


TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 242/2021

PROMOSSA DA RIVIERA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E GRADARA
SOCIETA' COOPERATIVA 

RELAZIONE

C.T.U. Dott. Sandro Burratti

Architetto

Viterbo Gennaio 2023



TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Sandro Burratti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 330 per la Procedura Esecutiva Immobiliare **N. 242/21** promossa da:

RIVIERA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E GRADARA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Gradara Via Mancini 21, iscritta all'Albo delle Banche al n. 8053 codice fiscale e partita iva 04241950403

CONTRO



OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver esaminato la completezza e la regolarità dei fascicoli e di tutti i documenti agli atti, il sottoscritto effettuava congiuntamente al custode Avv. Maria Luisa Capoccioni, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare il giorno 24 settembre 2022 alle ore 10,00, per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico, effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

Nell'occasione è stato possibile effettuare le relative misurazioni che si sono svolte nella massima regolarità, correttezza e impedimento alcuno. Dopo attenta ricognizione del luogo ed eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo, presso l'Ufficio del Registro delle Imprese e l'Ufficio Tecnico del Comune di Graffignano (VT), sulla scorta dei documenti in atti e di quanto



constatato *De Visu*, ho potuto acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento dell' 09/06/2022 il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto arch. Sandro Burratti, Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare N. 242/21, ponendo i seguenti quesiti:

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

Risposta al quesito n°1

La documentazione depositata agli atti relativa alle Procedura Esecutiva, copre i venti anni antecedenti le date di pignoramento dei beni e tutti i dati attestanti e risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. **(Cfr. All. 1 Relazione notarile)**

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'archivio notarile di Viterbo si è potuto acquisire la documentazione utile per identificare l'immobile:

- 1- l'atto di trasferimento per convenzione e concessione – dal Comune di Graffignano all'esecutario [REDACTED] in diritto di superficie del 04.03.2008 a rogito notaio Furio Giardino di Montefiascone (VT) **(Cfr. All. 2 Atto di trasferimento e convenzione)** ;
- 2- **l'atto anteriore al ventennio** con il quale il bene era pervenuto al Comune di Graffignano - atto pubblico amministrativo - a rogito del Notaio Gaetani Stefania Anna Maria del 09/11/2000 rep. n. 6, trascritto a Viterbo in data 27 novembre 2000 al n. 15082 del Registro Generale e n. 10953 del Registro Particolare. **(Cfr. All. 3 Atto anteriore al ventennio)**

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



Risposta al quesito n°2

Attraverso visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali, è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identificano univocamente l'immobile pignorato:

Catasto Fabbricati:**Capannone prefabbricato per Officina/Deposito Automezzi pesanti con annesso scoperto esclusivo di pertinenza**

- Comune di Graffignano (VT) - Frazione di Sipicciano ;
- Foglio 27, part.IIa 119 (graffata) comprendente l'immobile e l'area di pertinenza esterna, Cat. C/3, Classe U, Rendita € 4.497,05;
- Indirizzo: Via Pisciarellino snc;

Intestato:

- Comune di Graffignano con sede in Graffignano C.F. 00187570569 per la proprietà dell'area;

proprietà superficiaria (1/1) ;

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 04/03/2008 Repertorio n° 99.105 /racc. n° 16.992 trascritto a Viterbo il 14/03/2008 al n° 4098 Reg. Gen. e n° 2843 Reg. Part. - Rogante: notaio Furio Giardino sede: Montefiascone **(Cfr. All. 2 Atto di trasferimento e convenzione)**

3) *Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

Risposta al quesito n°3

Dai Certificati Notarili depositati in Atti, è possibile risalire alla provenienza del bene trascritto, anteriormente al ventennio precedente il pignoramento immobiliare.

Stato delle Trascrizioni ed Iscrizioni

Unità negoziale – Capannone prefabbricato adibito a Officina/Deposito per Automezzi pesanti con annesso scoperto esclusivo di pertinenza.

1. Situazione degli intestati del 04/03/2008

L'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto all'attuale proprietario

[REDACTED]
[REDACTED] l'intera Proprietà Superficiaria (1/1), dal Comune di Graffignano (VT) per atto di cessione a rogito Notaio Furio Giardino di Montefiascone in data 04 marzo 2008 rep.n. 99.105/ racc. n. 16.922, trascritto a Viterbo in data 14 marzo 2008 al n. 4098 del Registro Generale. e n. 2843 del Registro Particolare.

2. Situazione degli intestati del 09/11/2000

Primo Titolo di provenienza anteriore al ventennio (Cfr. All. 3 Atto anteriore al ventennio)

Al Comune di Graffignano (VT) C.F. 00187570569 per l'intera piena proprietà l'immobile è pervenuto con atto pubblico amministrativo rogito Gaetani Stefania Anna Maria in data 09 novembre 2000 rep. n. 6, trascritto a Viterbo in data 27 novembre 2000 al n. 15082 del Registro Generale e n. 10953 del Registro Particolare.

3. Situazione degli intestati del 16/12/1989

(cfr. All. 4 Atto di successione [REDACTED] e note di trascrizione)

Dal 1989 al 2000 a seguito - della successione per legge [REDACTED]

[REDACTED]
trascritta a Viterbo in data 23/01/1993 al n. 1127 del Registro Generale e n. 969 del Registro particolare) l'immobile risultava intestato a :



[REDACTED]
per a quota di metà (1/2) di piena proprietà;

[REDACTED]
per a quota di metà (1/2) di piena proprietà.

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

Risposta al quesito n°4

Dai Certificati Notarili depositati in Atti, si evincono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudiziali.

Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali

- Ipoteca volontaria iscritta a Viterbo il 31 marzo 2008 al n° 4867 Reg. Gen. e n° 999 Reg. Part. per l'importo complessivo di €. 800.000,00 (euro ottocentomila/00) a garanzia di mutuo di €. 400.000,00 (euro quattrocentomila/00), contro [REDACTED] per l'intera (1/1) proprietà superficiale del terreno particella 78 del foglio 27, ed a favore di Banca di Credito Cooperativo di Gradara Società Cooperativa con sede in Gradara (PU) codice fiscale 00131830416, giusta atto a rogito Notaio Enrico Cafiero di Mondolfo in data 25 Marzo 2008 rep.n. 103.828/ racc.n. 20.162. Il creditore ipotecario ha eletto il domicilio in Gradara (PU) Via Cattolica n° 20.
- Ipoteca volontaria iscritta a Viterbo il 09 novembre 2009 al n° 18240 Reg. Gen. e n° 3635 Reg.Part. per l'importo complessivo di €. 660.000,00 (euro seicentossessantamila/00) a garanzia di mutuo di €. 330.000,00 (euro trecentotrentamila/00) contro [REDACTED] per l'intera (1/1) proprietà superficiale del terreno particella 78 del foglio 27, ed a favore di Banca di Credito Cooperativo di Gradara Società Cooperativa con sede in Gradara (PU) codice fiscale 00131830416, giusta atto a rogito Notaio Enrico Cafiero di



Mondolfo in data 03 novembre 2009 rep.n. 107.789. Il creditore ipotecario ha eletto il domicilio in Gradara (PU) Via Cattolica n° 20.

- Ipoteca legale iscritta a Viterbo in data 03 febbraio 2015 al n° 1076 Reg.Gen. e n° 133 Reg. Part. per l'importo complessivo di €. 192.228,50 (centonovantaduemiladuecentoventotto/50) capitale €. 96.114,25 (novantaseimilacentoquattordici/25), contro [REDACTED] per l'intera (1/1) proprietà superficaria del terreno particella 78 del foglio 27, ed a favore di EQUITALIA CENTRO SPA, con sede in Firenze, codice fiscale 03078981200. Il creditore ipotecario ha eletto il domicilio in Rimini Via IV Novembre n. 21.

- Pignoramento Immobiliare trascritto a Viterbo il 24 marzo 2016 al n° 4098 Reg.Gen. e n° 3082 Reg.Part. contro [REDACTED] per l'intera (1/1) proprietà superficaria del terreno particella 78 del foglio 27, ed a favore di Banca di Credito Cooperativo di Gradara Società Cooperativa con sede in Gradara (PU) codice fiscale 00131830416.

Dagli accertamenti eseguiti risulta che il suddetto pignoramento ha incardinato la procedura esecutiva 70/16 Tribunale di Viterbo promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Gradara Società Cooperativa contro [REDACTED]. Con provvedimento 12.10.16 il GE, "letta la rinuncia agli atti esecutivi depositata in data 05.10.16 dal creditore procedente" ha dichiarato "estinta la procedura esecutiva", ordinando la cancellazione della trascrizione del pignoramento

- Pignoramento Immobiliare trascritto a Viterbo il 28 luglio 2016 al n° 10774 Reg.Gen. e n° 8112 Reg.Part. contro [REDACTED] per l'intera (1/1) proprietà superficaria del terreno particella 78 del foglio 27, ed a favore di Banca di Credito Cooperativo di Gradara Società Cooperativa con sede in Gradara (PU) codice fiscale 00131830416.
- Pignoramento Immobiliare trascritto a Viterbo il 22 marzo 2022 al n° 4419 Reg. Gen. e n° 3551 Reg. Part. a favore di RIVIERA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E GRADARA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Gradara (PU) C.F.



04241950403 e contro [REDACTED]

[REDACTED] a carico del fabbricato oggetto della procedura.

ALTRE FORMALITA'

- Convenzione edilizia trascritta a Viterbo in data 14 marzo 2008 al n° 4099 Reg.Gen. e n° 2844 Reg.Part. contro [REDACTED] per l'intera (1/1) proprietà superficaria del terreno particella 78 del foglio 27, ed a favore di Comune di Graffignano (VT) codice fiscale 00187570569, giusta atto a rogito Notaio Furio Giardino di Montefiascone in data 04 marzo 2008 rep.n. 99.105/racc.n.16.922.
- Locazione ultranovennale trascritta a Viterbo in data 05 aprile 2013 al n° 4358 Reg.Gen e n° 3348 Reg. Part. contro [REDACTED] per l'intera (1/1) proprietà superficaria del terreno particella 78 del foglio 27, ed a favore di [REDACTED] giusta atto autentificato del Notaio Enrico Cafiero di Mondolfo in data 28 marzo 2013 rep.n. 115.674/racc.n.28.704, **formalità annotata di domanda giudiziale di revoca ex art. 2901** c.c. in data 13 dicembre 2017 al n. 16771 Reg. Gen. e n. 1792 Reg. Part.
- Domanda giudiziale di revoca ex art. 2901 c.c. trascritta a Viterbo in data 20.07.17 Rg 10241 Rp 7647 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Gradara Società Cooperativa con sede in Gradara (PU) C.F. 00131830416 e contro [REDACTED] relativa alla suddetta locazione ultranovennale trascritta a Viterbo in data 05 aprile 2013 al n° 4358 Reg.Gen e n° 3348 Reg. Part. Relativo al fabbricato oggetto della procedura stipulato con atto autentificato dal notaio Enrico Cafiero di Mondolfo in data 28 marzo 2013 rep.n. 115.674/racc.n.28.704.

In riferimento al suddetto giudizio il creditore procedente in data 30.09.22, ha depositato nel fascicolo telematico la seguente documentazione:

- visura camerale storica [REDACTED] la cui emerge la cessazione in data 18.08.22;



- ordinanza del Tribunale di Pesaro del 17.05.2017, resa nel giudizio civile RG 349/17, che ha dichiarato l'inefficacia ex art. 2901 c.c., nei confronti della ricorrente BCC Gradara del contratto di locazione stipulato in data 28.03.13 tra

[REDACTED]
- sentenza della Corte d'Appello di Ancona del 30.06.21, resa nel giudizio RG1246/17, che ha confermato la gravata pronuncia.

Unità negoziale

Capannone adibito ad Officina/Deposito Automezzi pesanti al piano terra con annesso scoperto esclusivo di pertinenza, sito in Via Pisciarellino snc Comune di Graffignano (VT) Frazione di Sipicciano al Foglio 27 particella119 (Ente Urbano), Cat. C/3, Classe U, Rendita € 4.497,05.

5) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (**Cfr. All. 5 Visure e planimetrie**), più in particolare:

- Visure catastali;
- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale.

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

Risposta al quesito n°6



Presso gli uffici dell'Agencia delle Entrate è stata rinvenuta la copia della visura Camerale storica della Società **(Cfr. All. 6 Visura Camerale** [redacted]

[redacted] di costituzione 14/01/2004 e data di iscrizione a registro imprese al 06/02/2004 capitale sociale €. 15.000,00 con sede legale [redacted] e rappresentata dall'Amministratore Unico [redacted]

E' stata inoltre rinvenuta sempre presso gli Uffici dell'Agencia delle Entrate copia della visura camerale storica della Società locataria **(Cfr. All. 7 Visura Camerale** [redacted] la cui emerge **la cessazione delle attività dalla data del 18.08.2022**

[redacted] data atto di costituzione 20/01/2011 e data di iscrizione a registro imprese al 01/02/2011 capitale sociale €. 10.000,00 con sede legale in [redacted] in persona dell'Amministratore Unico [redacted]

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

Risposta al quesito n°7

L'accesso agli immobili oggetto della presente relazione peritale, è stato effettuato il giorno 24 settembre 2022 alle ore 10,00.

Unità Immobiliare



Piena Proprietà Superficiaria in Comune di Graffignano (VT) Frazione di Sipicciano via Pisciareello snc Capannone prefabbricato adibito ad Officina/Deposito per automezzi pesanti con annessa area scoperta di mq 3218. La descritta porzione immobiliare risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Graffignano (VT) al Foglio 27 particella 119 (Ente urbano), categoria C3, consistenza 1075mq, superficie catastale 1414 mq, rendita catastale €. 4.497,05. (cfr. dati della Visura catastale All. 4)

Il bene pignorato è ubicato nella frazione di Sipicciano del Comune di Graffignano (VT) lungo la Strada Provinciale 19 nella zona periferica della cittadina ed è facilmente raggiungibile dal casello autostradale di Attigliano (A1) da cui dista circa 9 km.

Il complesso immobiliare **(cfr. All. 24 Documentazione fotografica)** risulta composto da un unico corpo di fabbrica a destinazione artigianale (categoria catastale C3 laboratorio per arti e mestieri) adibito ad Officina/Deposito automezzi pesanti e posto all'interno di un lotto con quattro affacci diretti su un'area scoperta di pertinenza esclusiva di mq 3218.

L'accesso all'immobile avviene dagli ampi piazzali esterni tramite due cancelli carrabili scorrevoli su binario realizzati in lamiera zincata.

L'unità immobiliare risulta di fatto costituita internamente in un unico ampio locale di 1092 mq disposto al piano terra, con accesso plurimo esterno consentito da portoni sezionali in alluminio che venivano utilizzati (ad oggi le attività risultano sospese) per le attività di Officina e Deposito degli automezzi pesanti.

Il manufatto risulta realizzato per l'intero in struttura di C.A. in pannelli prefabbricati rifiniti esternamente con finitura in graniglia di colore rosato, così come in C.A. risultano i solai di copertura, intervallati a moduli regolari da lucernai in fibra trasparente. Le facciate esterne sono caratterizzate oltre che dai quattro portoni sezionali, dalla presenza a coronamento su tutto il perimetro del fabbricato di serramenti in alluminio a forma rettangolare. Le pareti interne del locale si trovano allo stato grezzo prive sia di intonaco che di tinteggiatura mentre la pavimentazione è del tipo industriale in cemento additivo con indurente.

E' presente al suo interno in corrispondenza di un portone d'ingresso una fossa a raso pavimento utilizzata per l'ispezione meccanica degli automezzi pesanti.

Lo stato di conservazione, è in linea generale buono, tutti i locali godono di buona illuminazione e ventilazione naturale e sono serviti dalle principali utenze quali



corrente elettrica ed acqua mentre non risulta presente nessun tipo di impianto di riscaldamento /ventilazione.

Le altezze interne dei locali di deposito variano tra ml 7,10 (minima sottotrave) e ml 8,10 (massima).

Risulta evidente nell'osservare il fabbricato la mancanza di una regolare manutenzione ordinaria (vista l'inoperatività del capannone da alcuni anni), anche se, l'immobile non necessita di interventi urgenti o strutturali imminenti.

L'area esterna di pertinenza (di mq 3218) risulta caratterizzata da terreno vegetale con finitura in ghiaietto, al momento in cattivo stato di manutenzione vista anche la presenza di una folta vegetazione cresciuta spontaneamente. I confini del lotto sono delimitati oltre che dai due cancelli carrabili, da una recinzione in metallo grigliato (h 80 cm) appoggiata su un muretto di cinta (h 90 cm) che circonda l'intero lotto e realizzato con blocchi di pietra a faccia vista. E' presente nella aree esterne un'area lavaggio dei mezzi pesanti costituita da una pavimentazione in battuto di cemento e relative canalizzazioni per lo smaltimento delle acque reflue.

Superfici

La superficie netta del fabbricato è pari a mq 1075 (cfr. voce "consistenza" nella visura catastale All. 4) mentre quella lorda è pari mq 1092 (dove sono compresi i muri perimetrali cfr. all. 7 planimetria). La superficie catastale (commerciale) è quella invece sulla quale andremo a calcolare la stima dell'immobile che è pari a **mq 1414** ottenuti dalla superficie lorda del fabbricato (1092 mq) e l'aggiunta dell'area esterna di pertinenza di mq 3218 calcolata al 10% (321,80 mq arr. a 322 mq) come indicato dalle tabelle per superfici ragguagliate dell'agenzia delle entrate. **(Cfr. ALL. 8 Elaborato di Rilievo: Planimetrie e Tabelle Superfici)**

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



hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta al quesito n°8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini etc..*) e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Si precisa che l'immobile si trova ubicato nella frazione di Sipicciano via Pisciareello facente parte del Comune di Graffignano.

Tutti i dati indicati nel fascicolo consentono in maniera univoca l'individuazione del bene.

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

Risposta al quesito n°9

L'immobile oggetto di pignoramento contenuto nel titolo di provenienza risulta derivare:

- anteriormente al ventennio - in data 09/11/2000 con atto pubblico amministrativo a rogito Gaetani rep. n°6 trascritto a Viterbo il 27/11/2000 al n° 15082 Reg.Gen e n° 10953 Reg. Part. Il terreno diviene di proprietà del Comune di Graffignano (VT);
- in data 04/03/2008 con atto di cessione a rogito Furio Giardino rep. n°99.105 racc.n. 16.922 trascritto a Viterbo in data 14/03/2008 al n° 4098 Reg.Gen e n° 2843 Reg. Part. [REDACTED] diviene proprietaria superficiaria del fabbricato (compresa area esterna di pertinenza) per anni 99.

La documentazione risulta conforme a quanto desumibile dalla planimetria catastale in atti, ovvero al reale stato attuale dei luoghi.



Non si riscontrano sconfinamenti immobiliari, né invasioni di aree condominiali né tanto meno aree di pertinenza del compendio pignorato non ricomprese nell'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva.

10) *Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

Risposta al quesito n°10

L'identificativo del bene pignorato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. L'immobile e l'area esterna di pertinenza risultano rispettivamente identificati al catasto urbano del Comune di Graffignano al Foglio 27 Part.IIa 119.

11) *Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*

Risposta al quesito n°11

Nessuno dei beni immobili staggiti derivano da una maggiore consistenza originaria.

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

Risposta al quesito n°12



Il fabbricato non necessita di aggiornamento catastale. Lo stato attuale è conforme con la documentazione tecnica rinvenuta presso tutti gli organi oggetto di ricerca (Comune e Agenzia del Territorio) tranne per un abuso realizzato in area esterna (locali destinati a servizi igienici) di cui si illustra in dettaglio nella risposta al quesito 14. Per tali irregolarità non si può procedere all'aggiornamento catastale in quanto è necessario acquisire i titoli abilitativi.

13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al quesito n°13

L'immobile ricade all'interno del PRG vigente del Comune di Graffignano (VT) Frazione di Sipicciano approvato con deliberazione Giunta Regionale n° 3016 del 02/06/1987 come zona D - Artigianato, piccola industria e Commercio – all'interno del PIP - Piano Insediamenti Produttivi - **(Cfr. ALL. 9 Stralcio PRG con individuazione e Foto aerea)**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico per l'immobile oggetto della perizia risulta la seguente:

Catasto Fabbricati:

Capannone prefabbricato con annesso scoperto esclusivo di pertinenza

- Comune di Graffignano (VT) - Frazione di Sipicciano , Foglio 27, part.IIa 119 (Ente urbano), Cat. C/3, Classe U, Rendita € 4.497,05; Indirizzo: Via Pisciarellino snc;

Intestato:

- Comune di Graffignano con sede in Graffignano C.F. 00187570569 per la proprietà dell'area;

Dalla Lettura del *PRG* e delle *Norme Tecniche di Attuazione*, il lotto del terreno sul quale è identificato l'immobile è regolato dalle seguenti norme:

- Indice di fabbricabilità fondiario 2,00 mc/mq;



- Lotto minimo 1500 mq;
 - Altezza max 7.00 ml;
 - Distacco dai confini 8,00 ml e dagli edifici 16,00 ml;
 - Superficie adibita a parcheggi pari al 20% della superficie coperta.
-

14) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.*

Risposta al quesito n°14

Dalla verifica condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Graffignano (VT) mediante accesso agli Atti ed ispezione dei fascicoli tecnici ed amministrativi conservati negli archivi Comunali, si è potuto acquisire la seguente documentazione:

1. Permesso a Costruire n° 08/2007 **(Cfr. ALL. 10 Permesso a costruire)** rilasciato alla [REDACTED] atta a conseguire la costruzione di un capannone prefabbricato nella zona PIP di Sipicciano/ Pisciarellino all'interno del lotto n° 3.

Sono stati inoltre rinvenuti:

2. Richiesta per l'assegnazione del lotto in zona PIP identificato con il n° 3 della ditta [REDACTED] che è subentrato [REDACTED] che rinuncia per mutate esigenze aziendali **(Cfr. ALL. 11 Assegnazione lotto)** ;
3. Richiesta di voltura per il Permesso a Costruire già rilasciato all [REDACTED] la nuova assegnatari [REDACTED] **(Cfr. ALL. 12 Voltura Permesso a costruire)** ;

Non è stato invece possibile reperire il certificato di agibilità dell'edificio. Dalle verifiche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Graffignano risulta che ad oggi non è stato mai chiesto il rilascio del documento dalla società che detiene la proprietà superficiaria.



Questo certificato attesta la sussistenza di determinati standard igienici e sanitari e di sicurezza, garantendo che in fase di costruzione, siano state osservate determinate prescrizioni igienico-sanitarie, in base alle leggi vigenti al momento della costruzione o dell'intervento.

Il certificato risulta obbligatorio per tutti gli edifici costruiti successivamente al 30/06/2003 dopo l'adozione delle disposizioni normative del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (entrato in vigore definitivamente il 30 giugno 2003).

Durante il sopralluogo presso l'immobile si è inoltre rilevato un abuso nell'area di pertinenza esterna al fabbricato, consistente in un volume di circa mc 10 (con h media 2.20) dove sono stati realizzati dei servizi igienici. L'abuso non è stato mai oggetto di sanatoria, la stessa (sanatoria) stando alle verifiche delle carte esaminate e dai colloqui avuti presso l'ufficio tecnico comunale è possibile in quanto risulta esserci una parte di volumetria residua nel lotto di pertinenza. L'abuso potrà essere sanato dietro presentazione di un Permesso a costruire in Sanatoria ed il rilascio del titolo abilitativo. Non esistono attualmente altre pratiche edilizie in corso di svolgimento.

15) *Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento , i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso , verifichi – ai della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Risposta al quesito n°15

Non sono presenti ad oggi istanze di condono. L'immobile presenta un abuso già descritto nel quesito precedente. Lo stesso potrà essere sanato dietro presentazione di un PDC in Sanatoria e il rilascio del titolo abilitativo. I costi per la presentazione della pratica edilizia comprensiva di PDC, Genio Civile, Relazione a struttura ultimata, provini dei materiali, collaudo, accatastamento del tipo mappale e



docfa comprese oneri comunali, tasse etc.. può essere forfettariamente stimato in €.
10.000

16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorata sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta al quesito n°16

L'immobile oggetto della presente perizia non risulta gravato da censo, livello o uso civico ne derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Essendo lo stesso bene oggetto di una precedente Procedura Immobiliare (precisamente la n° 192/2016) dove il sottoscritto era stato nominato CTU si riepiloga di seguito quanto già accertato sugli esistenti **VINCOLI DELLA CONVENZIONE EDILIZIA:**

1. l'immobile oggetto di perizia è stato concesso alla [REDACTED] in qualità di proprietà superficaria, lo stesso risulta vincolato dalla Convenzione stipulata tra [REDACTED] ed il Comune di Graffignano - a rogito del notaio Furio Giardino di Montefiascone il 04/03/2008 – della durata di 99 anni. Il termine della Convenzione è previsto per l'anno 2107. **(cfr. ALL. 2 Atto di Convenzione 2008)**

2. più in particolare dalla lettura della Convenzione si evince :

- a) che l'immobile è oggetto di proprietà superficaria per la durata di 99 anni dalla firma del contratto/convenzione.
- b) che per il trasferimento della proprietà superficaria dell'immobile ad altra impresa è necessario il previo consenso del Comune;
- c) che il trasferimento può avvenire decorsi 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità e che lo stesso non risulta essere stato mai richiesto presso l'Ufficio di competenza del Comune di Graffignano e pertanto l'immobile ne è sprovvisto.

Di seguito quanto citato all'art. 2 e 10 della Convenzione.

Art. 2 Convenzione "il diritto di superficie avrà in ogni caso con le uniche esclusioni previste dall'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 la durata di anni 99. In caso di decadenza o scadere del termine, il diritto di superficie si estingue e l'Amministrazione Comunale diviene proprietaria della costruzione



soprastante, con le modalità previste nell'art. 5 del Regolamento di attuazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 119 del 7 dicembre 1990"

Art 10 (12) Convenzione "L'immobile destinato all'attività produttiva non può essere ceduto a terzi e conseguentemente non può essere trasferito il diritto di superficie concesso se non dopo il decorso di 10 anni decorrenti dal certificato di agibilità dell'immobile stesso. E' possibile derogare da detto termine solo in caso di decesso dell'assegnatario imprenditore unico. In ogni caso il trasferimento può avvenire solo con il consenso del comune. La cessione dell'immobile e del diritto di superficie è subordinato altresì dopo l'espressione di consenso da parte del Comune, alla formalizzazione di essa, con atto pubblico che contenga l'assunzione da parte del subentrante di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione"

3. A seguito di ulteriori indagini richieste dal GE al fine di accertare con esattezza i vincoli trascritti nell'atto di Convenzione stipulato tra il Comune di Graffignano e la debitrice, il sottoscritto - in data 30.04.2018 - depositava un'integrazione al proprio elaborato peritale che tiene conto sia del parere, espresso solo in forma verbale dai dirigenti del Comune di Sipicciano, sia dell'esame congiunto della Convenzione e del regolamento d'attuazione per le zone PIP (**cf. ALL. 13 Regolamento di Attuazione Area PIP Comune di Graffignano**) adottato dal Comune in data 07.12.1990 e che includevo alla stessa relazione.

Nel documento il sottoscritto confermava:

- a) i vincoli di proprietà superficiale in anni 99 dalla stipula della convenzione e la previsione del previo accordo e consenso del Comune che dovrà accertare sia le capacità imprenditoriali del subentrante e assicurarsi che nell'immobile continui a svolgersi attività produttiva;
- b) il vincolo di alienazione dell'immobile non prima dei 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità. Al riguardo di questo certificato, il sottoscritto, evidenziava che da un esame a vista dell'immobile, si può supporre che ci siano i presupposti per ottenerlo attraverso l'acquisizione della necessaria documentazione tecnico-amministrativa.
- c) Rilevavo altresì la prescrizione di cui all'art. 15 lettera c) e quella dell'art. 17 del regolamento PIP. L'importanza di tali prescrizioni riguardano la possibilità che il Comune agisca per la decadenza della convenzione sia nell'ipotesi di cui all'art. 15 lett. c, in quanto è stato rilevato la stipula di un contratto di locazione tra [REDACTED] (debitrice) [REDACTED] (contratto per il quale il sottoscritto dichiarava la **NON** congruità del prezzo di locazione convenuto) sia in relazione a quanto previsto all'art. 17

Si riportano di seguito gli articoli del Regolamento PIP (**cf. ALL. 13**) :



Art. 5 Regolamento PIP – *Il diritto di superficie avrà in ogni caso, con le uniche esclusioni previste dall'art. 27 della legge 22/07/1971 n° 865, la durata di 99 anni. In caso di decadenza o scadere del termine, il diritto di superficie si estingue e l'Amministrazione Comunale diviene proprietaria della costruzione soprastante, previo corrispettivo di un importo pari al cinquanta per cento del valore di costo, intendendosi tale valore pari al costo di costruzione aggiornato e depurato di una quota per vetustà commisurata agli anni trascorsi, dalla data della licenza di abitabilità; Quest'ultima stima sarà effettuata da una terna peritale così composta: un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale, uno nominato dal superficiario ed il terzo nominato d'intesa dai primi due, o dal Presidente del Tribunale di Viterbo in caso di mancata intesa.*

Art. 13 Regolamento PIP – *Il manufatto per uso artigianale o industriale compresa l'area di pertinenza non potrà essere alienato, né affittato né su di esso si potranno costituire diritti reali di godimento per i primi 10 anni decorrenti dal certificato di agibilità del manufatto stesso, salvo casi di decesso o invalidità grave che non permetta la prosecuzione delle attività. In questi casi è possibile alienare o affittare il manufatto ad altro artigiano. Trascorsi 10 anni di cui sopra, si potrà procedere ad alienazione o affitto esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per ottenere l'assegnazione di aree nella zona PIP. Trascorsi 15 anni dal certificato di agibilità si potrà procedere alla alienazione o alla locazione, purché esercente alla attività artigianale con l'obbligo di pagare al Comune una somma pari alla differenza fra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istat. Se l'alienazione o affitto è fatto ad altro soggetto avente i requisiti per l'assegnazione di aree PIP valgono le norme dei due commi precedenti"*

Art. 15 Regolamento PIP – *La concessione di superficie decade, con le conseguenze di cui all'art. 5*

- a) Nel caso di cui all'art. 10;
- b) Qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'art. 11;
- c) In caso di trasferimento non autorizzato del diritto di superficie o di locazione ugualmente non autorizzata;**
- d) In caso di destinazione dei locali difforme dalle indicazioni progettuali, in sede di concessione edilizia, non autorizzata ai sensi dell'art. 13;
- e) In caso di mancato pagamento del canone annuo;
- f) nel caso di mancato rispetto dell'obbligo di cui al successivo art. 17;
- g) nel caso di cessazione o sospensione dell'attività produttiva per oltre un anno da parte dell'impresa artigiana già insediata

Art. 17 Regolamento - *Il consiglio comunale autorizza il concessionario e l'acquirente a contrarre mutui ipotecari sulle aree loro vendute e concesse e si riserva, nell'ipotesi di revoca della compravendita o di decadenza della concessione in superficie con l'applicazione della normativa prevista dagli articoli 5 e 19, di riconoscere l'eventuale ipoteca di 1° grado iscritta dall'istituto mutuante, accollandosi il mutuo per la parte residua con diritto di rivalsa nei confronti del proprietario o del superficiario, decaduti su quanto ad essi dovuto in virtù dei citati articoli 5 e 19.*

Ove il Consiglio Comunale non intenda avvalersi della predetta facoltà di riconoscere l'ipoteca e accollarsi il mutuo residuo dovrà dare comunicazione della conseguente rinuncia alla revoca della vendita e alla dichiarazione di decadenza della concessione in superficie all'Istituto mutuante che ha iscritto l'ipoteca di 1° grado sull'immobile il quale potrà precedere all'esecuzione forzata ai sensi di legge senza nessuna altra formalità.

4. A seguito dell'udienza del 10.05.2018 il GE conferiva al sottoscritto CTU il compito di recepire ulteriore documentazione, al fine di " acquisire le determinazioni del Comune anche sulla possibilità di porre in vendita il compendio pignorato alla luce dei vincoli emersi". Nella successiva relazione integrativa depositata il 13.08.2018 il sottoscritto dava atto della risposta pervenuta allo stesso dal Comune di Graffignano (datata 16.07.2018) in cui si evidenziava la posizione dell'Ente.



Piu in dettaglio si riporta la comunicazione del Comune di Graffignano (cfr. ALL. 14

Comune di Graffignano 16/07/2018):

“..... Si rileva che ricorrono molte delle fattispecie previste dal Regolamento speciale aree PIP (regolamento di attuazione), approvato con deliberazione consiliare n. 119/1990 e dalla Convenzione, che legittimano l'Amministrazione comunale a dichiarare la decadenza [redacted] srl dalla convenzione. In particolare: A) art. 15 del regolamento speciale, richiamato dalla clausola 8 della convenzione (che disciplina le cause di decadenza dalla concessione del diritto di superficie), lettere : c. in caso di trasferimento non autorizzato del diritto di superficie o di locazione ugualmente non ultimata; f).nel caso di mancato rispetto dell'obbligo di cui al successivo art. 17 (contrazione mutuo ipotecario senza la preventiva autorizzazione comunale); g. nel caso di cessazione/sospensione dell'attività produttiva per oltre un anno;B9 art. 13 del regolamento speciale: locazione del fabbricato, concessa con atto rep 115674 del 20.03.2013, autenticato dal Notaio Enrico Cafiero, prima del decorso dei dieci anni dall'emissione del certificato di agibilità del manufatto, peraltro, neanche richiesto [redacted]; C) art. 16 del regolamento speciale: mancata costituzione di un consorzio per la manutenzione di tutte le strutture e le infrastrutture realizzate nel comprensorio produttivo.

Molti dei casi di decadenza, sono ribaditi nelle clausole della convenzione (nn 7,8,9 e 10). Inoltre, la clausola n. 11 della convenzione stabilisce che “Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei precedenti articoli della presente convenzione sono nulli”. Con particolare riferimento alla violazione dell'art. 17 del regolamento speciale, si valuta che non avendo rilasciato il Consiglio comunale, la preventiva autorizzazione alla stipula del mutuo ipotecario contratto dalla società in data 25 marzo 2008, non possano essere esercitate le facoltà che l'art. 17, riserva all'Ente. Tanto premesso, si ritiene che il fabbricato in questione non possa costituire oggetto di esecuzione forzata, a causa della nullità degli atti posti in essere dal [redacted]. Ciò si rappresenta, in attesa che il Consiglio Comunale deliberi sui provvedimenti da adottare, in merito all'eventuale decadenza della convenzione di concessione del diritto di superficie, nel rispetto delle previsioni regolamentari e convenzionali.”

5. All'udienza del 20.12.2018, stante le osservazioni del creditore precedente, il GE assegnava al CTU di acquisire informazioni aggiornate circa le eventuali determinazioni comunali sulla possibilità di avvalersi delle clausole di decadenza della Convenzione.

Nella successiva relazione integrativa depositata il 15.01.2019 il sottoscritto dava atto della nuova comunicazione ricevuta dal Comune di Graffignano nella quale alla data del 07.01.2019 dichiara di non aver “deliberato la decadenza da [redacted] dalla Convenzione Rep.99105 del 04 marzo 2008”. (cfr. ALL. 15 Comune di Graffignano 07.01.2019)

All'udienza del 24.01.2019 il G.E dott.ssa Crescentini, stante la relazione del Ctu e le osservazioni del creditore si riservava.

In data 02.05.2019 il GE scioglieva le riserve e assegnava le seguenti disposizioni: “rilevato quanto emerge nella relazione integrativa del ctu in ordine alla possibilità che il Comune si avvalga delle clausole di decadenza contenute nella Convenzione stipulata con la società esecutata e ritenuto che di ciò, per esigenze di trasparenza, vada data informativa ai potenziali acquirenti; rilevato che è intervenuta ordinanza del Tribunale di Pesaro del 17-18/05/2017 con la quale è stata dichiarata l'inefficacia, nei confronti della creditrice precedente, del contratto di locazione interscambio [redacted]”



[REDACTED] avente ad oggetto il compendio pignorato e che occorre appurare la definitività.....

In relazione al provvedimento di cui allo scioglimento della riserva, il sottoscritto ha depositato un'ulteriore relazione integrativa in data 30.10.2019 nella quale si ribadisce che dopo le verifiche condotte con il personale tecnico ed amministrativo del Comune di Graffignano e a seguito della corrispondenza intercorsa, l'ente comunale potrebbe avvalersi delle clausole di decadenza (contenute negli artt 5,13,14,15 e 17) della Convenzione e del regolamento del PIP.

Alla richiesta di sollecito inviata al Comune, ricevo risposta con documento n° Prot. 9118 del 18.12.2019 con la presa di posizione dell'ente comunale nei confronti della

[REDACTED] (cfr. ALL. 16 Comune di Graffignano 18.12.2019)

Di seguito il dettaglio della comunicazione ricevuta dal Comune di Graffignano:

"In riferimento alla vs. richiesta pervenuta a quest'ente in data 25.10.2019 ns. prot. n. 7725 e successiva vs. del 12.1.2019 ns. prot. n. 8956, con la presente, visto sia il regolamento d'attuazione della zona PIP approvato con D.C.C. n. 119/1990, che la Convenzione a rogito del Notaio dott. Furio Giardino, n. rep. 99105 del 04/03/2008, tra il Comune di Graffignano (VT) ed [REDACTED]

[REDACTED] si rappresenta, per conto dell'Amministrazione Comunale di Graffignano, che si procederà, nei confronti della società [REDACTED] all'applicazione dell'art. 18 comma 2 del regolamento di attuazione della zona PIP ovvero " all'emissione di un provvedimento di sanzione pecuniaria pari al doppio del canone stabilito dal Consiglio Comunale (6% del valore di costo) per tutto il periodo di effettiva locazione abusiva e pari al valore accertato dall'Ufficio Registro in caso di trasferimento abusivo del diritto di proprietà e del diritto di superficie". La quota del canone, che dovrà essere stabilita ai sensi dell'art. 18 comma 2 del Regolamento del PIP, dal Consiglio Comunale del Comune di Graffignano, consiglio comunale che si terrà entro Marzo 2020, non è stata ancora deliberata. A seguito dell'approvazione del canone da parte del Consiglio Comunale si potrà definire l'ammontare finale della sanzione amministrativa.

6. All'udienza del 16.01.2020 il G.E, stante la relazione del Ctu e le osservazioni delle parti interessate disponeva: *"rilevato che il compendio pignorato è interessato da successioni mortis causa e che non è prova della continuità delle trascrizioni sullo stesso, assegna al precedente (Cass. 15597/19) termine di gg 60 per il deposito di certificazione attestante detta continuità; assegna al CTU successivo termine di gg. 60 per il deposito di ulteriore relazione volta ad acquisire le eventuali determinazioni assunte dal Comune di Graffignano in merito alle sorti della Convenzione trascritta sugli immobili pignorati"*



Al riguardo il sottoscritto ha formulato in data 20/02/2020 una nuova richiesta al Comune di Graffignano per conoscere l'esatto importo della sanzione reclamata dallo stesso da parte dell'esecutato o dall'eventuale aggiudicatario. Tutto questo, preso atto che il Comune non ha intenzione di adottare alcun provvedimento di revoca della Convenzione ma ha solo prospettato l'adozione della sanzione amministrativa prevista dalle normative del PIP come da documento ricevuto in data 18.12.2019 Prot. 9118. **(cfr. ALL. 16)**

In data 15/07/2020 ricevo da parte dell'Amministrazione comunale copia del provvedimento n° Prot. 5048 del Consiglio Comunale n° 11 del 25/05/2020, la Delibera di Giunta attraverso la quale il Comune intende avvalersi nei confronti dell'esecutato (e/o dell'eventuale aggiudicatario) mediante l'applicazione dell'Art. 18 del Regolamento di Attuazione del Piano d'Insediamento Produttivo. **(cfr. ALL. 17 Comune Graffignano 15.07.2020)**

ART. 18 Regolamento Attuazione PIP

La violazione delle norme di cui agli artt 13 e 14 potrà comportare, a giudizio insindacabile del Consiglio Comunale, la risoluzione del contratto di cessione in proprietà e la decadenza del diritto di superficie nei casi di cui al paragrafo b) degli artt. 15 e 16;

Il Consiglio Comunale, si riserva, in alternativa alla risoluzione del contratto e alla decadenza del diritto di superficie, di comminare, in via amministrativa, una sanzione pecuniaria pari al doppio del canone stabilito dal Consiglio Comunale (6% del valore del costo) per tutto il periodo di effettiva locazione abusiva, e pari al valore accertato dell'Ufficio del Registro in caso di trasferimento abusivo del diritto di proprietà e del diritto di superficie.

In data 21/09/2020 ricevo da parte dell'Amministrazione comunale copia del provvedimento n° Prot. 6771 del 21.09.2020, con l'importo della sanzione amministrativa ammontante alla suddetta data ad €. 26.646,14 **(cfr. ALL. 18 Comune Graffignano 21.09.2020)**

Più in dettaglio si riporta la comunicazione del Comune di Graffignano: **(cfr. ALL. 18)**

"In riferimento all'oggetto e alle ns precedenti, a seguito della Delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 25.05.2020, con la quale l'Amministrazione Comunale ha deliberato nei confronti della [redacted] di non avvalersi della facoltà prevista dall'art. 17, comma1, del Regolamento di Attuazione PIP, ma bensì, di avvalersi dell'art. 18 comma2, con la presente si comunica che con Determinazione dell'Ufficio Tecnico del 21.09.2020 n°.reg. 361, si è provveduto alla determinazione della sanzione amministrativa ai sensi del citato articolo, nei confronti della ditta [redacted]. La sanzione amministrativa determinata ammonta complessivamente alla data odierna ad €. 26.646,14".



17) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ;*

Risposta al quesito n°17

In relazione all'immobile oggetto di perizia e a quanto comunicato dall'esecutato, non è stato possibile desumere alcuna cifra per le spese di gestione e manutenzione. Dall'indagine condotta non si è avuto riscontro che il compendio pignorato sia interessato da oneri e vincoli di natura condominiale, consorziale o affini ad altra forma di partecipazione.

18) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Risposta al quesito n°18

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente e, a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un unico lotto, non ritenendo possibile una loro vendita frazionata. Sono pertanto da considerarsi come un lotto unico e indivisibile .

19) *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c della L.3 giugno 1940, n. 1078;*



Risposta al quesito n°19

L'immobile è pignorato sulla piena **proprietà superficaria (1/1)** e non può essere diviso.

20) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Risposta al quesito n°20

L'immobile alla data del sopralluogo risultava LIBERO da qualsiasi attività di lavoro.

Quanto alle verifiche eseguite l'immobile risultava: occupato dall' [REDACTED] con contratto di locazione ultranovennale (durata di 25 anni a partire dal 28/03/2013 al 28/03/2038) regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 05/04/2013 al n° 4358 Reg.Gen . e n° 3348 Reg. Part. per l'intera proprietà superficaria del fabbricato particella 119 del Foglio 27 con giusto atto autenticato dal notaio Enrico Cafiero di Mondolfo in data 28/03/2013 rep. n. 115.674/racc. n. 28.704. **(Cfr. ALL. 19 Contratto di locazione [REDACTED])**

La trascrizione è antecedente alla data del pignoramento.

La durata del contratto di locazione convenuto tra le parti e dichiarato contestualmente è di 25 anni (venticinque) a far data dal 28/03/2013 e fino al 28/03/2038.

L'immobile è comunque da ritenersi libero anche in forza della sentenza che dichiara l'inefficacia del contratto di locazione tra [REDACTED] **(cfr. ALL. 20 Sentenze Tribunale Pesaro e Ancona)**



Da segnalare che dalla Visura Camerale aggiornata (cfr. ALL. 7 Visura Camerale

[REDACTED] emerge la cessazione delle attività della stessa dal 18.08.2022

21) *Ove il bene sia occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

Risposta al quesito n°21

L'immobile risulta occupato [REDACTED] con contratto di locazione ultranovennale della durata di 25 anni (a partire dal 28/03/2013 fino al 28/03/2038) al canone annuo di €. 2.400,00 (€. 200,00 mensili). **Dalle verifiche effettuate a parere dello scrivente il canone di locazione non è corrispondente ai valori di mercato.**

L'adeguato valore locativo può essere stimato attraverso i parametri al mq di mercato immobiliare dati dall'Agenzia delle Entrate che variano per il mercato di Graffignano (VT) (per capannoni tipici con destinazione produttiva artigianali) da un minimo 1,4 €/mq ad un max di 2,4 €/mq. (cfr. All. 21 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate) Avremo pertanto un valore locativo presunto che potrà variare da un min di €. 1.900,00 (mq 1414 x 1,4 €/mq) ad un max di €. 3.300,00 (mq 1414 x 2,4 €/mq)

22) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

Risposta al quesito n° 22



L'immobile in parola non risulta occupato né dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato in quanto non destinato a residenza.

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

Risposta al quesito n°23

Non sono presenti vincoli di alcun tipo: artistico, storico, di inalienabilità o di indivisibilità. Non si rilevano inoltre vincoli o oneri di natura condominiale.

Da segnalare che l'immobile beneficia della **proprietà superficaria** (per la durata di 99 anni dalla firma del contratto/convenzione) e che il Comune di Graffignano rimane il proprietario del lotto e alla fine della durata contrattuale (99 anni) diventerà proprietario anche dell'immobile. **(cfr. ALL. 2 Convenzione - Art. 2)**

Il trasferimento della proprietà superficaria dell'immobile ad altra impresa va concordata previo consenso del Comune. **(cfr. ALL. 2 Convenzione - Art. 12)**

Per tutti i VINCOLI DI CONVENZIONE si rimanda a quanto riportato dal CTU nella risposta al quesito 16

24) *Determini il valore dell'immobile ; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Risposta al quesito n°24



Per il calcolo della superficie lorda del compendio pignorato compresa l'area scoperta di pertinenza (cfr. All. 7) si è proceduto come da seguente tabella:

Piano	Identificazione vano	Superficie
Piano Terra	Area destinata a Deposito / Officina Automezzi pesanti	Mq 1092
Totale Superficie coperta abitativa		Mq 1092
Piano Terra	Area scoperta a parcheggio, viabilità e carico scarico merci	Mq 3218
Totale Superficie area scoperta		Mq 3218

Ai fini della valutazione economica è stata elaborata la tabella della superficie commerciale ragguagliata calcolata in funzione della sua destinazione d'uso e dei coefficienti correttivi adottate dall'Agenzia delle entrate e/o Tecnoborsa (cfr All. 22 **Calcolo superfici ragguagliate /omogeneizzate**).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA / OMOGENIZZATA

Piano	Identificazione vano	Superficie	Coeff.correttivo	Sup. comm.ragg.
T	Area Deposito/Officina	Mq 1092	100%	Mq 1092
T	Area esterna di pertinenza	Mq 3218	10%	Mq 322
Totale Superficie Commerciale Ragguagliata				MQ 1414

FATTORI CORRETTIVI

Di seguito la tabella dei fattori correttivi presi in considerazione per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato:

			Coeff.correttivo
Caratteristiche	Stato conservativo	buono	0,90



Intrinseche	Conformità impianti	Parziale/ Non acquisita doc. CPI e Agibilità edificio	0,70
	Altezza media soffitti	ottima	1,00
	Stato locativo	Occupato da altra società con regolare contratto	0,70
	Commercialità	Medio-bassa	0,70
Caratteristiche	Localizzazione	Periferica decentrata	0,80
Estrinseche	Viabilità	buona	0,90
	Coefficiente globale		0,81

L'immobile non è soggetto al pagamento di oneri per la regolarizzazione urbanistica, ne per oneri giuridici ne per spese condominiali insolute.

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione di pignoramento;

Risposta al quesito n°25

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta, il sottoscritto ha operato mediante il criterio di stima sintetica per comparazione, utilizzando all'uopo i dati derivanti dalla consultazione del portale www.astegiudiziali.it, operando altresì attraverso indagini di mercato presso Agenzie



Immobiliari, nonché attraverso l'analisi dei parametri forniti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio).

Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate NON è stato possibile reperire dati recenti dall'archivio di aste giudiziali relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Graffignano e delle zone limitrofe mentre dalle verifiche attraverso i siti immobiliari e i contatti telefonici avuti con gli operatori del settore si sono potuti prendere a riferimento parametrico soltanto delle tipologie analoghe ubicate in paesi limitrofi.

Le uniche fonti autorevoli di informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Nella tabella di seguito riportata sono citati tutti i link (con i prezzi al mq) utilizzati come fonte di informazione:

Aste Giudiziali Trib. VT	<u>Esecuzioni imm. – non sono state rilevate tipologie simili in zona</u>
Agenzie Immobiliari	Offerte immobili – tipologie simili paesi limitrofi https://www.immobiliare.it/annunci/86222740/ Viterbo/Grotte S.Stefano prezzo al mq €. 380
Agenzia del Territorio	Osservatorio Valori Immobiliari – Provincia di Viterbo: Prezzo al mq min. 300- max. 500 Prezzo medio €. 400 http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

Il metodo diretto o comparativo individua il giudizio di stima come prodotto di tre fattori: valore unitario medio, superficie commerciale omogeneizzata e coefficiente globale.



In dettaglio avremo:

1. Il valore unitario al mq stabilito dal CTU in **€/mq 400**, è stato desunto ritenendo congruo il valore confrontando le quotazioni riportate nella tabella suddetta utilizzata come fonti di informazione;
2. La superficie commerciale di **mq 1414** è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie lorda differenziandola tra scoperta e coperta in riferimento alla specifica destinazione d'uso degli ambienti (cfr. risposta al quesito 24) ;
3. Il coefficiente globale assegnato **0,81** è stato calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori di caratterizzazione del bene o meglio:
 - a. L'immobile si trova in buono stato di conservazione ma necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria sia interna che nelle aree esterne scoperte (0,90);
 - b. Sono presenti gli impianti di corrente elettrica ed acqua anche se al momento i contratti con le rispettive utenze sono sospese. Non risultano presenti impianti di riscaldamento/ventilazione, antincendio (CPI) e relative certificazioni così come non risulta acquisito il certificato di agibilità del fabbricato (0,70);
 - c. Le altezze interne del fabbricato compreso il soppalco sono buone (1,00);
 - d. Il sito è ubicato in una zona di modesta caratterizzazione commerciale e risulta decentrato ma è premiante il buon collegamento alla viabilità circostante a grande scorrimento Autostrada A1 casello di Attigliano (0,80);
 - e. Immobile in locazione con contratto regolarmente registrato seppur con importo non congruo ai valori di mercato (0,70).

Coefficiente correttivo medio = 0,81

RIEPILOGO

Si ritiene pertanto congruo, ai fini della determinazione del valore di mercato finale dell'immobile stimarlo in proporzione alla durata del diritto di superficie:

Determiniamo per primo il Valore commerciale dell'immobile se fosse libero da vincoli:



VM = (€ 400/mq x mq 1414) x coefficiente globale correttivo 0,81 = € 458.136,00 arr.
 → € 458.000,00

Facciamo la proporzione tra la durata complessiva della cessione e gli anni mancanti ad oggi per il termine della cessione:

2008 (anno della convenzione) + 99 anni (durata della convenzione) = 2107
 (termine della convenzione)

2107 – 2023 = 84 anni (anni mancanti alla fine della convenzione e del diritto
 superficario) che corrisponde al 84% della durata complessiva della
 convenzione.

Il valore del diritto di superficie risulta essere quindi l'ottantaquattroper cento (84%)
 del valore di mercato dell'immobile:

Valore di Mercato per il diritto superficario:

€ 458.000,00 x 84% = € 384.720,00 > **arr. € 385.000,00** (euro trecentottantacinquemila)

Dalla stima elaborata dovremo poi decurtare:

1. le spese occorrenti per il pagamento della sanzione amministrativa che
 l'eventuale acquirente dovrà corrispondere al Comune di Graffignano
 ammontano al momento ad € 43.330,96 **(cfr. ALL. 23 Agg. Sanzione
 01.01.2023 Comune di Graffignano)**;
2. le spese per la regolarizzazione degli abusi edilizi di cui ho informato al quesito
 15 della relazione originale stimati ad € 10.000,00;

Avremo quindi:

VALORE FINALE = € 385.000,00 - € 43.330,96 - € 10.000,00 = € 331.669,04 = **arr. →
 € 332.000,00**

VALORE FINALE = € 332.000,00 (trecentotrentaduemila/00)

Per quanto sopra, il più Probabile Valore di Mercato per la proprietà superficaria del
 bene oggetto della presente relazione, risulta pari al netto delle sanzioni ad **€
 332.000,00** (euro trecentotrentaduemila/00).



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

Risposta al quesito n°26

Come già riportato in risposta al quesito 21, l'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] con contratto di locazione ultranovennale (durata di 25 anni a partire dal 28/03/2013 al 28/03/2038) regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 05/04/2013 al n° 4358 Reg.Gen . e n° 3348 Reg. Part.

Il canone di locazione riportato in contratto di € 2.400,00 € /anno (€ . 200,00 mensili) risulta inadeguato ai valori di mercato. Il legittimo valore locativo dell'immobile può essere stimato attraverso i parametri al mq di mercato immobiliare dati dall'Agenzia delle Entrate che variano per il mercato di Graffignano (VT) (per capannoni tipici con destinazione produttiva artigianali) da un minimo 1,4 €/mq ad un max di 2,4 €/mq. **(cfr. All. 21 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate) .**

Avremo pertanto un valore locativo presunto che varia da un min di €. 1.900,00 (mq 1414 x 1,4 €/mq) ad un max di €. 3.300,00 (mq 1.414 x 2,4 €/mq)

27) *Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;*

Risposta al quesito n°27

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.



28) *Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito.

29) *Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno del cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

Risposta al quesito n°29

L'elaborato completo di allegati sarà consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito. L'elaborato peritale sarà depositato sia in modalità telematica PCT sia in forma cartacea presso la cancelleria del Tribunale di Viterbo.

30) *Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;*

Risposta al quesito n°30



Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente giustificate.

31) *Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

Risposta al quesito n°31

E' Stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima (Quadro Sinottico) nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

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

Risposta al quesito n°32

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il compendio in parola.



33) *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

Risposta al quesito n°33

E' stato predisposto su apposito foglio ed in triplice copia il "Quadro Sinottico" del bene oggetto di perizia completo di tutte le indicazioni dei dati catastali occorrenti per l'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

34) *Alleghi alla relazione:*

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni+ iscrizioni),*
- f. copia atto di provenienza,*
- g. quadro sinottico triplice copia,*
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Risposta al quesito n°34

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- All. 1 – Relazione Notarile Notaio Cimmino;
- All. 2 – Atto di Trasferimento/Convenzione tra Comun [REDACTED] 04/03/2008;
- All. 3 – Atto ant ventennio in data 09/11/2000 e note di trascrizione;
- All. 4 – Atto di successione [REDACTED] e nota di trascrizione 23/01/1993;
- All. 5 - Visure e Planimetrie catastali;
- All. 6 - Visura Camerale della societ [REDACTED];
- All. 7 - Visura Camerale della societ [REDACTED];
- All. 8 - Elaborato di Rilievo: Planimetrie e Tabelle Superfici;
- All. 9 - Stralcio PRG con individuazione dell'area;
- All. 10 – Permesso a Costruire n° 08 / 2007;



- All. 11 – Assegnazione del Lotto in zona PIP;
- All. 12 – Voltura del Permesso a Costruire;
- All. 13 – Regolamento Attuazione Zona PIP;
- All. 14 – Comunicazione del Comune di Graffignano in data 16/07/2018;
- All. 15 - Comunicazione del Comune di Graffignano in data 07/01/2019;
- All. 16 - Comunicazione del Comune di Graffignano in data 18/12/2019;
- All. 17 - Comunicazione del Comune di Graffignano in data 15/07/2020;
- All. 18 - Comunicazione del Comune di Graffignano in data 21/09/2020;
- All. 19 – Contratto di Locazione [REDACTED]
- All. 20 – Sentenze Tribunale di Pesaro ed Ancona;
- All. 21 - Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate;
- All. 22 - Calcolo superfici omogeneizzate/ragguagliate;
- All. 23 – Aggiornamento sanzione al 01.01.2023 Comune di Graffignano;
- All. 24 - Documentazione fotografica;
- All. 25 – Atto di Pignoramento

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

con osservanza
Il C.E.U. SANDRO
BURRATTI
Arch. Sandro Burratti

