l'eventuale **criticità** relativa alla possibile incompletezza dell'accettazione tacita di eredità sopra richiamata, peraltro non evidenziata nella Relazione notarile depositata in atti, nella cui nota di trascrizione reperita risultano omessi gli immobili part.616 sub 7(A/3) - sub 4(C/2) invece chiaramente ricompresi nell'asse ereditario; ci si rimette alla valutazione del GE in udienza al fine dell'accoglimento o meno di quanto osservato, per poter di conseguenza provvedere all'opportuna integrazione dell'atto indicato.



- c. **Atto di compravendita per scrittura privata autenticata con trascrizione del 13.09.1994 (Formalità / Registro particolare n.8751 Registro generale n.11299)** – documento di riferimento ultraventennale reperito in copia conforme presso Archivio Notarile di Viterbo quale atto notarile pubblico di Giuseppe Dominici del 6 settembre 1994 a Ronciglione (VT)

definiti da “terreno e sovrastante piccolo fabbricato rurale ad uso pollaio” aventi “superficie catastale tra coperto e scoperto di mq 140” distintamente censiti al NCT come Fg 26 part. 813 seminativo arborato (mq 102) - part. 758 (mq 38) per diritto di proprietà con quota pari a 1/2 ciascuno

singolarmente intervenuta al rogito quale acquirente ma dichiaratasi coniugata in regime di comunione legale dei beni con

pertanto titolari comunemente di esclusiva proprietà, acquista gli immobili indicati da

essendo proprietari congiuntamente per l'intero ed in parti uguali pari a 1/4 ciascuno quali beni personali nonostante siano tutti coniugati

Si fa presente che nell'atto, in cui risulta allegato il Certificato di destinazione urbanistica degli immobili interessati, la parte venditrice dichiara che “i lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati anteriormente al 1 settembre 1967 e che non presentano illegittimità di sorta” ed altresì che “il terreno in oggetto non è gravato da uso civico”; è poi indicato che il tutto “è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza e dipendenza nonché a corpo”.

(allegato 7)

- d. **Atto di compravendita con trascrizione del 04.07.1964 (Formalità / Registro particolare-art n.4084 Registro generale-N n.5352)** – documento di riferimento ultraventennale reperito in copia conforme presso Archivio Notarile di Viterbo quale atto notarile pubblico di Carlo Pantalani del 28 giugno 1964 a Caprarola (VT) registrato a Ronciglione (VT) il 02.07.1964 al num.9 vol.91 mod. I – beni siti in Caprarola (VT) definiti da “cantina (in) via Pilo 29, piano terra in cattive condizioni di manutenzione e fatiscente” identificata in Catasto(F) alla Partita 1128 Fg.26 part. 616/4 (mq 67) per diritto di piena proprietà oltre “quota pari alla metà indivisa di area” censita Catasto(T) come Fg 26 part. 614 (are 0,80) –

acquista gli immobili indicati da

proprietario a sua volta secondo quote indicate

Si fa presente che nell'atto è indicato che la “vendita (del bene) è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutti gli annessi, connessi, usi, diritti, ragioni e servitù”.

(allegato 8)

- e. **Atto di compravendita con trascrizione del 16.01.1963 (Formalità / Registro particolare-art n.355 Registro generale-N n.467)** – documento di riferimento ultraventennale reperito in copia conforme presso Archivio Notarile di Viterbo quale atto notarile pubblico di Carlo Pantalani del 30 dicembre 1963 a Caprarola (VT)

– bene sito in Caprarola (VT) definito da “stalla (al) piano



terra alla via del Pilo composta di un vano” identificata in Catasto(F) alla Partita 1128 Fg.26 mappale 616/2 per diritto di piena proprietà con quota pari a

proprietario esclusivo a sua volta

Si fa presente che nell’atto comprendente anche ulteriore vendita di bene contiguo ad altro soggetto è indicato che le stesse “sono fatte ed accettate nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano”.

(allegato 9)

- f. **Atto di compravendita con trascrizione del 27.08.1954 (Formalità / Registro particolare n.3703 vol.1652 Registro generale n.4301 vol.582)** – documento di riferimento ultraventennale reperito in copia conforme presso Archivio Notarile di Viterbo quale atto notarile pubblico di Mario De Facendis del 9 agosto 1954 a Caprarola (VT) (Repertorio n.1721 Raccolta n.1073), registrato a Ronciglione (VT) il – bene sito in Caprarola (VT) definito da “camera e cucina al piano seminterrato facente parte di fabbricato rurale in contrada Pilo, indicato al catasto rustico alla partita 1607 foglio 26 particella 758 per la superficie di are 0,38 senza reddito; l’ingresso è in comune con i proprietari del restante fabbricato”; l’immobile tuttavia viene identificato nella Relazione Notarile di cui al punto 1 in CF come Fg.26 part.616 sub 3 per diritto di proprietà indivisa con quota pari a ½ ciascuno –

“dichiarano di comprare assieme in parti uguali e pro indiviso” l’immobile indicato  
proprietario esclusivo a sua volta

Si fa presente che nell’atto è indicato che la “vendita (del bene) è fatta ed accettata considerando l’immobile, nello stato di fatto attuale con ogni annesso e connesso”, garantendo altresì che lo stesso risulta libero “da vincoli reali ed ipotecari e da oneri comunque pregiudizievoli alla proprietà”.

Si osserva con riferimento all’identificativo catastale l’eventuale **criticità** relativa alla possibile incongruenza tra quanto riportato nell’Atto rogitato del 1954 sopra dettagliato per inciso, in cui si richiama che l’immobile compravenduto è parte di fabbricato individuato a suo tempo al Catasto Rustico in vigore come fg.26 part.758, e ciò che si asserisce nella Relazione notarile associata al pignoramento di che trattasi, ove invece lo stesso bene di provenienza viene “censito con il mappale 616/3 del foglio 26 di Catasto Fabbricati”; tale associazione risulta forse probabile frutto di analisi della documentazione catastale d’archivio al momento non confermabile dallo scrivente, essendo tuttavia stata reperita la visura catastale storica informatizzata al 30.06.1987 dell’attuale particella staggita n.616 sub7 derivante appunto dalla soppressione delle particelle n.616 sub2-3 di cui al punto 11.

(allegato 10)

(allegato 11\*)

**4.** Si predispone altresì il distinto **elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli** presenti relative agli immobili staggiti nel periodo di riferimento indicato, rilevate dai documenti presenti nel fascicolo informatico e verificate come detto dall’aggiornamento delle formalità richiesto:

- a. **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 30.06.2022 (Formalità / Registro particolare 8823 Registro generale 11042) – Atto giudiziario dell’Ufficiale Giudiziario



del Tribunale di Viterbo del 15 giugno 2022 (Repertorio n.1055) di cui all'Atto di pignoramento immobiliare del 06.06.2022 notificato all'esecutato in data 15.06.2022 tramite servizio UNEP del Tribunale, a seguito di Atto di precetto del 19.04.2022 con notifica perfezionata il 20.05.2022 a familiare convivente dello stesso esecutato per importo complessivo pari a € 126.842,16 esclusi interessi convenzionali di mora maturati e maturandi oltre spese accessorie e iva di legge se dovuta, in virtù sia del Decreto Ingiuntivo n.1163/2018 (RG n.2970/2018) reso dal Tribunale di Viterbo in data 29.10.2018 dichiarato poi esecutivo in assenza di opposizione il 20.02.2019 e fornito di relativa formula del 26.02.2019, che del Mutuo Fondiario per importo pari a € 120.000,00 stipulato con BCC di Ronciglione soc.coop. il 23.07.2010 di cui all'atto notaio Giuseppe Dominici (Rep. n.79309/23463) munito di formula esecutiva del 31.08.2010 – beni siti in Caprarola (VT) in piena proprietà (> unità negoziale 1) via Rosolino Pilo n.27/29 snc quali abitazione, magazzino e rimessa ubicati al piano terra e distinti in CF al Fg. 26 part. 616 sub 7 cat. A/3 (vani 4) / part. 616 sub 4 cat. C/2 (mq 66) / part. 758 cat. C/6 (mq 12), oltre terreno ed ente urbano individuati in CT come Fg. 26 part. 813 (centiare 120) / part. 758 (centiare 38) e contigua area di accesso di proprietà invece con quota pari a ½ (> unità negoziale 2) censita in CT come Fg. 26 part. 614 (centiare 80) – contro debitore

ad oggi residente a

, a favore di BUONCONSIGLIO 3 srl con sede legale a Milano, via Vittorio Betteloni n.2 (cf/p.IVA 11386170960) tramite la propria mandataria GUBER BANCA spa con sede legale a Brescia, via Corfù n.102 (cf/p.IVA 03140600176) per diritto distintamente di piena proprietà (> unità negoziale 1) e con quota pari a ½ (> unità negoziale 2); l'atto risulta depositato nel fascicolo con modalità telematica in data 12.07.2022 con attività promossa dal creditore procedente rappresentato e difeso dall'avv. Alessandro Caravello di Viterbo per conto di NPL - Studio legale associato con sede a Brescia

Si osserva analogamente a quanto comunque riportato nel punto 2 che sono state riscontrate anomalie formali, relative rispettivamente all'errata attribuzione dell'estensione della particella n.813 pari a 120 centiare invece dell'esatto valore di 102 centiare come documentato, oltre alla menzione nell'unità negoziale n.1 della particella n.758 identificata al CT quale 'ente urbano' pur essendo già stata riportata al CF la stessa particella individuata correttamente come cat. C/6 definita da piccolo fabbricato ed area circostante. (allegato 12 - in atti)

- b. ***Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo con iscrizione del 04.03.2019 (Formalità / Registro particolare 415 Registro generale 2750)*** – Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Viterbo il 30 ottobre 2018 (Repertorio n.1163) per pagamento di importo capitale pari a € 26.041,29 a fronte di importo totale di
- gravante su beni siti in Caprarola (VT), distintamente in piena proprietà (> unità negoziale 1) e proprietà con quota pari a ½ (> unità negoziale 2) come sopra specificato nel correlato atto di pignoramento di cui alla formalità n.8823/2022 – contro debitore

, a favore di BCC di RONCIGLIONE E BARBARANO ROMANO soc. coop. con sede legale a Ronciglione (VT), via Roma n.83 (cf/p.IVA 00086710563) trasformata poi in BANCA LAZIO NORD scpa con sede legale in Viterbo, via Polidori n.72 (p.IVA 00057680563), di cui al mutuo chirografo n.36749 per suddetti totali oltre interessi dovuti al saldo, distintamente per diritto di proprietà esclusiva (> unità negoziale 1) e con



quota pari a ½ (> unità negoziale 2), eletto domicilio ipotecario presso studio avv. Claudia Caporossi in Viterbo, via G. Saragat n.8

Si osserva che anche in questo atto risulta presente la duplicazione della particella n.758 sia in CF che in CT, mentre è corretta la superficie della particella n.813.

- c. ***Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo da privato con iscrizione del 29.07.2010 (Formalità / Registro particolare 2646 Registro generale 13360)*** – Atto notarile pubblico di Giuseppe Dominici del 23 luglio 2010 in Ronciglione (VT) (Repertorio n.79309 Raccolta n.23463) per mutuo concordato avente importo capitale di

– gravante su beni siti in Caprarola (VT), distintamente in piena proprietà (> unità negoziale 1) via Rosolino Pilo n.27/29 snc quali abitazione, magazzino e rimessa ubicati al piano terra e distinti in CF al Fg. 26 part. 616 sub 7 cat. A/3 (vani 4) / part. 616 sub 4 cat. C/2 (mq 66) / part. 758 cat. C/6 (mq 12), oltre terreno pertinenziale individuato in CT come Fg. 26 part. 813 (centiare 102) e contigua area di accesso di proprietà invece con quota pari a ½ (> unità negoziale 2) censita in CT come Fg. 26 part. 614 (centiare 80) – contro mutuatario e datore d'ipoteca

, a favore di BCC di RONCIGLIONE soc. coop. con sede legale a Ronciglione (VT), via Roma n.83 (cf/p.IVA 00086710563), distintamente per diritto di proprietà esclusiva (> unità negoziale 1) e con quota pari a ½ (> unità negoziale 2)

Si osserva diversamente che in questo atto non risulta presente la duplicazione della particella n.758 sia in CF che in CT ed è corretta la superficie della particella n.813.

(allegato 13\*)

Dalla disamina del fascicolo informatico si rileva che **non** risulta presente alcun **atto d'intervento** di cui all'art. 499 CPC.

**5.** L'acquisizione dell'estratto di mappa catastale dall'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali relativo alle particelle n.614-616-758-813 interessate, evidenzia la **corretta** identificazione dei beni posti al piano terra di un fabbricato (CF - part. 616) con accesso da area comune in comproprietà (part.614) e definiti appunto da abitazione con annesso magazzino, avente entrata anche dal livello sottostante, terreno pertinenziale (part.813) oltre contiguo locale rimessa (CF - part.758) dotato di piccola area circostante.

(allegato 14)

• In merito poi all'ottenimento del **Certificato di Destinazione Urbanistica**, perfezionato solo il 25.08.2023 tuttavia a seguito della richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico comunale inoltrata tramite pec del 23.05.2023, si rimanda a quanto nel dettaglio riportato al punto 13.

(> rif. all. 22)

**6.** Dalla consultazione dell'Ufficio Anagrafe comunale di Caprarola (VT) e Nepi (VT) si evince che il debitore nato a Caprarola (VT)

**residente a**  
come da certificazione contestuale di residenza e stato di famiglia reperita rispettivamente con

Secondo quanto poi infatti desunto dalla documentazione acquisita all'Ufficio Servizi Demografici di Civita Castellana (VT), con riferimento nella



fattispecie all'estratto per riassunto del certificato di matrimonio gli stessi soggetti risultavano **coniugati in regime di separazione legale** dei beni, ininfluente pertanto ai fini dell'acquisto del bene staggito, avendo contratto matrimonio in data ;  
successivamente come da annotazione posta con provvedimento del Tribunale di Viterbo

(allegati 15-16-17)

7. Il compendio pignorato composto rispettivamente da **abitazione con annessa cantina in fabbricato isolato, distaccato magazzino ed area esterna pertinenziali oltre parzialmente area comune di accesso** risulta sito in:

Comune di Caprarola (VT) – Via Tagliamento n.7-9 e snc, piano terra;

distinti sia presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati in dettaglio come:

**Foglio 26 Particella 616 Subalterno 7 - Categoria A/3 Classe 2 - Vani 4 - Superficie catastale mq 92 - Rendita catastale originale € 237,57**

**Foglio 26 Particella 616 Subalterno 4 - Categoria C/2 Classe 5 - Consistenza mq 66 - Superficie catastale mq 76 - Rendita catastale originale € 115,89**

**Foglio 26 Particella 758 - Categoria C/6 Classe 1 - Consistenza mq 12 - Superficie catastale mq 16 - Rendita catastale originale € 5,33**

e censiti in Catasto Terreni del Comune di Caprarola (VT) al:

Foglio 26 Particella 616 - Qualità 'ente urbano' - Superficie totale mq 98

Foglio 26 Particella 758 - Qualità 'ente urbano' - Superficie totale mq 38

che costituiscono il sedime degli stessi fabbricati di riferimento in cui ricadono gli immobili, sia presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Terreni in dettaglio come:

**Foglio 26 Particella 614 - Qualità area urbana - Superficie mq 80 - Reddito inesistente**

**Foglio 26 Particella 758 - Qualità ente urbano - Superficie mq 38 - Reddito inesistente**

**Foglio 26 Particella 813 - Qualità seminativo arborato Classe 2 - Superficie mq 102 - Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,32;**

definiti dai seguenti dati di **superficie e confine**:

superficie coperta lorda immobili sub7 di mq 83,5 / sub4 di mq 75,5 / part.758 di mq 18

superficie utile 'calpestabile' totale pari a mq 65 dell'abitazione / mq 61,5 della cantina / mq 15 del magazzino distribuita unicamente al piano terra anche se a quote diverse,

il tutto confinante rispettivamente come descritto: part.614 con part.616 sub7 staggita, fabbricato part.613 e via Tagliamento - part.616 sub7 inclusa tra part.614/813 staggite e via Tagliamento - part.616 sub4 con part.616 sub7/614 staggite e part.617 - part. 758 con part.813 pignorata, part.897 e via Tagliamento - part.813 con part.616 sub7/part.758 pignorate e part.897;

il cui **titolare** di esclusiva proprietà risulta:

mentre ha diritto con quota pari a  $\frac{1}{2}$  per la sola part.614 indicata con comproprietario:  
ovvio non interessato dal pignoramento.

Il fabbricato indipendente a pianta rettangolare di due piani fuori terra ed uno seminterrato in cui sono ricompresi alcuni immobili in esecuzione (part.616), posto ortogonalmente rispetto a via Tagliamento quale viabilità secondaria di collegamento tramite via Cavour al centro storico di Caprarola risultata scoscesa ed in asfalto e/o cemento sconnesso, è caratterizzato da struttura in muratura sovrapposta di blocchetti di tufo localmente intonacati con finitura tinteggiata e solai laterocementizi oltre copertura a doppia falda con manto in tegole datate (h 6,5 m circa alla gronda); l'entrata al livello dell'immobile residenziale staggito avviene tramite un cancello metallico a quota strada, da cui si accede con una piccola scala a doppia rampa all'area comune scoperta (part. 614 -



sup. 80 mq) pavimentata con battuto di cemento irregolare, risultata di fatto in proprietà come sopra specificato con gli intestatari di altro fabbricato prospiciente.

L'abitazione in oggetto (part.616 sub 7) risulta pertanto sviluppata unicamente a piano terra e presenta due soli prospetti liberi, parzialmente intonacati nella sola porzione di interesse, con infissi in alluminio e grate metalliche; l'immobile (sup. netta 65 mq - h 2,85 m) è caratterizzato da ingresso-soggiorno con angolo cottura, da cui ci si affaccia sulla destra alla zona notte definita da due camere da letto e sul lato opposto ad altra piccola zona comprendente un bagno; gli ambienti risultano ben rifiniti con pareti a tinteggiatura bianca e pavimentazione uniforme posta diagonalmente in similcotto oltre rivestimenti nei servizi in piastrelle di ceramica gradevoli, mentre è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento alimentato con stufa a pellet e l'inesistenza del condizionamento, conforme poi l'impiantistica elettrica. Dal disimpegno centrale si scende tramite scala di collegamento rifinita in peperino di recente realizzazione alla sottostante cantina (part.616 sub 4), anch'essa parzialmente oggetto di ristrutturazione, con primo ambiente dotato di ingresso indipendente in cui è stato ricavato un altro bagno ed un secondo di servizio intonacato e pavimentato a rustico da cui si accede ad una grotta longitudinale scavata nel banco di tufo (sup. netta totale circa 61 mq - h 2,75/2,25 m).

Le pertinenze poste sempre al piano terra, con accesso da portafinestra con persiana del soggiorno dell'abitazione stessa, sono definite da giardino mediamente curato ed in parte ben pavimentato con annessa piccola tettoia (part.813 - sup. 102 mq), risultato direttamente collegato tramite scala a rampa unica ad una contigua area cementata in cui si trova il modesto magazzino ex pollaio in muratura a due ambienti (part.758 - sup. 18+20 mq), con ulteriore sbocco su strada tramite cancelletto metallico.

(allegato 18)

**8.** La descrizione attuale del bene in dettaglio sopra indicata in merito a completa identificazione catastale risulta conforme a quanto riportato nell'Atto di pignoramento e corrispondente Nota di trascrizione, ad eccezione della toponomastica variata dalla documentata via Rosolino Pilo n.27-29 all'attuale via Tagliamento n.7-9, al pari di quanto evidenziato al punto 2 in riferimento al confronto degli stessi dati invece con le visure catastali, inclusa osservazione in merito alla duplicazione di un immobile staggito (part.758), permettendone comunque l'esatta **identificazione**.

**9.** Dall'analisi delle **planimetrie catastali** attuali dei beni staggiti, reperite ancorché ricomprese nella Relazione notarile in atti di cui al punto 1, distintamente presentate per il magazzino ex-pollaio (part.758 cat.C/6) a suo tempo direttamente dall'originale proprietario in data 24.09.1955 con scheda n.0765046, mentre per l'abitazione ristrutturata (part.616 sub7 cat.A/3) il 29.04.2010 / prot.VT0067482 e per l'annessa cantina (part.616 sub4 cat.C/2) il 07.05.2010 / prot.VT0071818 dai successivi proprietari danti causa dell'esecutato, come già riportato ai punti 2-3, si evince una caratterizzazione sia tipologica che dimensionale dell'immobile residenziale e relativa connessa pertinenza **parzialmente conforme** a quanto direttamente riscontrato con lo stato di fatto dei luoghi nel corso dell'accesso effettuato, con riferimento alle **variazioni** distributive appunto sia nell'abitazione che nella cantina e soprattutto per il collegamento interno realizzato tra le due unità immobiliari.

Diversamente la comparazione delle stesse planimetrie catastali con la descrizione riportata nel suddetto titolo di provenienza, quale Atto di compravendita del 2010 come evidenziato al punto 3, manifesta la **corrispondenza** dei relativi dati identificativi riportati, comunque da aggiornare in merito alla toponomastica.

(allegati 19a-19b-19c)



- Si fa poi presente che la sagoma del fabbricato in cui ricade l'immobile principale (part.616 sub 7-4) in esecuzione **non deborda** sulle contigue aree aliene individuate poste a confine con la stessa come verificato.

**10.** La circostanza che gli identificativi catastali includano 'porzione aliene' oppure che gli immobili contigui risultino eventualmente 'fusi' con quelli pignorati non risulta pertinente, in quanto i beni in esecuzione risultano univocamente individuati.

**11.** E' presente un solo bene che risulta derivare da '**maggior consistenza**', come desumibile dalle visure catastali storiche reperite e dall'elenco immobili della particella n.616 del caso prodotto, oltre che riportato al punto 4 in merito all'atto di provenienza intravventennale del compendio staggito di cui alla formalità n.14077 del 24.11.2004, essendo di fatto l'esecutato proprietario esclusivo dell'abitazione (CF - part.616 sub7 cat.A/3 vani 4 sup.tot. mq 94 rendita € 237,57), generata appunto per variazione dovuta a fusione e cambio di destinazione d'uso con pratica n.VT0067482 del 29.04.2010 dalla soppressione di: altra abitazione rurale esistente (CF - part.616 sub3 cat.A/5 vani 2 rendita € 75,40 / partita 1986) ed annesso locale rimessa uso stalla in precedenza (CF - part.616 sub2 cat.C/6 cons. mq 16 rendita € 9,92 / partita 2385), così catastalmente identificati ed oggetto di ristrutturazione edilizia come indicato al punto 14. Tutti gli altri beni in esecuzione hanno invece mantenuto dalla costituzione il medesimo identificativo catastale.

*(allegati 20 / 21a-21b)*

**12.** Le planimetrie catastali dei beni sono risultate parzialmente conformi a quanto rilevato come indicato al punto 9 per la presenza sostanzialmente di **difformità distributive**, riconducibili rispettivamente alla variazione di spazi interni dovuta alla realizzazione di un bagno nella cantina posta al livello inferiore, risultata ex novo collegata con scala interna all'abitazione in cui sono stati spostati alcuni tramezzi e traslato il wc, lasciando comunque inalterata la definizione dei corrispondenti prospetti del fabbricato; necessitano pertanto a termini dei disposti normativi di cui al DL 31.05.2010 n.78 art.19 c.14 apposite variazioni catastali quale **Dichiarazione di aggiornamento planimetrico** degli immobili sia per 'diversa distribuzione' che per 'fusione' ancorchè parziale oltre che per 'toponomastica', da presentare a cura di un tecnico abilitato mediante procedura DOIFA telematica all'Agenzia delle Entrate\_Servizi Catastali.

Si evidenzia a proposito che non è stato possibile perfezionare dal sottoscritto la procedura indicata nelle more delle operazioni peritali in essere, in quanto si presuppone necessariamente l'esistenza di un titolo abilitativo legittimante le modifiche quale appunto la 'SCIA in sanatoria' in dettaglio illustrata al punto 14; tale dovuta attività di natura tecnica comprensiva del dovuto sopralluogo in sito prevede una spesa con importo presumibile pari a **€ 400,00** per ogni immobile oltre iva ed oneri previdenziali di legge nonché il pagamento del tributo di servizio dovuto di **€ 50,00** per ciascuna pratica.

**13.** L'utilizzazione prevista per i beni in oggetto, secondo il vigente Piano Urbanistico Generale Comunale adottato con Deliberazione C.C. n.10/2011 di cui al precedente P.R.G. del Comune di Caprarola (VT) risalente al 1978, risulta di tipo **residenziale** essendo ricompresi nella **zona omogenea A – Centro storico**, come si evince dal reperito Certificato di Destinazione Urbanistica in riferimento alla particelle n.614-616-758-813 interessate, richiesto con pec del 23.05.2023 e relativo riscontro prot. n.006031 del 24.05.2023, emesso dall'Ufficio tecnico comunale in pari data ma consegnato solo lo scorso 25.08.2023 per disguidi interni allo stesso ufficio; nel documento si specifica altresì che le medesime particelle indicate ricadono al 100% in zona **A2 – Aree marginali del centro storico** da disciplinare con Piano particolareggiato di cui all'art.11 delle N.T.A. e sono sottoposte al Piano Urbanistico Operativo Consortile (P.U.O.C.).



La **regolarità urbanistica** dell'immobile, secondo quanto detto ed evidenziato al punto successivo, risulta pertanto **garantita** dal rispetto dei parametri di zonizzazione verificati.  
(allegato 22)

**14.** Si riporta in modo sommario la sequenza dell'**iter autorizzativo edilizio**, desunto sia dalla documentazione di cui agli atti notarili in possesso richiamati al punto 3, che in particolare dal reperimento dei distinti titoli edilizi richiesti all'Ufficio tecnico comunale tramite pec inoltrata il 23.05.2023 con consegna e relativa accettazione prot. n.006032 del 24.05.2023, tuttavia acquisiti parimenti lo scorso 25.08.2023:

- **Licenza edilizia** immobile magazzino (part.758) **inesistente**, con dichiarazione nei rogiti di compravendita di edificazione precedente al 01.09.1967
- **Originale Licenza edilizia** fabbricato residenziale (part.616) in cui sono ricompresi gli immobili pignorati **inesistente**, con dichiarazione nei rogiti di compravendita di edificazione precedente al 01.09.1967;
- **Dichiarazione Inizio Attività n.585/2010 prot. n.713 del 04.02.2010** presentata da Totonelli Nicoletta quale precedente comproprietaria con la sorella Totonelli Graziella dei beni di provenienza, nello specifico abitazione (part.616 sub3 cat.A/5) e magazzino (part.616 sub2 cat.C/6), relativa rispettivamente al cambio destinazione d'uso da magazzino appunto ad abitazione, complementare fusione degli immobili e completa ristrutturazione edilizia ed impiantistica, dando origine alla principale unità immobiliare staggita di natura residenziale (part.616 sub7 cat.A/3); il tutto nel rispetto della zonizzazione di appartenenza ed asseverando il tecnico che gli interventi sugli immobili non interessano rispettivamente i vincoli di cui alla Legge n.1497/1939, i disposti per opere strutturali della Legge n.1086/1971 smi né gli obblighi imposti dall'abbattimento delle barriere architettoniche della Legge n.13/1989, mentre sono garantite le condizioni relative all'impiantistica elettrica e termica di cui alle distinte Leggi n.46/1990 e n.10/1991.

La richiesta è corredata dai corrispondenti stralci cartografici e dall'elaborato di progetto architettonico ante-post intervento

(allegato 23)

- **Dichiarazione Inizio Attività in variante prot. n.2149 del 25.03.2010** con riferimento agli stessi immobili per spostamento wc e variazione tramezzi, come da allegato elaborato grafico, sostanzialmente conforme nel relativo piano ma diversamente non inclusiva della scala di collegamento al livello inferiore
- **Dichiarazione Inizio Attività per variante di variante prot. n.2280 del 31.03.2010** con riferimento allo stesso immobile per ulteriore spostamento wc, come da allegato elaborato grafico, ma che invece di fatto non ha avuto seguito realizzativo

(allegati 24a-24b)

- **Nota** correlata del progettista **prot. n.2619 del 14.04.2010** in merito alle altezze dei diversi ambienti comunque rispettosa della normativa a suo tempo vigente;

(allegato 24bis)

- **Autorizzazione abitabilità** dell'immobile non reperita.

Dall'analisi rispettivamente della suddetta documentazione tecnica reperita inerente la sola abitazione e delle corrispondenti planimetrie catastali sia dello stesso anno 2010 relativa alla ristrutturazione residenziale e dell'annessa cantina, sia invece originale risalente al 1955 in merito all'attiguo magazzino di cui agli allegati 19a-19b-19c, nonché all'esito del sopralluogo effettuato si evincono alcune **non conformità edilizie**, richiamate al punto 12 e precisamente:



- *si rileva che pur mantenendo il fabbricato ovviamente inalterati involucro e prospetti interessati, l'immobile abitazione (part.616 sub7) in esecuzione nello stesso ricompreso e nel rispetto sostanziale delle dimensioni di ingombro ed altezza utile, presenta una parziale diversa distribuzione di spazi interni per lo spostamento di tramezzi nella zona notte, oltre che per la diversa ubicazione del servizio igienico, mentre nella sottostante cantina (part.616 sub4), del tutto ristrutturata e di fatto connessa ma con residuo accesso indipendente, è stato realizzato un bagno*
- *si constata poi appunto la realizzazione della scala di collegamento interna che amplia la superficie residenziale calpestabile, oltre il rifacimento completo degli impianti idrico ed elettrico mentre quello termico è alimentato con caldaia a pellet*
- *si osserva che l'annesso e distaccato magazzino ex-pollaio (part.758) con accesso dall'area esterna pertinenziale (part.813) è risultato inalterato.*

Quanto riportato, configurandosi quali difformità sostanzialmente di carattere distributivo per una migliore fruibilità dell'abitazione e considerando comunque la realizzazione del collegamento tra i due immobili non assentito, con relativo cambio di destinazione d'uso quantomeno parziale nonché fusione del sottostante locale ex-cantina che presenta tuttavia vani accessori interrati, deve essere superato con la formalizzazione di un unico adempimento al Comune di Caprarola (VT) da parte del futuro acquirente, tanto per gli interventi interni quanto per quello relativo al collegamento di piano; nel dettaglio necessita la presentazione, tuttavia in autotutela invece che della cosiddetta C.I.L.A. a sanatoria di cui all'art.6bis c.5 del D.P.R. n.380/2001 smi, dell'opportuna '**Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria**' onerosa ed abilitante, a termini dell'art.37 c.4 dello stesso T.U. dell'Edilizia n.380/2001 nonché del punto 41 tabella A del D.Lgs. n.222/2016, previo necessario **Accertamento di conformità** a firma di un tecnico abilitato dei realizzati e distinti interventi "alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta" e con il pagamento della sanzione amministrativa applicata a titolo di oblazione con valore minimo di cui all'art.22 com.2 lett.c della L.R. n.15/2008 salvo diversa istruttoria edilizia comunque da valutare equivalente a **€ 1000,00**; da aggiungere i costi di consulenza tecnica per un importo presumibile pari a **€ 1500,00** oltre iva (22%) ed oneri previdenziali (4%) di legge nonché diritti di segreteria per € 52,00 come tabellato.

Si osserva che necessita ulteriormente il complementare adempimento di regolarizzazione dell'opera strutturale realizzata sopra indicata definita dal taglio del solaio per inserimento della scala interna, mediante **Autorizzazione sismica per interventi di 'minore rilevanza'** (interventi locali con attestazione di deposito) da perfezionarsi presso Regione Lazio\_Direzione Regionale LL.PP.-Stazione unica appalti-Risorse idriche e Difesa suolo (ex Genio Civile) ai sensi degli artt.93-94-94bis del D.P.R. n.380/2001 e dell'art.7 c.1 lett.d del Regolamento regionale n.26 del 26.10.2020, che prevede una spesa tecnica con importo presumibile pari a **€ 2500,00** oltre accessori di legge nonché il pagamento dei diritti di istruttoria a costo fisso di € 125,00 bollo digitale incluso.

**15.** I beni pignorati **non** risultano essere stati oggetto ai sensi dell'art.40 c.6 della Legge 28 Febbraio 1985 n.47 e s.m.i. di pratica di **condono edilizio** perfezionato o da definire relativo ad opere abusive eseguite, secondo quanto dichiarato dall'esecutato, nonché all'esito delle verifiche del caso effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale, richiamate al punto precedente.

**16.** Sui beni pignorati **non** risultano essere presenti **gravami** quali censo o livello ancorché pregressi secondo le risultanze del decreto di trasferimento quale provenienza o precedente atto di compravendita, ribadendo dunque che il diritto vantato dall'esecutato sulla maggior parte degli immobili è la **piena ed esclusiva proprietà**, non



derivante pertanto da procedure di affrancazione; l'unica eccezione è rappresentata dall'area esterna di accesso al fabbricato (part.614) che nello specifico è di proprietà per la quota pari a ½ come indicato al punto 19.

- In merito poi alla verifica se il terreno su cui insistono gli immobili e quelli adiacenti staggiti sia gravato da **usi civici** si rimanda a quanto riportato nel dettaglio al punto 23.

(> rif. all. 22)

**17.** I beni in esecuzione **non** risultano essere interessati da **spese fisse** di gestione e/o di manutenzione, né tantomeno per la tipologia abitativa e pertinenze annesse sussistono **oneri** riconducibili a condomini residenziali o consorzi di sorta.

**18.** Data la natura degli immobili, definiti ed identificati in dettaglio al punto 7 quali abitazione e cantina annessa incluse aree esterne pertinenziali di cui una con attiguo magazzino, oltre area comune di accesso come a seguire meglio riportato, quanto pignorato deve essere venduto in un **unico lotto**.

**19.** E' presente un solo bene che risulta pignorato '**pro quota' pari a ½**', come desumibile dalla Nota di accompagnamento per l'Iscrizione a Ruolo della procedura di espropriazione immobiliare rilevata nel correlato fascicolo informatico del 22 giugno 2022 a cura del creditore procedente di cui al Verbale di pignoramento immobili del 06.06.2022 riportato al punto 4, essendo di fatto l'esecutato proprietario al 50% dell'area comune di accesso al fabbricato quale 'area urbana' catastalmente definita (CT - part.614 mq 80 reddito assente / variazione d'ufficio pratica n.VT0073824 del 01.09.2017) richiamata al punto 2; si precisa che il comproprietario è  
e residente a Caprarola via Tagliamento  
n.5, il cui diritto deriva da successione testamentaria di

peraltro destinatario dell'avviso di avvenuto pignoramento dell'immobile e invito di comparizione, redatto in data 30.12.202 da parte del creditore procedente e notificato il 20.01.2023, alla prima udienza fissata del 14 settembre 2023.

Data la caratteristiche del bene in questione, definito come detto dall'area comune ai due fabbricati prospicienti di cui alle distinte proprietà peraltro collegata con cancello pedonale su strada alla scoscesa e ridotta viabilità di quartiere, non risulta divisibile in natura e si propende pertanto per il giudizio di **indivisibilità** dell'immobile, ricompreso nell'intera stima del compendio pignorato come argomentato al punto 24.

(allegato 25 - in atti)

**20.** Gli immobili in oggetto ad uso residenziale compresi i depositi annessi e le aree esterne pertinenziali risultano **liberi**.

- Il **titolo** legittimante il possesso da parte dell'esecutato è il reperito in copia conforme Atto di compravendita per scrittura privata autenticata dal notaio Giuseppe Dominici a Ronciglione (VT) in data 23 luglio 2010 (Repertorio n.79308 Raccolta n.23462), trascritto a Viterbo il 29.07.2010 con Formalità n.8877 (Registro generale n.13359) e registrato a Viterbo in data 28.07.2010 al n.9137 mod.1T, secondo quanto già anticipato ed evidenziato in dettaglio al punto 3.

(> rif. all. 5)

- Si fa altresì presente che dalla verifica condotta e documentata presso l'Agenzia delle Entrate - Anagrafe Tributaria di Viterbo con la Nota del 3 maggio 2023 trasmessa via pec **non** risultano ad oggi registrati **contratti di locazione** privata a nome dell'esecutato in relazione ai propri beni; si attesta tuttavia per completezza l'esistenza di un pregresso contratto di locazione ad uso abitativo (foresteria nella fattispecie) di durata



quadriennale interessante gli immobili distinti catastalmente come Fg. 26 part. 616 sub 7 cat. A/3 / part. 616 sub 4 cat. C/2 / part. 758 cat. C/6 oltre aree esterne pertinenziali, rispettivamente stipulato il giorno 01.04.2022 con registrazione del 07.06.2022 al n.04580 serie 3T e comunque **risolto** in data 16 novembre 2022 a favore del conduttore

*(allegato 26)*

**21.** La circostanza che gli immobili staggiti di tipo residenziale e pertinenze annesse non siano occupati dal debitore per 'esigenze abitative primarie proprie' non risulta pertinente, in quanto gli stessi beni risultano liberi.

**22.** La circostanza che gli immobili staggiti di tipo residenziale e pertinenze annesse sia occupato dal 'coniuge separato o dall'ex coniuge' del debitore non risulta pertinente, in quanto gli stessi beni risultano liberi.

**23.** I beni pignorati **non** risultano essere sottoposti a **vincoli puntuali** di alcuna tipologia dall'analisi dell'atto di provenienza degli immobili e di quelli precedenti reperiti, **né** è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali quali servitù pubbliche o nello specifico **usi civici** sui terreni corrispondenti quali particelle n.614-616-758-813, all'esito del reperimento dell'Attestazione Usi Civici richiesta all'Ufficio Tecnico comunale di fatto riportata congiuntamente in calce al Certificato di Destinazione Urbanistica del 24.05.2023 di cui al punto 13.

*(> rif. all. 22)*

**24.** Ai fini di una compiuta analisi della valutazione economica dei beni eseguiti si è voluto da subito indicare che il criterio adottato per la determinazione del valore complessivo del compendio è il **metodo diretto** o 'comparativo', la cui letteratura a riguardo è assai diffusa, con il quale si individua il giudizio di stima come prodotto di tre fattori: valore unitario medio – superficie commerciale omogeneizzata – coefficiente globale; si è fatto ulteriormente riferimento ai criteri di valutazione contenuti nel DPR 138/1998 e nei rispettivi allegati. In dettaglio:

- il *valore unitario medio* (€/mq 700,00) viene desunto ritenendo congrua una valutazione in linea alla media con tendenza stazionaria nel periodo data la caratteristica del bene abitazione e la positiva incidenza delle relative pertinenze annesse, risultata dal confronto delle quotazioni ufficiali rispettivamente riportate da banche dati nazionali quali Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (€ min 650,00-max 1000,00) / Osservatorio dei Valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo (€ 650,00) / Servizi&Valutazioni immobiliari del Borsino Immobiliare (€ min 530,00-max 700,00), ovviamente elaborate su base comunale e relative al II semestre 2022 per AGE e II semestre 2021 per CCIAA tuttavia non aggiornato, diversamente da 'borsinoimmobiliare.it' che attualizza i valori e con particolare riferimento alla localizzazione del sito (centro storico), alla tipologia del fabbricato in cui ricade l'immobile (residenziale) ed allo stato conservativo (medio/normale), oltre ad ulteriori indagini di mercato immobiliare tramite agenzie locali quali Affiliato Tecnocasa Ronciglione / 'Metroquadro Immobiliare' e confronto per valutazione mirata con sito online 'Immobiliare.it' che evidenziano invece concordemente una commerciabilità del bene di poco inferiore al valor medio risultante da quelli tabellati, non avendo di contro trovato riscontro per immobili simili sul portale 'astegiudiziarie.it'

*(allegato 27)*

- la *superficie commerciale totale* (mq 137) è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie lorda dell'immobile



abitazione / sub.7 riferita alla specifica destinazione d'uso, desunta dal rilievo e risultata tuttavia inferiore ai dati catastali riportati: di fatto preponderante l'intera quota residenziale stimata ovviamente al 100% (sup. commerciale mq 83,5), si valuta poi al 50% l'incidenza dell'annessa e risultata contigua cantina / sub.4 di mq 75,5 (sup. commerciale mq 38) quale parte integrante e solo al 5% l'area comune di accesso / part. 614 pari a 80 mq in comproprietà per ½ pertanto in quota proporzionale (sup. commerciale mq 2); in merito poi alle pertinenze, si considera con incidenza del 25% (sup. commerciale mq 4,5) il distaccato magazzino / part.758 di mq 18 essendo posto non in continuità con la residenza, mentre l'area esterna a giardino / part.813 di mq 102 e quella complementare al suddetto locale ex pollaio (CT-part.758 di mq 20) si pesa al 10% fino a concorrenza dell'estensione dell'abitazione ed al 2% per la restante parte (sup. commerciale mq 9).

- il *coefficiente globale (0,87)* viene calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori correttivi di caratterizzazione del bene e si osserva che la metà degli stessi presentano rispettivamente un peso neutro (1,00), come in sequenza lo stato locativo 'libero' dell'immobile, la tipologia del fabbricato di natura 'indipendente' e l'altezza 'media' dei soffitti, o inducono un effetto migliorativo quale lo stato conservativo interno 'buono' (1,05) riferito alla recente ristrutturazione dell'abitazione appunto, con i relativi ambienti di ridotta superficie ma dotati di impianti a regola e rifiniti in modo comunque gradevole, connessa con scala interna alla sottostante cantina comprensiva anche di bagno; i restanti coefficienti inducono invece un effetto mediamente riduttivo: il correlato stato conservativo 'mediocre' (0,98) del fabbricato a due piani con muratura a vista irregolare e localmente intonacata, copertura datata ed infissi rinnovati solo nell'immobile residenziale interessato, che presenta altresì le rispettive pertinenze tutte ubicate al piano terra anche se a quote diverse (0,90), mentre lo stesso bene è poi caratterizzato da una visuale esterna parzialmente ostacolata da altre costruzioni e da un'esposizione poco assoluta (0,98), sono poi solo due i prospetti finestrati (0,96).

Di seguito è riportata una scheda riepilogativa della stima degli immobili comunque inserita negli allegati, considerata parte integrante della presente perizia e complementare all'analisi medesima, in cui è indicato il **valore di mercato 'più probabile'**, così tecnicamente definito, calcolato in **€ 83.433,00** equivalente ad un indice effettivo netto pari a circa €/mq 650,00 riferito ai soli fabbricati ed anche in considerazione dell'unico immobile pignorato pro-quota definito dall'area esterna comune, pertanto proporzionalmente valutato (€ 1.400,00); a tale valore dell'immobile vanno poi applicate le **decurtazioni** da sostenere derivanti dai costi relativi rispettivamente ai necessari adempimenti di natura strutturale (€ 2.625,00), alla procedura inerente la regolarizzazione urbanistica degli interventi edilizi non autorizzati riscontrati (€ 2.552,00) ed al successivo aggiornamento delle planimetrie catastali (€ 900,00) di cui ai punti 12 e 14, che complessivamente ammontano inclusi gli accessori di legge come dovuti ad **€ 7.636,00** lorde omnicomprendenti.

Pertanto il **valore** effettivamente stimato del compendio oggetto del pignoramento da porre a **base d'asta** per la relativa vendita, applicati le decurtazioni indicate e gli arrotondamenti del caso, risulta avere un importo pari ad **€ 76.000,00**.

(> *tabella correlata*)

**25.** In merito al **criterio** di stima adottato per la valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si faccia riferimento a quanto riportato in modo organico al punto precedente.



RIEPILOGO STIMA - Perizia esperto stimatore\_Esecuzione Immobiliare n. 101/2022

Codice	Tipo	Superficie - Giudizi	Note	Parametro	Valore - Totali	Valutazione
A	<b>Valore catastale unità immobiliari</b>			moltiplicatore		
	(Agenzia delle Entrate / Servizi catastali - Rendita originale € 237,57 - Rif. L. 23 dicembre 1996 n.662 art.3 c.48 - cat. A/3)		part.616 sub.7 - CF	126		€ 29 933,82
	(Agenzia delle Entrate / Servizi catastali - Rendita originale € 115,89 - Rif. L. 23 dicembre 1996 n.662 art.3 c.48 - cat. C/2)		part.616 sub.4 - CF	126		€ 14 602,14
	(Agenzia delle Entrate / Servizi catastali - Rendita originale € 5,33 - Rif. L. 23 dicembre 1996 n.662 art.3 c.48 - cat. C/6)		part.758 - CF	126		€ 671,58
B	<b>Valore mercato immobile</b>					
	(Agenzie immobiliari locali > Tecnocasa - 'Metroquadro' - Immobiliare.it) € 650 med					
	(Agenzia delle Entrate - quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare - II sem. 2022 - abitaz. centrale € 650,00 / 1000,00 min/max)					
	(Camera di Commercio Ind. Art. Agr. - quotazioni Osservatorio Valori Immobiliari - II sem. 2021 - abitaz. abitabili € 650,00 med)					
	(borsinoimmobiliare.it - Servizi&valutazioni Immobiliari - agosto 2023 - abitazioni civili in fascia media € 610 med)		valore unitario medio	€/mq	700,00	
	<b>CONSISTENZA</b>		mq		%	
	superficie coperta lorda	83,5	residenziale	100		
		75,5	cantina	50		
		122	incidenza giardino / area compl.	10 - 2		
		18	magazzino	25		
		40	area accesso comune	5		
			superficie commerciale totale	mq	137	
<b>FATTORI CORRETTIVI</b>				coefficiente		
caratteristiche peculiari estrinseche ed intrinseche	indipendente	tipologia	1,00			
	mediocre	stato conservativo fabbr.	0,98			
	buono	stato conservativo appart.	1,05			
	terra	piano	0,90			
	media	altezza soffitti	1,00			
	due lati	affaccio	0,96			
	parz. ostacolata / assoluta	vista / esposizione	0,98			
	'libero'	stato locativo	1,00			
		coefficiente globale	n	0,87		
<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO più probabile</b>					€ 83 433,00	



**26.** Con riferimento alle particolari caratteristiche tipologiche dell'immobile ad uso residenziale, associata all'ubicazione del fabbricato in cui ricade l'abitazione e rispettive contigue pertinenze in zona a ridosso del centro storico, oltre che indirettamente collegata alla viabilità secondaria della cittadina, si ritiene che la **collocazione** dei beni staggiti sul mercato abbia una **discreta** prospettiva.

**27.** La circostanza che il contratto di locazione dei beni pignorati possa essere caratterizzato da relativo 'canone inadeguato' non risulta pertinente, in quanto lo stesso non è stato riscontrato.

Tanto doveva il sottoscritto per espletare l'incarico conferito, rimanendo comunque a disposizione per fornire eventuali chiarimenti a riguardo.

ing. Giulio Follatello  
Esperto Stimatore nominato  
0761401338 - 3479086997  
[g.follatello@gmail.com](mailto:g.follatello@gmail.com) - [giulio.follatello@ingpec.eu](mailto:giulio.follatello@ingpec.eu)



A seguire l'**elenco della documentazione prodotta ed allegata:**

verbale accesso del 03.02.2023 - fascicolo informatico (all. 1)  
relazione notarile ipocatastale - fascicolo informatico (all. 2)  
visure catastali storiche beni staggitati (all. 3a-3b-3c-3d-3e)  
visure catastali verifica (all. 4a-4b)  
copia conforme atto compravendita 2010 / provenienza (all. 5)  
copia conforme atto donazione 2004 / intravventennale (all. 6)  
copia conforme atto compravendita 1994 / ultravventennale (all. 7)  
copia conforme atto compravendita 1964 / ultravventennale (all. 8)  
copia conforme atto compravendita 1963 / ultravventennale (all. 9)  
copia conforme atto compravendita 1954 / ultravventennale (all. 10)  
ispezione ipotecaria aggiornata con note trascrizione (all. 11\*)  
atto di pignoramento - fascicolo informatico (all. 12)  
ispezione ipotecaria aggiornata con note formalità pregiudizievoli (all. 13\*)  
estratto mappa catastale (all. 14)  
attestazione anagrafica migrazione (all. 15)  
certificato cumulativo residenza-stato famiglia esecutato (all. 16)  
certificato estratto matrimonio (all. 17)  
rilievo fotografico sopralluogo (all. 18)  
planimetrie catastali (all. 19a-19b-19c)  
elenco immobili (all. 20)  
visure catastali beni provenienza soppressi (all. 21a-21b)  
certificato destinazione urbanistica (all. 22)  
documentazione titolo edilizio 2010 (all. 23)  
documentazione edilizia in variante 2010 (all. 24a-24b)  
nota tecnica (all. 24bis)  
avviso pignoramento comproprietario - fascicolo informatico (all. 25)  
nota inesistenza contratto di locazione (all. 26)  
fonti analisi banche dati per valutazione immobiliare (all. 27)  
attestazione deposito telematico elaborato peritale (all. 28)  
attestazione invio parti elaborato peritale (all. 29a)  
attestazione invio esecutato elaborato peritale (all. 29b)  
attestazione deposito telematico integrazione elaborato peritale/allegati (all. 30)  
attestazione invio parti elaborato peritale integrato (all. 31a)  
attestazione invio esecutato elaborato peritale integrato (all. 31b)  
attestazione pec procedente (all. 32).



**ingegnere**  
**GIULIO**  
**FOLLATELLO**

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**Esecuzioni Immobiliari**

*Procedimento:*

***E.I. n.101/2022***

***Guber Banca spa mandataria di Buonconsiglio 3 srl c/***

*G.E. dott. Antonino Geraci*

*Custode dott. comm. Fabio D'Ascenzi*

*Documento:*

***Integrazione elaborato peritale definitivo***

8 Aprile 2024

01028 ORTE VT  
Via Le Piane, 30

tel:  
0761 095611  
cell:  
347 9086997  
mail:  
g.follatello@gmail.com  
pec:  
giulio.follatello@ingpec.eu

C.F. FLLGLI68C24G135D  
Partita IVA 01803960564

Esperto Stimatore  
ing. Giulio Follatello

AI  
Giudice Esecutore  
dott. Federico Bonato  
TRIBUNALE di VITERBO  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari  
Via Falcone e Borsellino, 41

**Esecuzione Immobiliare n.101/2022**

*Guber Banca spa mandataria di Buonconsiglio 3 srl c/  
Iscrizione ruolo R.G. del 22.06.2022*

*Prima udienza - 14 settembre 2023 / Seconda udienza - 9 maggio 2024*

*Custode: dott. commercialista Fabio D'Ascenzi*  
**Esperto Stimatore: ing. Giulio Follatello**

Viterbo, 8 Aprile 2024

**Oggetto: Integrazione elaborato peritale definitivo**

Il sottoscritto ing. Giulio Follatello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. A690 e con studio in Orte (VT) 01028 - Via Le Piane 30, essendo stato nominato Esperto Stimatore in data 27 dicembre 2022 con relativa notifica pec del 28.12.2022 nella procedura esecutiva indicata, intende premettere alla richiesta integrazione all'elaborato peritale definitivo redatto in oggetto quanto segue:

- ha ricevuto il **conferimento** dell'incarico prestando il prescritto giuramento di rito telematico il 12 gennaio 2023
- ha promosso le **operazioni peritali** provvedendo nel tempo prima alla disamina dei documenti in atti e successivamente all'acquisizione della necessaria e distinta documentazione urbanistica-ipocatastale-anagrafica-notarile del caso presso gli enti ed uffici preposti, oltre ad effettuare congiuntamente al Custode nominato dott. Fabio D'Ascenzi l'accesso alle proprietà staggite il giorno 3 febbraio 2023, il tutto adeguatamente rendicontato
- ha eseguito pertanto il **deposito telematico** dell'elaborato peritale definitivo il 2 settembre 2023, avendo già sia depositato la totalità degli allegati documentali prodotti che inviato ex novo l'elaborato peritale integrato tramite pec alle parti ed a mezzo R1c all'esecutato rispettivamente in data 30-31 agosto 2023

(allegato 33)

- ha presenziato all'**udienza** fissata del 14.09.2023 in cui il GOT dott.ssa Roberta Crescentini, a seguito della disamina della stessa perizia redatta ed illustrata dallo scrivente, onerava il procedente a produrre documenti a chiarimento delle criticità rilevate in merito alla continuità delle trascrizioni dei beni pignorati e l'esperto stimatore a integrare l'elaborato peritale a riguardo assegnando termini; si osservava altresì la presenza di decreto ingiuntivo posto in esecuzione nei confronti di persona fisica di cui agli esiti della nota Sentenza Cassazione n.9479/2023

(allegato 34 - in atti)

- ha riscontrato i correlati **adempimenti** dovuti del creditore precedente tramite il procuratore avv. Alessandro Caravello che ha depositato nell'ordine il 17.11.2023 la Relazione notarile aggiornata ed ulteriormente una nota di chiarimento in data 05.04.2024 a seguito delle osservazioni poste per le vie brevi dal sottoscritto consulente, oltre la documentazione completa del 23.02.2024 inerente l'eventuale opposizione tardiva al suddetto decreto ingiuntivo.

(allegati 35a/35b/35c - in atti)

Si procede di seguito, al fine del **deposito integrativo** telematico dell'elaborato peritale definitivo in essere, con la proposizione dell'analisi di cui ai soli **quesiti** assegnati nn.1-3, che si intendono pertanto completamente modificati e sostituti, mentre i nn.4-7 vengono riproposti inalterato unicamente per identificare i beni staggiti.

1. Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo informatico ad inizio procedura il giorno 08.08.2022 di cui all'art. 567 c.2 CPC la Relazione notarile sostituta del Certificato ipocatastale redatta dal dott. Andrea Galleri di Villa Carcina (BS) in data 29 Luglio 2022 risulta **adeguata** attestando compiutamente le risultanze delle visure catastali e dei registri di pubblicità immobiliare consultati relativi ai beni staggiti nel ventennio di riferimento ed oltre, riscontrando tuttavia la manca in allegato della documentazione ipo-catastale ad eccezione delle correlate planimetrie catastali dei fabbricati. Nell'aggiornamento richiesto della Relazione notarile sostitutiva prodotta dallo stesso notaio Galleri il 15 Novembre 2023 e poi depositata, risulta correttamente menzionata anche la **completa** accettazione tacita di eredità pro quota relativa rispettivamente ai beni distinti al CF part.758 (cat.C/6) - CT part.813 con formalità n.8957/2010 ed al CF part.616 sub2-3 (cat.A/5-C/6) con formalità n.13686/2023 inizialmente non evidenziata, come richiamato al punto 3.b.

In merito invece alla possibile incongruenza di identificazione della provenienza oltre ventennio del bene staggito part.616 sub7 (cat.A/3), originato appunto in parte dal fabbricato part.616 sub3 (cat.A/5) per intervento edilizio nel 2010, si faccia riferimento alla nota ed al relativo chiarimento del precedente riportati al punto 3.f di cui all'atto a rogito De Facendis avente formalità n.3703 del 27.08.1954, ulteriormente reperito pur essendo già stato allegato alla perizia dallo scrivente.

(allegato 2bis - in atti)

(..omissis..)

3. Si anticipa quanto andrebbe invece indicato al punto 20, ai fini di una migliore analisi dei titoli di proprietà dei beni posti in continuità temporale, che il **possesso** degli immobili oggetto di pignoramento deriva dal reperito in copia conforme Atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 23 luglio 2010 dal notaio Giuseppe Dominici a Ronciglione (VT) (Repertorio n.79308 Raccolta n.23462), trascritto negli uffici dell'ex-Conservatoria ora Agenza delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di Viterbo il 29.07.2010 con Formalità n.8877 (Registro generale n.13359) e registrato presso Agenza delle Entrate - Viterbo in data 28.07.2010 al n.9137 mod.1T, con il quale viene definito appunto l'acquisto al prezzo di vendita di € 120.000,00 a favore dell'esecutato in

dichiaratosi coniugato in regime di separazione dei beni e domiciliato a suo tempo a \_\_\_\_\_, per il diritto di piena proprietà in dettaglio sia di "casa d'abitazione con annesso locale ad uso magazzino ed area di pertinenza" siti in Caprarola (VT) via Rosolino Pilo n.27-29 al piano terra e identificati in CF rispettivamente come Fg. 26 part. 616 sub 7 cat. A/3 vani 4 / part. 616 sub 4 cat. C/2 mq 66 oltre terreno individuato in CT come Fg. 26 part. 813 qual. seminativo arborato di are 1 centiare 2, che di altro distinto "locale ad uso magazzino" sito

nella stessa via Rosolino Pilo e censito in CF come Fg. 26 part. 758 cat. C/6 mq 12, il tutto da parte delle venditrici in forma congiunta

entrambe domiciliate a Caprarola (VT), in qualità di proprietarie con quota pari ad 1/2 ciascuna e congiuntamente per l'intero quali beni personali degli immobili ad oggi in esecuzione; gli stessi soggetti compravendono altresì l'area comune di accesso" identificata al CT quale Fg. 26 part. 614 centiare 80, precisando lo scrivente che il diritto acquisito in questo caso è di 1/2 essendo di fatto in comproprietà

Si fa presente che nell'atto sono allegare le planimetrie catastali dei fabbricati dichiarate dalle parti "conformi allo stato di fatto delle porzioni immobiliari compravendute", con ulteriore espresso mandato alla parte acquirente di provvedere ad eventuali rettifiche dei dati catastali, riscontrando tuttavia alcune difformità con lo stato rilevato come meglio precisato al punto 9; viene altresì riportato, oltre che la vendita "è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova(no)" i beni, che "l'opera di costruzione del fabbricato" ove sono ricompresi gli immobili interessati è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967, mentre per "cambio di destinazione d'uso e fusione di un locale magazzino" sono state presentate presso l'Ufficio tecnico comunale apposita DIA prot. n.713 del 04.02.2010 e relative varianti prot. n.2149 del 25.03.2010 / prot. n.2280 del 31.03.2010, non essendo poi stato adottato per la stessa unità immobiliare "alcun provvedimento sanzionatorio di cui alle norme edilizie ed urbanistiche".

(allegato 5)

Si evidenzia che **sono presenti diverse trascrizioni intra/ultraventennali** a favore dei danti causa dell'esecutato, come desunto dalla documentazione in atti e poi verificato con apposita ispezione ipotecaria, pertanto con riferimento al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (30.05.2022) e fino alla data dei distinti titoli di acquisto trascritti in data anteriore al periodo stesso si è riscontrata una doppia criticità poi superata dagli aggiornamenti documentali in merito alla **garanzia della continuità** nei passaggi della titolarità del bene, il tutto come a seguire riportato.

- a. Atto di donazione accettata tra vivi con trascrizione del 24.11.2004 (Formalità / Registro particolare 14077 Registro generale 19546) – Atto notarile pubblico di Giorgio Imparato del 12 novembre 2004 in Vetralla (VT) (Repertorio n.42797 Raccolta n.15994) registrato a Viterbo il 24.11.2004 al n.1416 serie 1V – atto di riferimento intravennale acquisito in copia conforme dallo stesso notaio che lo ha rogato relativo ad ampio compendio in cui sono ricompresi tutti i beni in esecuzione siti in Caprarola (VT), rispettivamente: a. locale "ad uso magazzino" in via Rosolino Pilo n.29 individuato al CF Fg. 26 part. 616 sub 4 cat. C/2 (mq 67) con diritto di piena proprietà / b. locale rimessa "ad uso stalla, casa di abitazione" ed area pertinenziale in via Rosolino Pilo n.27 individuati al CF Fg. 26 part. 616 sub 2 cat. C/6 (mq 16) - part. 616 sub 3 cat. A/5 (vani 2) - al CT Fg. 26 part. 813 (centiare 102), oltre altra rimessa "uso stalla" in via Rosolino Pilo snc identificata al CF Fg. 26 part. 758 cat. C/6 (mq 12) insistente su terreno di are 38, relativi ad "annessa area pertinenziale estesa tra coperto e scoperto" pari a mq 140, il tutto per diritto di proprietà con quota pari a 4/6 / c. immobile fabbricato rurale quale contigua area di accesso censita al CT Fg 26 part. 614 (centiare 80) per diritto di proprietà con quota equivalente a 1/2 –

che accettano gli immobili indicati in parti uguali quali beni personali - proprietà rispettivamente per singole quote pari a 1/2 (a) / 2/6 (b) / 1/4 (c)

Si fa presente che nell'atto oltre ad essere riportate le rispettive provenienze dei diversi beni, quali successione e rogiti distintamente a seguire riportati, la parte donante dichiara che i fabbricati indicati "sono stati realizzati in epoca anteriore al 1.09.1967 e che negli anni successivi non sono state apportate variazioni planivolumetriche oggetto di sanatoria o di condono".

Si osserva che i fabbricati individuati come part.616 sub 2-3 di che trattasi hanno poi dato origine per fusione e cambio destinazione d'uso nel 2010, in modo propedeutico all'atto di provenienza dei beni staggiti sopra riportato di cui alla formalità n.8877 del 29.07.2010, appunto alla part.616 sub 7 interessata dal pignoramento come poi specificato al punto 11. (allegato 6)

b. Atto per causa di morte in assenza di trascrizione – Denuncia di successione di

registrata a Viterbo al n.85 Volume n.1239 in data 24.08.2004 e volturata in ADE/Servizi catastali pratica n.VT0122646 del 30.08.2004 – unità immobiliari in Caprarola (VT) composte da ampio compendio tra cui risultano i beni interessati dalla procedura individuati sia al CF Fg. 26 part. 616 sub 2 cat. C/6 (mq 16) - sub 3 cat. A/5 (vani 2) - part. 758 cat. C/6 (mq 12) che al CT Fg 26 part. 813 (centiare 102) per diritto di proprietà indivisa con quota pari a 1/2 – a favore

tutti

per diritto di proprietà acquisito ex-lege con quota pari a 1/6 ciascuno

Risulta correlato Atto di accettazione tacita di eredità trascritto il 30.07.2010 (Formalità / Registro particolare 8957 Registro generale 13483) – Procedura promossa in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita rogitato da Giuseppe Dominici in data 23 luglio 2010 a Ronciglione (VT) (Repertorio n.79308 Raccolta n.23462) trascritto con formalità n.8877 del 29.07.2010 sopra riportato, con riferimento alle sole part.758 al CF e part.813 al CT

Si rileva complementare Atto di accettazione tacita di eredità trascritto il

– Procedura promossa in forza dello stesso atto notarile pubblico di compravendita rogitato da Giuseppe Dominici in data 23 luglio 2010 a Ronciglione (VT) (Repertorio n.79308 Raccolta n.23462) trascritto con formalità n.8877 del 29.07.2010, in merito invece alle originarie part.616 sub.2-3 al CF.

Si ritiene pertanto risolta l'anomalia relativa alla possibile incompletezza dell'accettazione tacita di eredità richiamata.

(allegati 6bis - 6ter)

c. Atto di compravendita per scrittura privata autenticata con trascrizione del 13.09.1994 (Formalità / Registro particolare n.8751 Registro generale n.11299) – documento di riferimento ultraventennale reperito in copia conforme presso Archivio Notarile di Viterbo quale atto notarile pubblico di Giuseppe Dominici del 6 settembre 1994 a Ronciglione (VT) (Repertorio n.32141 Raccolta n.9853), registrato a Viterbo il 22.09.1994 al n.700 serie 2V – beni siti in Caprarola (VT) definiti da "terreno e sovrastante piccolo fabbricato rurale ad uso pollaio" aventi "superficie catastale tra coperto e scoperto di mq 140" distintamente censiti al NCT come Fg 26 part. 813 seminativo arborato (mq 102) - part. 758 (mq 38) per diritto di proprietà con quota

comunemente di esclusiva proprietà, acquista gli immobili indicati da \_\_\_\_\_, pertanto titolari

\_\_\_\_\_ , essendo proprietari congiuntamente per l'intero ed in parti uguali pari a 1/4 ciascuno quali beni personali nonostante siano tutti coniugati

Si fa presente che nell'atto, in cui risulta allegato il Certificato di destinazione urbanistica degli immobili interessati, la parte venditrice dichiara che "i lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati anteriormente al 1 settembre 1967 e che non presentano illegittimità di sorta" ed altresì che "il terreno in oggetto non è gravato da uso civico"; è poi indicato che il tutto "è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza e dipendenza nonché a corpo".

(allegato 7)

- d. **Atto di compravendita con trascrizione del 04.07.1964 (Formalità / Registro particolare-art n.4084 Registro generale-N n.5352)** – documento di riferimento ultraventennale reperito in copia conforme presso Archivio Notarile di Viterbo quale atto notarile pubblico di Carlo Pantalani del 28 giugno 1964 a Caprarola (VT) (Repertorio n.2448 Raccolta n.1826), registrato a Ronciglione (VT) il 02.07.1964 al num.9 vol.91 mod. I – beni siti in Caprarola (VT) definiti da "cantina (in) via Pilo 29, piano terra in cattive condizioni di manutenzione e fatiscente" identificata in Catasto(F) alla Partita 1128 Fg.26 part. 616/4 (mq 67) per diritto di piena proprietà oltre "quota pari alla metà indivisa di area" censita Catasto(T) come Fg 26 part. 614 (are 0,80) –

proprietario a sua volta secondo quote indicate

Si fa presente che nell'atto è indicato che la "vendita (del bene) è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutti gli annessi, connessi, usi, diritti, ragioni e servitù".

(allegato 8)

**Atto di compravendita con trascrizione del 16.01.1963 (Formalità / Registro particolare-art n.355 Registro generale-N n.467)** – documento di riferimento ultraventennale reperito in copia conforme presso Archivio Notarile di Viterbo quale atto notarile pubblico di Carlo Pantalani del 30 dicembre 1963 a Caprarola (VT) (Repertorio n.1721 Raccolta n.1292), registrato a Ronciglione (VT) il 16.01.1963 al num.479 vol.89 mod. I – bene sito in Caprarola (VT) definito da "stalla (al) piano terra alla via del Pilo composta di un vano" identificata in Catasto(F) alla Partita 1128 Fg.26 mappale 616/2 per diritto di piena proprietà con quota pari a 1/2 ciascuno –

Si fa presente che nell'atto comprendente anche ulteriore vendita di bene contiguo ad altro soggetto è indicato che le stesse "sono fatte ed accettate nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano".

(allegato 9)

- f. Atto di compravendita con trascrizione del 27.08.1954 (Formalità / Registro particolare n.3703 vol.1652 Registro generale n.4301 vol.582) – documento di riferimento ultraventennale reperito in copia conforme presso Archivio Notarile di Viterbo quale atto notarile pubblico di Mario De Facendis del 9 agosto 1954 a Caprarola (VT) (Repertorio n.1721 Raccolta n.1073), registrato a Ronciglione (VT) il 28.08.1954 al num.86 vol.79 mod. I – bene sito in Caprarola (VT) definito da “camera e cucina al piano seminterrato facente parte di fabbricato rurale in contrada Pilo, indicato al catasto rustico alla partita 1607 foglio 26 particella 758 per la superficie di are 0,38 senza reddito; l’ingresso è in comune con i proprietari del restante fabbricato”; l’immobile viene invece identificato nella Relazione Notarile di cui al punto 1 in CF come Fg.26 part.616 sub 3 per diritto di proprietà indivisa con quota pari a

proprietario esclusivo a sua volta

Si fa presente che nell’atto è indicato che la “vendita (del bene) è fatta ed accettata considerando l’immobile, nello stato di fatto attuale con ogni annesso e connesso”, garantendo altresì che lo stesso risulta libero “da vincoli reali ed ipotecari e da oneri comunque pregiudizievoli alla proprietà”.

Si osserva con riferimento all’identificativo catastale la possibile iniziale criticità relativa all’incongruenza tra quanto riportato nell’atto a rogito notaio De Facendis del 1954 sopra dettagliato, in cui si richiama che l’immobile compravenduto è parte di fabbricato individuato a suo tempo al Catasto Rustico in vigore come fg.26 part.758 ma tuttavia correttamente descritto quale modesta abitazione, e ciò che si asserisce nella Relazione notarile associata al pignoramento di che trattasi e replicato nel correlato aggiornamento indicato al punto 1, ove invece lo stesso bene di provenienza viene “censito con il mappale 616/3 del foglio 26 del Catasto Fabbricati”; tale discrasia sembrerebbe risolta dal richiesto chiarimento direttamente al notaio Galleri che ha redatto la suddetta Certificazione ex art.567 CPC, poi tradotta nella Nota di deduzione depositata dal creditore precedente in data 5 Aprile 2024 con relativi allegati di natura ipo-catastale in merito alle contigue particelle n.758-616, in cui appunto per deduzione si afferma che l’immobile indicato nel suddetto atto notarile del 1954 non può che essere il fabbricato part.616 sub3, essendo l’altro piccolo manufatto part.758 interessato da altro atto a rogito notaio Dominici con formalità n.8751/1994 di cui al punto 3.c a favore del medesimo acquirente Crescini Giuseppa, come si evince anche dalla reperita visura catastale storica informatizzata al 30.06.1987 dell’attuale particella staggita n.616 sub7 derivante di fatto dalla soppressione delle particelle n.616 sub2-3 menzionate al punto 11: si evidenzia pertanto un errore materiale ancorchè inaspettato dello stesso notaio De Facendis.

Facendo proprie le conclusioni del notaio certificatore lo scrivente esperto stimatore ritiene altresì risolta l’incongruenza rilevata, fermo restando l’opportuna valutazione a riguardo del GE in sede di udienza fissata per l’analisi di quanto in oggetto.

(allegati 10 / 36)

(allegato 11\*)

**4.** Si predispose altresì il distinto **elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli** presenti relative agli immobili staggiti nel periodo di riferimento indicato, rilevate dai documenti presenti nel fascicolo informatico e verificate come detto dall’aggiornamento delle formalità richiesto:

- a. **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 30.06.2022 (*Formalità / Registro particolare 8823 Registro generale 11042*) – Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo del 15 giugno 2022 (Repertorio n.1055) di cui all'Atto di pignoramento immobiliare del 06.06.2022 notificato all'esecutato in data 15.06.2022 tramite servizio UNEP del Tribunale, a seguito di Atto di precetto del 19.04.2022 con notifica perfezionata il 20.05.2022 a familiare convivente dello stesso esecutato per importo complessivo pari a € 126.842,16 esclusi interessi convenzionali di mora maturati e maturandi oltre spese accessorie e iva di legge se dovuta, in virtù sia del Decreto Ingiuntivo n.1163/2018 (RG n.2970/2018) reso dal Tribunale di Viterbo in data 29.10.2018 dichiarato poi esecutivo in assenza di opposizione il 20.02.2019 e fornito di relativa formula del 26.02.2019, che del Mutuo Fondiario per importo pari a € 120.000,00 stipulato con BCC di Ronciglione soc.coop. il 23.07.2010 di cui all'atto notaio Giuseppe Dominici (Rep. n.79309/23463) munito di formula esecutiva del 31.08.2010 – beni siti in Caprarola (VT) in piena proprietà (> unità negoziale 1) via Rosolino Pilo n.27/29 snc quali abitazione, magazzino e rimessa ubicati al piano terra e distinti in CF al Fg. 26 part. 616 sub 7 cat. A/3 (vani 4) / part. 616 sub 4 cat. C/2 (mq 66) / part. 758 cat. C/6 (mq 12), oltre terreno ed ente urbano individuati in CT come Fg. 26 part. 813 (centiare 120) / part. 758 (centiare 38) e contigua area di accesso di proprietà invece con quota pari a ½ (> unità negoziale 2) censita in CT come Fg. 26 part. 614 (centiare 80) – contro debitore

ad oggi residente a Nepi (VT) in via Monti del Lago n.155, a favore di BUONCONSIGLIO 3 srl con sede legale a Milano, via Vittorio Betteloni n.2 (cf/p.IVA 11386170960) tramite la propria mandataria GUBER BANCA spa con sede legale a Brescia, via Corfù n.102 (cf/p.IVA 03140600176) per diritto distintamente di piena proprietà (> unità negoziale 1) e con quota pari a ½ (> unità negoziale 2); l'atto risulta depositato nel fascicolo con modalità telematica in data 12.07.2022 con attività promossa dal creditore precedente rappresentato e difeso dall'avv. Alessandro Caravello di Viterbo per conto di NPL - Studio legale associato con sede a Brescia

Si osserva analogamente a quanto comunque riportato nel punto 2 che sono state riscontrate anomalie formali, relative rispettivamente all'errata attribuzione dell'estensione della particella n.813 pari a 120 centiare invece dell'esatto valore di 102 centiare come documentato, oltre alla menzione nell'unità negoziale n.1 della particella n.758 identificata al CT quale 'ente urbano' pur essendo già stata riportata al CF la stessa particella individuata correttamente come cat. C/6 definita da piccolo fabbricato ed area circostante. (allegato 12 - in atti)

- b. **Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo** con iscrizione del 04.03.2019 (*Formalità / Registro particolare 415 Registro generale 2750*) – Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Viterbo il 30 ottobre 2018 (Repertorio n.1163) per pagamento di importo capitale pari a € 26.041,29 a fronte di importo totale di € 50.000,00 – gravante su beni siti in Caprarola (VT), distintamente in piena proprietà (> unità negoziale 1) e proprietà con quota pari a ½ (> unità negoziale 2) come sopra specificato nel correlato atto di pignoramento di cui alla formalità n.8823/2022 –

a favore di BCC di RONCIGLIONE E BARBARANO ROMANO soc. coop. con sede legale a Ronciglione (VT), via Roma n.83 (cf/p.IVA 00086710563) trasformata poi in BANCA LAZIO NORD scpa con sede legale in Viterbo, via Polidori n.72 (p.IVA 00057680563), di cui al mutuo chirografo n.36749 per suddetti totali € 26041,79 al 20.09.2019 oltre interessi dovuti

al saldo, distintamente per diritto di proprietà esclusiva (> unità negoziale 1) e con quota pari a ½ (> unità negoziale 2), eletto domicilio ipotecario presso studio avv. Claudia Caporossi in Viterbo, via G. Saragat n.8

Si osserva che anche in questo atto risulta presente la duplicazione della particella n.758 sia in CF che in CT, mentre è corretta la superficie della particella n.813.

- c. ***Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo da privato con iscrizione del 29.07.2010 (Formalità / Registro particolare 2646 Registro generale 13360)*** – Atto notarile pubblico di Giuseppe Dominici del 23 luglio 2010 in Ronciglione (VT) (Repertorio n.79309 Raccolta n.23463) per mutuo concordato avente importo capitale di € 120.000,00 e importo totale € 240.000,00 al tasso interesse annuo iniziale pari a 3,05% e tasso globale ammortamento riferito a Euribor 6 mesi più 2% della durata di anni 25 – gravante su beni siti in Caprarola (VT), distintamente in piena proprietà (> unità negoziale 1) via Rosolino Pilo n.27/29 snc quali abitazione, magazzino e rimessa ubicati al piano terra e distinti in CF al Fg. 26 part. 616 sub 7 cat. A/3 (vani 4) / part. 616 sub 4 cat. C/2 (mq 66) / part. 758 cat. C/6 (mq 12), oltre terreno pertinenziale individuato in CT come Fg. 26 part. 813 (centiare 102) e contigua area di accesso di proprietà invece con quota pari a ½ (> unità negoziale 2) censita in CT come Fg. 26 part. 614 (centiare 80) – contro mutuatario e datore d'ipoteca

a favore di BCC di RONCIGLIONE soc. coop. con sede legale a Ronciglione (VT), via Roma n.83 (cf/p.IVA 00086710563), distintamente per diritto di proprietà esclusiva (> unità negoziale 1) e con quota pari a ½ (> unità negoziale 2)

Si osserva diversamente che in questo atto non risulta presente la duplicazione della particella n.758 sia in CF che in CT ed è corretta la superficie della particella n.813.

(allegato 13\*)

Dalla disamina del fascicolo informatico si rileva che **non** risulta presente alcun **atto d'intervento** di cui all'art. 499 CPC.

(..omissis..)

7. Il compendio pignorato composto rispettivamente da **abitazione con annessa cantina in fabbricato isolato, distaccato magazzino ed area esterna pertinentiali oltre parzialmente area comune di accesso** risulta sito in:

Comune di Caprarola (VT) – Via Tagliamento n.7-9 e snc, piano terra;

distinti sia presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati in dettaglio come:

**Foglio 26 Particella 616 Subalterno 7 - Categoria A/3 Classe 2 - Vani 4 - Superficie catastale mq 92 - Rendita catastale originale € 237,57**

**Foglio 26 Particella 616 Subalterno 4 - Categoria C/2 Classe 5 - Consistenza mq 66 - Superficie catastale mq 76 - Rendita catastale originale € 115,89**

**Foglio 26 Particella 758 - Categoria C/6 Classe 1 - Consistenza mq 12 - Superficie catastale mq 16 - Rendita catastale originale € 5,33**

e censiti in Catasto Terreni del Comune di Caprarola (VT) al:

**Foglio 26 Particella 616 - Qualità 'ente urbano' - Superficie totale mq 98**

**Foglio 26 Particella 758 - Qualità 'ente urbano' - Superficie totale mq 38**

che costituiscono il sedime degli stessi fabbricati di riferimento in cui ricadono gli immobili, sia presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Terreni in dettaglio come:

**Foglio 26 Particella 614 - Qualità area urbana - Superficie mq 80 - Reddito inesistente**

**Foglio 26 Particella 758 - Qualità ente urbano - Superficie mq 38 - Reddito inesistente**

**Foglio 26 Particella 813 - Qualità seminativo arborato Classe 2 - Superficie mq 102 - Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,32;**

definiti dai seguenti dati di **superficie e confine**:

*superficie coperta lorda immobili sub7 di mq 83,5 / sub4 di mq 75,5 / part.758 di mq 18 superficie utile 'calpestabile' totale pari a mq 65 dell'abitazione / mq 61,5 della cantina / mq 15 del magazzino* distribuita unicamente al piano terra anche se a quote diverse, il tutto confinante rispettivamente come descritto: part.614 con part.616 sub7 staggita, fabbricato part.613 e via Tagliamento - part.616 sub7 inclusa tra part.614/813 staggite e via Tagliamento - part.616 sub4 con part.616 sub7/614 staggite e part.617 - part. 758 con part.813 pignorata, part.897 e via Tagliamento - part.813 con part.616 sub7/part.758 pignorate e part.897;  
il cui **titolare** di esclusiva proprietà risulta:

mentre ha diritto con quota pari a

ovvio non interessato dal pignoramento.

Il fabbricato indipendente a pianta rettangolare di due piani fuori terra ed uno seminterrato in cui sono ricompresi alcuni immobili in esecuzione (part.616), posto ortogonalmente rispetto a via Tagliamento quale viabilità secondaria di collegamento tramite via Cavour al centro storico di Caprarola risultata scoscesa ed in asfalto e/o cemento sconnesso, è caratterizzato da struttura in muratura sovrapposta di blocchetti di tufo localmente intonacati con finitura tinteggiata e solai laterocementizi oltre copertura a doppia falda con manto in tegole datate (h 6,5 m circa alla gronda); l'entrata al livello dell'immobile residenziale staggito avviene tramite un cancello metallico a quota strada, da cui si accede con una piccola scala a doppia rampa all'area comune scoperta (part. 614 - sup. 80 mq) pavimentata con battuto di cemento irregolare, risultata di fatto in comproprietà come sopra specificato con gli intestatari di altro fabbricato prospiciente. L'abitazione in oggetto (part.616 sub 7) risulta pertanto sviluppata unicamente a piano terra e presenta due soli prospetti liberi, parzialmente intonacati nella sola porzione di interesse, con infissi in alluminio e grate metalliche; l'immobile (sup. netta 65 mq - h 2,85 m) è caratterizzato da ingresso-soggiorno con angolo cottura, da cui ci si affaccia sulla destra alla zona notte definita da due camere da letto e sul lato opposto ad altra piccola zona comprendente un bagno; gli ambienti risultano ben rifiniti con pareti a tinteggiatura bianca e pavimentazione uniforme posta diagonalmente in similcotto oltre rivestimenti nei servizi in piastrelle di ceramica gradevoli, mentre è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento alimentato con stufa a pellet e l'inesistenza del condizionamento, conforme poi l'impiantistica elettrica. Dal disimpegno centrale si scende tramite scala di collegamento rifinita in peperino di recente realizzazione alla sottostante cantina (part.616 sub 4), anch'essa parzialmente oggetto di ristrutturazione, con primo ambiente dotato di ingresso indipendente in cui è stato ricavato un altro bagno ed un secondo di servizio intonacato e pavimentato a rustico da cui si accede ad una grotta longitudinale scavata nel banco di tufo (sup. netta totale circa 61 mq - h 2,75/2,25 m). Le pertinenze poste sempre al piano terra, con accesso da portafinestra con persiana del soggiorno dell'abitazione stessa, sono definite da giardino mediamente curato ed in parte ben pavimentato con annessa piccola tettoia (part.813 - sup. 102 mq), risultato direttamente collegato tramite scala a rampa unica ad una contigua area cementata in cui si trova il modesto magazzino ex pollaio in muratura a due ambienti (part.758 - sup. 18+20 mq), con ulteriore sbocco su strada tramite cancelletto metallico.

(allegato 18)

(..omissis..)

Tanto doveva il sottoscritto per espletare ulteriormente l'incarico conferito, rimanendo comunque a disposizione per fornire eventuali chiarimenti a riguardo.

ing. Giulio Follatello  
Esperto Stimatore nominato  
0761401338 - 3479086997

[g.follatello@gmail.com](mailto:g.follatello@gmail.com) - [giulio.follatello@ingpec.eu](mailto:giulio.follatello@ingpec.eu)



**A seguire l'elenco della documentazione integrativa prodotta ed allegata:**

relazione notarile ipocatastale aggiornata - fascicolo informatico (all. 2bis)  
copia conforme dichiarazione successione 2004 / intravennale (all. 6bis)  
note trascrizione accettazione tacita eredità (all. 6ter)  
attestazione deposito telematico elaborato definitivo (all. 33)  
verbale udienza del 14.09.2023 - fascicolo informatico (all. 34)  
deposito accettazione tacita eredità - fascicolo informatico (all. 35a)  
deposito chiarimento provenienza bene - fascicolo informatico (all. 35b)  
deposito ordinanza decreto ingiuntivo - fascicolo informatico (all. 35c)  
nota chiarimento provenienza del 05.04.2024 - fascicolo informatico (all. 36).

