

Via Giuseppe Verdi 16c
01020 Celleno (VT)
p. iva 01505150563
c.f. FRD MSM 65C21 C446A

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare delle procedure riunite
n. 261/2018 e 86/2022

CONSULENZA TECNICA

Celleno, 18.04.2024

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA CASSIA SUD A VETRALLA
FOGLIO 12, P.LLA 109, sub 5-10-11-12

Premessa

Il sottoscritto Arch. Massimo Fordini Sonni, libero professionista, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e provincia al n° 288, con sede legale in Via Giuseppe Verdi 16c, 01020 Celleno (VT), C.F.: FRD MSM 65C21 C446A – P.IVA: 01505150563 è stato nominato C.T.U dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo in data 22.02.2019 nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare **N.261/18** con l'incarico di redigere la relazione di perizia tecnica al fine di determinarne il prezzo base di vendita.

Nel redigere questa ultima perizia tecnica si deve tenere conto:

1. Relazione di perizia tecnica del **7 dicembre 2019**:
2. Prima integrazione del 20 maggio 2020 con la quale si chiede al CTU chiarire come il pignoramento abbia colpito un bene la cui esatta individuazione catastale era diversa alla data di notifica del pignoramento (25.09.20218). Il CTU confermava quanto già relazionato in sede di perizia originaria e confermava il Quadro Sinottico in quanto già comprensivo della **part.IIa 109 sub.10** e nella corretta identificazione a seguito delle variazioni catastali precedenti al pignoramento.
3. Seconda integrazione del 21 luglio 2022 con la quale nell'udienza del 3 febbraio 2022 il giudice rileva:
 - al punto 2) dell'atto di pignoramento risultano indicati identificativi catastali (foglio 12, part.IIa 109, sub 6) non più attuali alla data del pignoramento (10/09/2018) in quanto già soppressi dal 5/7/2018, come emerge anche dalla relazione dell'esperto (pag. 3) e dalle visure catastali acquisite dal medesimo;
 - rilevato che l'area esterna ai fabbricati ha autonomi identificativi catastali e, inoltre, costituisce unica via di accesso a tali immobili;
 - rilevato altresì che non risultano sospensioni, tanto meno del titolo esecutivo, atta a incidere (allo stato) sul corso della procedura;
 - così procede:
 - dichiara la nullità del pignoramento limitatamente ai beni siti in Vetralla, identificabili in catasto fabbricati al foglio 12, p.IIa 109, sub 6 (punto 2 dell'atto di pignoramento) e ordina la cancellazione della relativa trascrizione come da separato provvedimento;
 - assegna all'esperto termine di giorni 90 per il deposito ed invio alle parti di una valutazione di stima aggiornata volta anche a quantificare l'incidenza presumibile sul valore stima della eventuale costituzione di servitù di passaggio.
4. Atto di precetto di AMCO del 20.07.2021 e successiva procura alle liti del 22.10.2021:
5. Atto di pignoramento immobiliare del 30.03.2022 notificato il 06.05.2022 con il quale AMCO Asset Management Company S.p.A chiede che siano sottoposte a pignoramento le proprietà di cui al **foglio 12, part. 109, sub.10 e sub. 12**
6. Istanza di vendita dell'immobile pignorato, presentato da "La Scala" Società per Avvocati per Azioni di Milano, nella procedura esecutiva immobiliare n. 86/2022 R.G.E., Giudice Antonino Geraci. AMCO creditore procedente e ██████████ debitore esecutato (Nota di Trascrizione Reg. Gen 12614, Reg. part. 10089, presentazione n.5 del 25.07.2022)

Le risposte nella presente perizia seguono i quesiti originali, fatti salvi gli aggiornamenti alla data odierna.

----- **Quesito n.1**

verificati, 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

Lo scrivente ha esaminato la documentazione ipocatastale prodotta dalle parti ed ha verificato la regolarità della stessa ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c.

L'avv. Raffaella Greco in data 17/10/2018 chiede l'iscrizione nel ruolo generale delle Espropriazioni Immobiliari della sotto descritta procedura:

PARTE CREDITRICE: CREDITO VALTELLINESE S.P. A. - 00043260140 DIFESA DA: RAFFAELLA GRECO - C.F. GRCRFL68M43D086B

PARTE DEBITRICE: [REDACTED]

Importo del precetto: 317.569,76

Data di consegna del pignoramento dall'UNEP: 03/10/2018

Nella richiesta si elencano i seguenti immobili:

1) Descrizione: A2

Ubicazione: Via Cassia (01019) - VETRALLA (VT)

Tipo Catasto: NCEU - Classe: A2 - Abitazione di tipo civile

Sezione: - Foglio: **12** - Particella: **109** - Subalterno: **5**

2) Descrizione: C/2

Ubicazione: Via Cassia (01019) - VETRALLA (VT)

Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Magazzini e locali di deposito

Sezione: - Foglio: **12** - Particella: **109** - Subalterno: **6**

3) Descrizione: D7

Ubicazione: Via Cassia (01019) - VETRALLA (VT)

Tipo Catasto: NCEU - Classe: D7 - Fabbricati costruiti per esigenze industriali

Sezione: - Foglio: **12** - Particella: **109** - Subalterno: **11**

Successivamente con istanza di vendita immobiliare del 06/11/2018 il creditore procedente, **CREDITO VALTELLINESE S.p.A.** C.F. 00043260140, chiedeva la vendita dei seguenti beni immobili/diritti reali immobiliari:

1. Immobile sito in Comune di Vetralla e censito al NCEU del medesimo Comune al foglio 12 – particella 109 – **sub. 5**, cat. A/2;

2. Immobile sito in Comune di Vetralla e censito al NCEU del medesimo Comune al foglio 12 – particella 109 – **sub. 6**, cat. C/2;

3. Immobile sito in Comune di Vetralla e censito al NCEU del medesimo Comune al foglio 12 – particella 109 – **sub.11**, cat. D/7;

In data 15 novembre 2018, il Dottor **Candore Carmelo**, Notaio in Arcisate (VA), con studio in piazza della Repubblica numero 4, ha esaminato i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, attestando quanto segue in merito alle particelle:

1. Immobile sito in Comune di Vetralla e censito al NCEU del medesimo Comune al foglio 12 – particella 109 – **sub.5**, cat. A/2;

2. Immobile sito in Comune di Vetralla e censito al NCEU del medesimo Comune al foglio 12 – particella 109 – **sub.6**, cat. C/2;

3. Immobile sito in Comune di Vetralla e censito al NCEU del medesimo Comune al foglio 12 – particella 109 – **sub.11**, cat. D/7;

Nello stesso certificato notarile si precisa che:

- il mappale 109/5 del NCEU deriva da variazione per ampliamento e demolizione totale del 22/7/2003 protocollo 102887 dei mappali 109 subb. 1, 2 e 3;
- il mappale 109/11 del NCEU deriva da variazione per ampliamento e fusione del 17/7/2008 protocollo VT0110494 dei mappali 109 subb. 7, 8 e 9;
- il mappale 109/12 del NCEU deriva dal mappale **109 sub 6** a seguito ampliamento del **05/07/2018** protocollo VT0047424;
- il mappale 109/6 del NCEU deriva da variazione per ampliamento e demolizione totale del 22/7/2003 protocollo 102887 dei mappali 109 subb. 1, 2 e 3.

La variazione presentata il 5 luglio 2018 e relativa al mappale 109 sub 12 veniva approvata dall'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricato, Ufficio Provinciale di Viterbo in data 06/07/2018, con prot. VT0047424.

La pratica era stata inoltrata dal geom. Piermario Narduzzi, iscritto all'Albo dei Geometri di Viterbo 1452.

Dall'elaborato planimetrico di cui sopra si evince che gli atti prodotti dalla parte creditrice erano incompleti e irregolari in quanto era stato omissso il subalterno 10 della particella 109, foglio 12 (**Allegato 4**), ed era stato erroneamente pignorato il sub 6 (divenuto sub 12) senza tener conto della citata variazione catastale.

Tale subalterno n.10 corrisponde ad un Bene Comune non Censibile di pertinenza dei subalterni 5 e 12 (area esterna e piccolo fabbricato ex ricovero animali di irrilevante consistenza catastale).

Nel caso di specie, il mancato pignoramento di tale terreno (foglio 12 p.la 109 sub.10) impediva il libero accesso ai subalterni 5 e 12 in quanto loro pertinenza diretta, indivisa ed esclusiva rispetto agli altri immobili del compendio.

Con la prima integrazione richiesta dal giudice si specificava nel dettaglio il concetto di "Bene Comune Non Censibile":

Ogni immobile urbano è soggetto a censimento, registrazione con cui ogni unità immobiliare di un edificio viene considerata in ogni sua parte e valutata per la sua capacità di produrre reddito proprio.

L'art. 3 del regio decreto-legge n. 653/1939 definisce un'unità immobiliare "ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio".

All'interno di un'unità immobiliare si trovano uno o più vani che in virtù delle loro caratteristiche vanno a determinare la classe, la categoria e quindi la rendita dell'unità immobiliare.

Un immobile per poter essere accatastato, ovvero "censito" al catasto come unità immobiliare, deve quindi produrre reddito.

Quando un bene non produce reddito, dunque, e per di più si trova collocato nelle parti comuni di un edificio – ad esempio le scale, gli androni, il locale caldaia ecc. – viene detto "**BENE COMUNE NON CENSIBILE**".

Tale bene non deve essere censito, ossia accatastato ai fini dell'attribuzione di una rendita, perché non ha alcun valore dal punto di vista catastale. È quanto stabilito dalla circolare n. 2/84 che contiene la disciplina relativa ai beni comuni non censibili.

Tali beni dovranno comunque comparire catastalmente, infatti la medesima circolare impone che: "*Tali porzioni, che per la loro natura non sono soggette a dichiarazione, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed ivi contraddistinte da riferimenti catastali, ma non possono avere una iscrizione formale in partita, perché, non costituiscono le u.i. La possibilità, precedentemente esposta, di certificazione dell'elaborato planimetrico dà ragione della utilità connessa con la identificazione catastale anche di queste particolari porzioni*".

Occorre precisare come viene attribuito il subalterno (l'elemento numerico che identifica la singola unità immobiliare) dei beni comuni non censibili. L'attribuzione di tale identificativo, infatti, non è obbligatoria e viene lasciata alla discrezionalità di chi presenta l'accatastamento; tuttavia, è prassi di attribuire il medesimo subalterno alle porzioni comuni non censibili godute da uno stesso insieme di unità immobiliari. Pertanto, è bene che, ad esempio, le scale di un palazzo con più piani siano raggruppate con gli altri beni comuni non censibili e individuate dal medesimo subalterno.

In sintesi, dunque, i beni comuni non censibili rappresentano quelle parti dell'unità immobiliare:

- che non hanno capacità reddituale autonoma;
- che sono comuni a tutte o ad alcune delle unità immobiliari per destinazione o perché sono caratterizzate da utilizzazione indivisa.

I beni non censibili, dunque, devono essere iscritti al catasto, anche se tale iscrizione non ha valore a fini probatori. Il catasto, infatti, **non risulta vincolante ai fini dell'accertamento della proprietà** di un bene, e questo vale anche per i beni comuni non censibili.

A seguito della declaratoria di nullità del pignoramento limitatamente ai beni siti in Vetralla, identificabili in catasto fabbricati al foglio 12, p.lla 109, sub 6 (punto 2 dell'atto di pignoramento) il giudice ha ordinato la cancellazione della relativa trascrizione come da separato provvedimento.

Seguiva quindi:

- Atto di pignoramento immobiliare del 30.03.2022 notificato il 06.05.2022 con il quale AMCO Asset Management Company S.p.A chiedeva che fossero sottoposte a pignoramento le proprietà di cui al **foglio 12, part. 109, sub.10 e sub. 12**
- Istanza di vendita dell'immobile pignorato, presentato da AMCO Asset Management Company S.p.A, nella procedura esecutiva immobiliare n. 86/2022 R.G.E., Giudice Antonino Geraci. AMCO creditore procedente e ██████████ debitore esecutato (Nota di Trascrizione Reg. Gen 12614, Reg. part. 10089, presentazione n.5 del 25.07.2022)

In data **27.07.2022** il notaio Niccolò Tiecco di Perugia produceva Certificazione notarile (**Allegato 24**) con la quale dichiara che sugli immobili oggetto di attestazione sono presenti le seguenti formalità contro ██████████

1. Ipoteca volontaria n. 3236 del 21.10.2010 a favore di Banca Cattolica
2. Ipoteca della riscossione n. 993 del 05.06.2017 a favore Equitalia Servizi di Riscossione Spa
3. Ipoteca della riscossione n. 1943 del 05.10.2017 a favore Agenzia delle Entrate- Riscossione
4. Pignoramento Immobiliare n. 11583 del 13.11.2018 a favore di Credito Valtellinese S.P.A.
5. Pignoramento Immobiliare n. 100089 del 25.07.2022 a favore di AMCO Asset Management Company Spa

Di seguito si riporta la trascrizione del Pignoramento n. 100089:

In data 25.07.2022 si annota la TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2022 - Registro Particolare 10089

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	
Data	10/05/2022	Numero di repertorio 767
Autorità emittente	UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO	Codice fiscale 800 123 30561
Sede	VITERBO (VT)	

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Richiedente	SOVIME SRL PER AMCO SPA
Indirizzo	VIA PIGNA N. 104 - 80128 NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Registro Generale 12614 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 767 del 10/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L814 - VETRALLA (VT)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 12 Particella 109 Subalterno 10
 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -
 Indirizzo VIA CASSIA BOTTE N. civico -
 Piano T

Immobile n. 2

Comune L814 - VETRALLA (VT)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 12 Particella 109 Subalterno 12
 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
 Sede NAPOLI (NA)
 Codice fiscale 05828330638
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Cognome
 Nato il
 Sesso
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Alla luce degli atti sopra riportati il compendio pignorato risulta così composto:

DESCRIZIONE DEL BENE DA PORRE IN VENDITA (e relativa consistenza):

Immobili ubicati in zona agricola nel territorio del comune di Vetralla, accesso dalla Strada Statale Cassia, e censiti nel catasto dello stesso comune come di seguito riportato:

Foglio	p.lla	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
12	109 sub 5	A/2	2	8 vani	244 mq Totale escluse aree scoperte 227 mq	€ 723,04
12	109 sub 10	Bene Comune non Censibile				
12	109 sub 11	D/7				€ 2.978,00
12	109 sub 12	C/2	9	337 mq	mq 286	€ 522,14

Figura 1 - Descrizione del bene da porre in vendita e relativa consistenza

----- **Quesito n.2**

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

Risposta

I dati indicati negli atti di pignoramento (procedure riunite n. 261/2018 e 86/2022) di cui sopra sono corretti e corrispondono a quanto espresso nel quesito 1.

----- **Quesito n.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

Ad oggi gli immobili risultano di piena proprietà per 1/1 del signor [REDACTED] il quale lo ha acquistato con atto di compravendita del 10/04/1998 del Dott. D'Alessandro Luciano, Notaio in Viterbo (VT), numero 294078 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Viterbo in data 22/04/1998 ai numeri 4167/3134 dai soggetti venditori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

(Allegato 2.1)

----- **Quesito n.4**

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

Risposta

Il Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), con studio in piazza della Repubblica numero 4, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del primo pignoramento sopra indicato, ha attestato quanto segue:

STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 13 novembre 2018, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di piena proprietà per 1/1 del signor [REDACTED], sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) con atto di compravendita del 10/04/1998 ricevuto dal Dott. D'Alessandro Luciano, Notaio in Viterbo (VT), numero 294078 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Viterbo in data 22/04/1998 ai numeri 4167/3134 da [REDACTED]

(Allegato 2.1)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Viterbo in data

07/02/2005 ai numeri 2305/298 per euro 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per euro 200.000,00 a favore della Banca di Roma S.p.a., con sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto in Roma – Via Umberto Tupini n.180, codice fiscale 06978161005 e contro [REDACTED];

b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Viterbo in data 21/10/2010 ai numeri 17501/3236 per euro 800.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 400.000,00 a favore della Banca Cattolica S.p.a., con sede in Montefiascone (VT), domicilio ipotecario eletto in Montefiascone (VT), Via Cardinal Salotti n.6, codice fiscale 00092910561 e contro [REDACTED];

c) Ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta alla Conservatoria di Viterbo in data 05/06/2017 ai numeri 7420/993 per euro 306.480,38 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a., sede Roma (RM), domicilio ipotecario eletto in Viterbo – Via Monte Sacro n.31, codice fiscale 13756881002 e contro [REDACTED], sopra generalizzato;

d) Ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta alla Conservatoria di Viterbo in data 05/10/2017 ai numeri 13404/1943 per euro 55.418,68 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, sede Roma (RM), domicilio ipotecario eletto in Viterbo – Via Monte Sacro n.31, codice fiscale 13756881002 e contro [REDACTED] sopra generalizzato;

e) Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Viterbo in data 13/11/2018 ai numeri 15610/11583 a favore di Credito Valtellinese S.p.a., sede Sondrio (SO), codice fiscale 00043260140 e contro [REDACTED] sopra generalizzato.

In data **22/11/2019** il sottoscritto aveva effettuato l'accesso presso la Conservatoria Ufficio Pubblicità e Registri Immobiliari di Viterbo riscontrando che l'ultima trascrizione è atto esecutivo di pignoramento dell'immobile:

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2018 - Registro Particolare 11583 Registro Generale 15610 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1479 del 25/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in VETRALLA(VT)

In data **27.07.2022** il notaio Niccolò Tiecco di Perugia produceva Certificazione notarile (**Allegato 24**) con la quale dichiara che sugli immobili oggetto di attestazione sono presenti le seguenti formalità contro [REDACTED]

1. Ipoteca volontaria n. 3236 del 21.10.2010 a favore di Banca Cattolica
2. Ipoteca della riscossione n. 993 del 05.06.2017 a favore Equitalia Servizi di Riscossione Spa
3. Ipoteca della riscossione n. 1943 del 05.10.2017 a favore Agenzia delle Entrate- Riscossione
4. Pignoramento Immobiliare n. 11583 del 13.11.2018 a favore di Credito Valtellinese S.P.A.
5. Pignoramento Immobiliare n. 100089 del 25.07.2022 a favore di AMCO Asset Management Company Spa

In data **04.12.2023** il sottoscritto ha effettuato l'accesso presso la Conservatoria Ufficio Pubblicità e Registri Immobiliari di Viterbo (**Allegato 14**) ed ha riscontrato che l'ultima trascrizione è atto esecutivo di pignoramento dell'immobile:

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2022 - Registro Particolare 10089 Registro Generale 12614 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 767 del 10/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

----- Quesito n.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'art. 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

Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica n. 153/2019 rilasciato in data 4/12/2019 dal Comune di Vetralla (**Allegato 15**) dal quale si evince che i terreni sono così certificati:

- ATTIVITA' AGRICOLE – SOTTOZONA E1 <<Territori prevalentemente seminativi e seminativi arborati e coltivati a vite e olivo con indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non superiore a 0,05 mc/mq, di cui 0,025 mc/mq ad uso residenziale e 0,025 mc/mq per annessi agricoli – lotto minimo 20.000 mq>>.

La destinazione deve tener conto delle norme più restrittive della L.R. 38/99 - “Norme sul governo del territorio” pubblicato sul BUR 36 del 30/12/1999, e le successive modificazioni, con particolare riferimento al CAPO II Edificazione in zona agricola.

----- Quesito n.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 di 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

Dal certificato di Stato Libero rilasciato dal comune di Vetralla in data **06.12.2023**, N.0035638/2023 del 06/12/2023, si evince che il sig. ██████████ risulta di “stato libero”. (**Allegato 8**)

Si allega altresì il certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal comune di Vetralla in data 06.12.2023, prot. N.0035638/2023 del **06/12/2023** dal quale risulta che l'esecutato è iscritto all'anagrafe come unico componente della famiglia. (**Allegato 9**)

Dall'estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio, n.4 p.II s.A anno 2023 (**Allegato 8.1**) in data 01.02.2003 ██████████. Dalle annotazioni

si evince che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni

Con provvedimento del tribunale di Viterbo del 20.02.2009 n. 428/09 è stata omologata la separazione consensuale tra i suddetti coniugi.

Con successiva sentenza del Tribunale di Viterbo in data 18.06.2013/03 n. 686/13 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

----- Quesito n.7

descrive, 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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Risposta

Trattasi di immobili ubicati ai quali si accede direttamente dalla Strada Statale Cassia 23-27 (coord.te 42.331950, 12.053401)

Il terreno confina a:

- NORD f. 12 p.IIe 541-92
- SUD f. 12 p.IIe 329-537
- EST f. 12 p.IIe 241-242-106- Strada Cassia Sud
- OVEST f. 12 p.IIe 537

Sul terreno, leggermente acclive verso il torrente a nord, insistono una serie di edifici identificati come da grafici allegati.

SUB 5 CORPO A – IMMOBILE RESIDENZIALE

Immobile rurale con destinazione residenziale su due livelli.

Il piano terra è destinato alla zona giorno comprendente anche un bagno. Si accede al piano superiore tramite una scala interna, costruita a seguito dei lavori autorizzati nell'anno 2003. Al piano primo si accede anche

dall'antica scala esterna. Al piano superiore trova posto la zona notte con n.3 camere e un bagno. L'immobile è in buone condizioni di conservazione, non presenta lesioni strutturali, le coperture ed i solai risultano di buona e recente fattura. Le tecniche costruttive sono in linea con quelle della struttura originaria ovvero murature in conci di tufo, solai lignei, laterizi per pavimenti e pianellati. All'immobile è addossato un ampio portico con struttura lignea e manto di copertura in tegole.

SUB 12 CORPO B – MAGAZZINO-DEPOSITO

All'antico immobile rurale è quasi addossato (distanza tra i due fabbricati di circa 2 mt) un volume con funzione di magazzino-deposito di attrezzi agricoli. Gli alzati architettonici sono in muratura di blocchi di tufo e copertura lignea in precarie condizioni di conservazione.

L'immobile è comprensivo di spazi ipogei destinati alla stagionatura del formaggio, alcuni di questi eccedono l'ingombro del cassone catastale. Come si ripeterà successivamente, l'accesso a questi spazi avviene da un volume cilindrico con scala interna, distante dell'edificio e dagli spazi sotterranei.

SUB 11 MAGAZZINO-DEPOSITO

Si tratta di un magazzino-deposito, in parte destinato alla vendita dei prodotti dell'azienda agricola (prodotti caseari). Le condizioni sono in buone condizioni senza apparenti problemi di conservativi. La struttura è tipica dei capannoni di questo genere con pilastri e struttura di copertura a due falde in acciaio e copertura in pannelli di alluminio. Tamponatura in pannelli di cemento vibrocompresso ed in blocchi di blocchi cellulari di cemento (tipo cellubloc). La parte aperta al pubblico presenta finitura di tipo civile con rivestimenti e soluzioni indirizzate a garantire la manipolazione dei cibi. Rivestimento esterno in pietra ad opera incerta.

SUB 10 TERRENO BENE COMUNE NON CENSIBILE

Questo terreno è un porzione del compendio che non possiede autonoma capacità reddituale ed è comune alle unità immobiliari SUBB. 5 e 12.

Il terreno è rappresentato nell'elaborato planimetrico ed individuato da riferimento catastale ma essendo bene comune non censibile non ha né titolarità né classamento.

Superfici lorde e calpestabili

immobile residenziale sub 5

1. Superficie lorda	
1. Piano terra (inclusa scala esterna)	mq 125,00
2. Portici piano terra	mq 114,00
3. Piano primo (esclusa scala esterna)	mq 117,00
2. Superficie utile calpestabile (al lordo del vano scala interno)	
1. Piano Terra	mq 82,00
2. Piano Primo	mq 82,00

annesso agricolo sub 12, destinato a magazzino

1. Superficie lorda	
1. Piano Terra (parte assentita)	mq 124,00
2. Piano Terra (senza titolo abilitativo edilizio)	mq 51,00
2. Superficie utile calpestabile	
1. Spazi ipogei caratterizzati da lunghi cunicoli	circa mq 50,00

Annesso agricolo sub 11, parzialmente destinato a vendita formaggi

1. Superficie lorda	mq 254,00
---------------------	-----------

----- Quesito n.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 rappresentato, in questo caso, la storia

catastale del compendio pignorato;

Risposta

I dati indicati in pignoramento:

- identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- sono corretti e consentono l'individuazione del bene;
- corrispondendo a quelli attuali,

Si veda risposta al quesito n.1. per quanto riguarda i pignoramenti precedenti e la storia catastale del compendio.

----- Quesito n.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 possano 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

I manufatti pignorati non debordano su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate. Fa eccezione l'immobile abusivo di cui al nr. 5 che invade parzialmente l'area limitrofa di altro proprietario.



Figure 1 - In giallo i manufatti abusivi di cui non si sono reperiti i titoli abilitativi edilizi

----- Quesito n.10

segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("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 sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Risposta

Si veda risposta al quesito n.1.

Dall'elaborato planimetrico di cui sopra si evince che gli atti prodotti dalla parte creditrice sono regolari in quanto sono stati inclusi i subalterni particella 109, foglio 12

- *Subalterni n. 5 e 11*
 - TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2018 - Registro Particolare 11583 Registro Generale 15610 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1479 del 25/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in VETRALLA(VT)
- *Subalterni n.10 e 12*
 - TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2022 - Registro Particolare 10089 Registro Generale 12614 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 767 del 10/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il subalterno n. 10 corrisponde ad un Bene Comune non Censibile di pertinenza dei subalterni 5 e 12 (area sterna e piccolo fabbricato ex ricovero animali di irrilevante consistenza catastale).

----- Quesito n.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

Nulla da peritare.

----- Quesito n.12

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie 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 ulteriori titoli abilitativi;

Risposta

Ai fini del pignoramento la situazione catastale risulta aggiornata. Si veda altresì la situazione dal punto di vista dei titoli abilitativi edilizi relazionata nel quesito nr. 14.

----- Quesito n.13

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

Risposta

Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica n. 153/2019 rilasciato in data 4/12/2019 dal Comune di Vetralla (**Allegato 15**) dal quale si evince che i terreni sono così certificati:

- ATTIVITA' AGRICOLE – SOTTOZONA E1 <<Territori prevalentemente seminativi e seminativi arborati e coltivati a vite e olivo con indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non superiore a 0,05 mc/mq, di cui 0,025 mc/mq ad uso residenziale e 0,025 mc/mq per annessi agricoli – lotto minimo 20.000 mq>>.

La destinazione di cui al CDU deve tener conto delle norme più restrittive della L.R. 38/99 - "Norme sul governo del territorio" pubblicato sul BUR 36 del 30/12/1999, e le successive modificazioni, con particolare riferimento al CAPO II Edificazione in zona agricola.

----- **Quesito n.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 della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Risposta

Di seguito le pratiche edilizie¹ agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale e rilasciate al sottoscritto in data 18 giugno 2019.

Il titolare del titolo abilitativo è sempre il [REDACTED]

1. **DIA n. 53 del 17/05/2000 prot. 6250 (Allegato 17.1)**
 - **Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed opere interne**
2. **DIA n. 0122 del 20/10/2000 prot. 12695 (Allegato 17.2)**
 - **Opere di manutenzione straordinaria, opere interne, realizzazione della recinzione e cancellate**
3. **CE n. 6284 del 25/01/2001 prot. 1136 (Allegato 17.3)**
 - **Realizzazione di un locale interrato da adibire a magazzino ed autorimessa in Vetralla, Strada Statale Cassia Sud**
4. **CE n. 6323 del 10/05/2001 (Allegato 17.4)**
 - **Modifiche prospettiche ed interne in un fabbricato esistente in Vetralla S.S. Cassia Sud snc**
5. **DIA n. 456 del 09/01/2003 prot. 277 (Allegato 17.5)**
 - **Interventi di ristrutturazione edilizia comprensivi della demolizione e ricostruzione senza modifiche alla sagoma ed alla volumetria dell'immobile**
6. **SCIA n.4273 del 20/07/2018 prot. 2143 (Allegato 17.6)**

Ai fini della risposta del presente quesito è necessaria una sovrapposizione di elementi ovvero:

- documentazione fotografica effettuata in sede di sopralluoghi con il custode (**Allegata Documentazione Fotografica**)
- Foto aerea zenitale (Google Maps) (**Allegata Documentazione Fotografica**)
- planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate (**Allegati 5 – 6 - 7**)
- Pratiche edilizie agli atti del comune di Vetralla (sopra citate)

Alla data odierna sovrapponendo quanto in nostro possesso con la foto aerea emerge una situazione molto complessa con macroscopiche differenze tra i titoli abilitativi edilizi, tipi mappali, catasto urbano, foto aerea, documentazione fotografica come da sopralluogo.

Per semplicità si procederà per sub particelle.

Foglio 12, part. 109, sub 5

PRATICHE EDILIZIE E TITOLI ABILITATIVI

La prima considerazione da fare è che il primo immobile a carattere rurale è sicuramente anteriore al 1967 e quindi assentito.

Agli atti del comune di Vetralla:

- DIA n. 53 del 17/05/2000 prot. 6250 - Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed opere interne

¹ **DIA** = DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ sostituita dalla SCIA con decreto-legge 78/2010 convertito nella legge n.122 del 30.7.2010 (GU 30.7.2010 Supplemento ordinario n.174);

CE = CONCESSIONE EDILIZIA sostituita dal permesso di costruire con il Testo unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

SCIA = SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)

- DIA n. 0122 del 20/10/2000 prot. 12695 - Opere di manutenzione straordinaria, opere interne, realizzazione della recinzione e cancellate
- CE n. 6323 del 10/05/2001 prot. 6498 - Modifiche prospettiche ed interne in un fabbricato esistente in Vetralla S.S. Cassia Sud snc

Con la Dia n. 53/2000 e con la successiva 122/2000 il richiedente si limita al rifacimento delle coperture dell'immobile rurale e contestualmente ad effettuare alcune opere interne.

Si dichiara quindi che non vi sono cambi di destinazione d'uso, ampliamenti di superficie e di volume che peraltro avrebbero previsto altro titolo abilitativo. Le pratiche, a firma del geom. Maria Teresa Aquilani, sono sprovviste di elaborati grafici. Gli interventi sono indicati con una freccia sulla foto a corredo della DIA.

A questa data non conosciamo nel dettaglio la consistenza dell'immobile e la presenza o meno di altri fabbricati sull'area di proprietà del [REDACTED]

Con la Concessione Edilizia n. 6323 del 10 maggio 2001 vengono autorizzati al proprietario modifiche prospettiche ed interne al fabbricato rurale destinato a residenza.

I dati planivolumetrici attestano un volume esistente di 1362,55 mc ed un volume modificato di 1302,57. Il minor volume è dipeso dalla ridefinizione degli spazi chiusi con una creazione di portici.

Su questo progetto non vi è alcuna traccia grafica di spazi ipogei e/o cantine di alcuna sorta. Il progettista dichiara: *“Attualmente il fabbricato si articola su due piani: terra e primo, il piano terra è costituito da vari locali adibiti parte ad abitazione e parte a magazzino, il piano primo è adibito a vani di abitazione”*

CATASTO

- Dichiarazione di prot. 000102887 del 22/07/2003 compilata da ing. Giuseppe Luziatelli (**Allegato 5**).

La scheda catastale agli atti è difforme dal post operam di cui alla Concessione Edilizia n. 6323 del 10 maggio 2001, ultima pratica in possesso dell'ufficio tecnico. Nel dettaglio:

- differenze sulla ortogonalità dei muri portanti
- maggiore superficie del portico

CONCLUSIONI

Per una migliore comprensione si sono divisi gli immobili in corpi visibili negli **Allegati 11 e 13** dove è riportata la situazione degli ingombri planimetrici del sub 5 e del sub 12 relativamente ai volumi fuori terra.

Foglio 12, part. 109, sub 12

- **Foglio 12, part. 109, sub 5 - Dichiarazione** di prot. 000102887 del 22/07/2003 compilata da ing. Giuseppe Luziatelli (**Allegato 7**)

La scheda catastale agli atti è difforme dal post operam di cui alla Concessione Edilizia n. 6323 del 10 maggio 2001 in maniera consistente. A fronte di un magazzino completamente privo di muri di spina, con prot. VT0047424 del 06/07/2018, viene censita al catasto un edificio completamente diverso dal punto di vista strutturale e della distribuzione interna. Non meno importante, senza che vi sia alcuna traccia precedente, vengono per la prima volta censiti spazi ipogei (cantina e percorsi) che interessano parte dell'area di proprietà del [REDACTED]. L'accesso a questi spazi è garantito da un volume cilindrico con scala interna posto a distanza dell'edificio ma anche dalla “cantina ipogea” di grandi dimensioni adiacente l'immobile.

Relativamente alla “cantina ipogea” il [REDACTED] trasmette “Attestazione di deposito per autorizzazione all'inizio dei lavori” ai sensi degli art. 93-94, Regolamento Regionale n. 14 del 13/07/2016 art. 7, comma 4 per “RIFACIMENTO DELLA COPERTURA DI UNA CANTINA IPOGEA IN LOC. PIOMBINELLO” distinta al catasto al foglio 12, part.lla 109, sub 12, prot. 2018-0000643023, pos. 78834 del 17/10/2018, ovvero successivamente al pignoramento.

Infine, ma non meno importante, il portico, che nella pratica 6323/2001 sostituiva il magazzino, non risulta essere stato realizzato. In altre parole, si è presumibilmente utilizzato il volume del suddetto magazzino per ampliare il sub.5 prevedendone la sua demolizione mai effettivamente realizzata. Attualmente in luogo del previsto portico vi è il volume originario mai demolito dove trova posto la scala di accesso alle cantine. A questo volume originario si aggiunta un ulteriore ampliamento su due lati che funziona da filtro alla scala stessa.

Foglio 12, part. 109, sub 11

- **Foglio 12, part. 109, sub 11** - Dichiarazione di prot. VT0110494 del 17/07/2008 compilata da ing. Giuseppe Luziatelli (**Allegati 6a - 6b**)

Con la Concessione Edilizia n. 6284 del 25 gennaio 2001 [redacted] fa richiesta per un locale interrato. Il progetto, sempre a firma del geom. Maria Teresa Aquilani, riporta una planimetria ante operam in scala 1:1000. Tale immobile della superficie dichiarata di mq 726,96 e destinato a magazzino e autorimessa non risulta essere stato realizzato.

Con la DIA 456 del 09 gennaio 2003, a firma dell'ing. Giuseppe Luziatelli, viene demolito e ricostruito parzialmente l'immobile adibito a magazzino a causa di evidente fatiscenza strutturale.

Risulta accatasta con il medesimo sub 11 anche una piattaforma lavaggio mezzi ed un annesso locale tecnico altezza variabile h 2.25/2.55 di cui non risulta traccia nelle pratiche di cui sopra.

CONCLUSIONI

Come precedentemente rammentato con C.E. n. 6284 del gennaio 2001 [redacted] fa richiesta per un locale interrato di grandi dimensioni che però non viene realizzato. Dalla data di accatastamento si presume che la piattaforma sia stata realizzata nel periodo intercorso tra suddetta concessione edilizia e l'anno 2008.

Anche laddove il richiedente avesse utilizzato la CE n. 6284/2001 non risultano agli atti del comune ulteriori richieste di varianti in corso d'opera.

Si deve pertanto presumere che l'opera, seppur interrata, priva di titolo abilitativo edilizio.

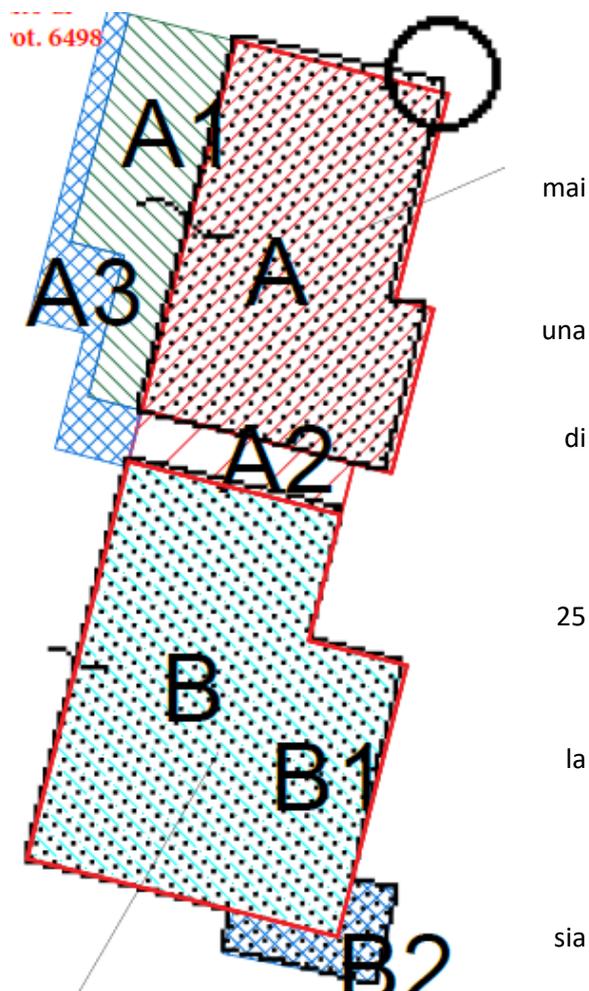


Figura 2 - Cfr allegato 11

Quadro sinottico sulle difformità riscontrate p.lle 5 e 12

tab. 1 – DESTINAZIONI D'USO

A = foglio 12, p.lla sub 5		
corpo	come da titolo abilitativo	a seguito di sopralluogo
A	residenziale	residenziale
A1	portico	portico
A2	non presente	maggiore superficie portico
A3	non presente	maggiore superficie portico
B = foglio 12, p.lla sub 12		
corpo	come da titolo abilitativo	a seguito di sopralluogo

B	magazzino	magazzino
B1	portico	magazzino volume chiuso
B2	non presente	magazzino volume chiuso

Tab. 2 – CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTO

corpo	come da titolo abilitativo	Catasto Catasto Dichiarazione di prot. 000102887 del 22/07/2003
A = foglio 12, p.IIa sub 5		
A	Immobile ante 1967	Correttamente censito al netto di una migliore rappresentazione grafica
A1	Porzione di immobile (portico) presente in progetto di cui alla CE n. 6323 del 10/05/2001 prot. 6498	Non riportato in mappa catastale ma censito nella scheda catastale urbana e nell'elaborato di piano
A2	Porzione di immobile (portico) presente in progetto di cui alla CE n. 6323 del 10/05/2001 prot. 6498 -	Non riportato in mappa catastale ma censito nella scheda catastale urbana e nell'elaborato di piano
A3	Porzione di immobile (portico) senza titolo abilitativo	Non riportato in mappa catastale ma censito nella scheda catastale urbana e nell'elaborato di piano
corpo	come da titolo abilitativo	Catasto
B = foglio 12, p.IIa sub 12		
B	Immobile ante 1967 oggetto di ristrutturazione senza titolo abilitativo edilizio	Riportato in mappa catastale, censito nella scheda catastale urbana e nell'elaborato di piano
B1	Immobile ante 1967 destinato a portico attualmente volume chiuso senza titolo abilitativo	Riportato in mappa catastale, censito nella scheda catastale urbana e nell'elaborato di piano, senza titolo abilitativo
B2	Volume chiuso senza titolo abilitativo	Riportato in mappa catastale, censito nella scheda catastale urbana e nell'elaborato di piano, senza titolo abilitativo

----- **Quesito n.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 fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'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

Premesso che la sanatoria di un'opera può essere concessa se:

- a) l'opera abusiva risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (Cds doppia conformità art.46);
- b) le ragioni del credito sono precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge del

2003 -art.40).

- c) se le opere abusive – che sono parte dell'immobile - non possono essere demolite e, quindi, vanno indennizzate come innanzi descritto, senza che l'intervento crei pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Preso atto che:

- sull'area non insistono vincoli di inedificabilità assoluta.
- non risultano pratiche di condono agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli immobili non rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 28 febbraio 1985, n.47 per le ragioni di cui sopra.

Per quanto riguarda la maggiore superficie dei **portici** rispetto al progetto potrebbe trovare invece applicazione l'art. 34, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 il quale recita: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n.

----- Quesito n.16

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

Risposta

Come da attestazione del 04/12/2019 prot. 34660, i terreni di cui all'oggetto non sono gravati da uso civico.

----- Quesito n.17

indichi l'importo annuo delle spese 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

Non vi sono costi di gestione o manutenzione condominiali.

----- Quesito n.18

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro 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

La destinazione degli immobili impedisce il frazionamento; la suddivisione in due o più lotti pregiudicherebbe la possibilità futura di mantenere l'attività produttiva presente in questo momento. Questo anche perché gli immobili oggetto della stima e conformi urbanisticamente non potranno variare la loro destinazione d'uso. A questo si aggiungano le difficoltà di accesso separato che si avrebbero con un frazionamento dell'area.

----- Quesito n.19

dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione di 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 denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Risposta

L'immobile pignorato è nella sua totalità di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

----- **Quesito n.20**

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa 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 alla locale 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

Dai sopralluoghi effettuati congiuntamente al custode giudiziario, l'immobile risulta occupato dal proprietario. Nel sopralluogo del 24 novembre 2023, vi era la presenza di soggetti non identificati intenti alle lavorazioni afferenti all'azienda.

Il [REDACTED] ha altresì consegnato al custode giudiziario il seguente contratto di locazione commerciale ai sensi dell'art. 27 della L. 392 del 27.07.1978 (**Allegato 19**):

[REDACTED] concede in locazione alla [REDACTED]

- immobile sito in Vetralla, con accesso dal civico n.25 di Strada Statale Cassia, della superficie catastale di mq 286 (consistenza metri quadrati 337), adibito al piano interrato alla stagionatura dei formaggi (grotte ipogee regolarmente censite) ed al piano terra ... (omissis) ... L'unità immobiliare di cui sopra risulta essere individuata in catasto al **foglio n. 12, p.lla n.109, sub.12**, categoria C/2, classe 9 rendita catastale € 522,14;
- area esterna pertinenziale ... (omissis)... Trattasi, infine, di un "Bene Comune non Censibile". L'unità immobiliare (terreno pertinenziale) testé descritta, risulta essere individuata in catasto al **foglio 12, particella 109, sub. 10**.

Il corrispettivo di locazione è stabilito in complessivi 9.600 euro annui da pagarsi entro e non oltre il 31 dicembre di ogni anno. La locazione ha la durata di nove anni ed ha avuto inizio a partire dal 13 maggio 2022 e terminerà il 13 maggio 2031.

Il contratto è stato registrato in data 13.05.2022 con prot. 22051337543665470 – 00001 su presentazione del [REDACTED] Il contratto è stato registrato in pari data al n. 003979-serie 3T e codice identificativo TJZ22T003979000NE (**Allegato 19**).

Come da comunicazione via PEC in data 1112.2023 da parte del Comandante della Polizia Locale:

In riferimento alla sua nota pervenuta in data odierna non risulta a questo Comando di Polizia Locale alcuna comunicazione alla Locale Autorità di Pubblica Sicurezza riferita ai [REDACTED]

Ricapitolando gli immobili di cui al foglio 12, p.lla 109 sono così occupati:

- sub. 5 – Categoria A/2 Occupato da [REDACTED]
- sub. 11 – Categoria D/7 Occupato da [REDACTED]
- sub. 12 – Categoria C/2 In locazione [REDACTED]
- sub. 10 – Bene Comune non Censibile In locazione [REDACTED]

----- **Quesito n.21**

ove il bene non sia occupato dal debitore per le 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

Il sub. 5 (residenza) ed il sub 11 sono occupati da [REDACTED] il quale è stato autorizzato dal giudice ad

abitare la casa. Il sub 11 è destinato all'utilizzo commerciale per la vendita di prodotti caseari.
Il sub. 12 è concesso in locazione [REDACTED] con il contratto in data 13.05.2022 di cui al quesito precedenti. Il sub. 10, Bene Comune non Censibile, risulta concesso in locazione con il medesimo contratto.

(si veda risposta al quesito precedente) con contratto commerciale alla [REDACTED] per un canone annuo i 9600 euro ovvero 800 euro mensili per l'unità immobiliare foglio n. 12, p.lla n.109, sub.12, categoria C/2, classe 9 rendita catastale € 522,14;

Gli immobili in questa categoria catastale "C2" sono *dedicati alle attività di stoccaggio ed eventualmente vendita all'ingrosso, quindi fienili, magazzini e anche cantine e soffitte disgiunte che non siano pertinenza di un'abitazione.*

Nel caso di specie si tratta di un immobile che ha l'accesso dalla Strada Cassia e molto vicino all'abitato di Vetralla. Non essendo di pertinenza della residenza potrà essere utilizzato alla vendita salvo quanto espresso sui titoli abilitativi e sul necessario adeguamento igienico sanitario.

Allo stato attuale il canone risulta sovrastimato.

Alla luce dei prezzi di mercato alla data odierna la locazione media è di circa 10 €/mq/mese per immobili ad uso commerciali all'interno del centro abitato nelle vicinanze della Cassia, strada ad intenso traffico.

Prendendo a riferimento il mercato attuale, l'ubicazione, la vicinanza con altri immobili non ricompresi nella locazione stessa, lo stato di conservazione dell'immobile e l'uso attuale si conviene che il valore locativo non possa essere maggiore di 3 €/mq/mese prendendo in considerazione solo la parte assentita.

Annesso agricolo sub 12, destinato a magazzino

- Superficie lorda Piano Terra (parte assentita) mq 124,00 x 3/mq/mese = 372 €/mq
Valore locativo annuo: 372 €/mese * 12 mesi = 4.464 €/anno

----- Quesito n.22

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato trascritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limite di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore 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

Nulla da periziare in quanto il bene è occupato dal proprietario dal cui certificato risulta in "stato libero".

----- Quesito n.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

L'area ed i singoli immobili non risultato vincolati ai sensi del codice dei beni culturali di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28).

Il terreno non risulta gravato da usi civici.

----- **Quesito n.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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di 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

STIMA

La stima degli immobili è eseguita allo stato attuale ed il valore attribuito a ciascuna unità immobiliare considera già il valore degli spazi e delle superfici di pertinenza (foglio 12, p.lla 109) in quanto indivisibili ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'immobile.

Si specifica che le superfici sono state così calcolate al lordo delle murature nella percentuale:

- Portici al 25% della loro superficie totale
- Annessi agricoli e/o magazzini al 50% della loro superficie totale

immobile residenziale sub 5

- Superficie lorda
 - Piano terra (inclusa scala esterna) mq 125,00
 - Portici piano terra mq 112,00
 - Piano primo (esclusa scala esterna) mq 117,00
- Superficie utile calpestabile (al lordo del vano scala interno)
 - Piano Terra mq 82,00
 - Piano Primo mq 82,00
- Superficie utile commerciale
 - Piano terra mq 125,00
 - Portici (25% del totale = $0,25 \cdot 112$) mq 28,00
 - Piano primo mq 117,00

Totale superficie commerciale

mq 270,00

annesso agricolo sub 11, parzialmente destinato a vendita formaggi

- Superficie lorda mq 254,00
- Superficie utile commerciale (50% del totale = $0,50 \cdot 254$) mq 127,00

Totale superficie commerciale

mq 127,00

annesso agricolo sub 12, destinato a magazzino

- Superficie lorda Piano Terra (parte assentita) mq 124,00
- Superficie lorda Piano Terra (senza titolo abilitativo edilizio) mq 51,00
- Superficie utile commerciale (50% del totale = $0,50 \cdot 124$) mq 62,00

Totale superficie commerciale

mq 62,00

Non si ritiene di dare un valore ai cunicoli ipogei.

terreno - sub 10 Bene Comune non Censibile

Si conviene che il valore del terreno è intrinseco nel valore assegnato.

Il valore totale degli immobili allo stato attuale, al lordo delle detrazioni è il seguente:

$$1.100,00 \times (\text{mq } 270+127+62) = \text{€}/\text{mq } 1100 \cdot \text{MQ } 459 = \text{€ } 504.900,00$$

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE COMPENSATE LE AREE DI PERTINENZA AL LORDO DELLE DETRAZIONI

(cinquecentoquattromilanovecento/00)

euro 504.900,00

DETRAZIONI

Ai fini della valutazione del bene si deve considerare che l'immobile presenta delle importanti difformità urbanistiche.

Considerando che tali abusi non possono essere stati eseguiti in data anteriore al contratto di compravendita e del successivo contratto di mutuo stipulato con la parte creditrice, le opere non rientrano nelle condizioni previste dall'art.40 della legge 47/85 e ss. mm e ii, per la riapertura dei termini per il condono, in quanto il termine ultimo previsto per il completamento degli abusi è il 31.03.2003.

Si dovrà provvedere quindi alla messa in pristino dei luoghi per ridurli alla situazione ante operam, tranne per alcune parti strutturali che non possono essere demolite in quanto andrebbero ad inficiare la porzione di edificio assentito.

Quindi il valore dell'immobile dovrà tenere conto dei costi della demolizione e della regolarizzazione delle parti abusive, vanno quindi detratti gli importi relativi alle opere da eseguirsi, alle sanzioni pecuniarie dovute dal Codice dell'urbanistica di cui al DPR 380/2001, della L.R. 11 agosto 2008, n. 15 sulla Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, del regolamento del Comune di Vetralla, nonché le spese tecniche per l'elaborazione e la presentazione dell'istanza al comune stesso.



Figura 3 - in giallo evidenziati gli immobili per cui non sono stati reperiti titoli abilitativi edilizi

immobile residenziale sub 5 – maggiore superficie del portico

Ai fini del ripristino della situazione conforme ai titoli abilitativi edilizi si applica l'art. 34, comma 2, d.p.r. n. 380 del 2001;

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

La L.R. 11 Agosto 2008, n. 15 Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia così recita all'art. 16 (Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali) al comma 3:

Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione. In tale caso è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui alla legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche.

La sanzione pecuniaria si applica soltanto nel caso in cui sia realmente ed effettivamente impossibile procedere alla demolizione. In sostanza, deve risultare in maniera certa che la demolizione, per le sue conseguenze materiali, inciderebbe nel suo complesso sulla stabilità dell'edificio realizzato in conformità (Cons. Stato, Sez. VI, 1912 del 2013).

La norma deve essere interpretata con rigore per la natura di illecito dell'attività posta in essere e per la sua valenza derogatoria rispetto alla regola generale posta dal primo comma, dovendo assicurare la prevalenza della sanzione ripristinatoria, perché satisfattiva della restituzione in integro dell'ordine urbanistico violato. Non possono venire in rilievo circostanze diverse dall'accertata e oggettiva impossibilità, relative ad esempio alla eccessiva onerosità o particolare complessità o difficoltà dell'intervento.

A nulla vale allegare che la demolizione implicherebbe una notevole spesa e potrebbe incidere sulla funzionalità o fruibilità del manufatto, perché per impedire l'applicazione della sanzione demolitoria occorre un effettivo pregiudizio alla restante parte dell'edificio (T.A.R. Campania, Sez. IV, Sent. n. 2242 del 2018)".

La dimostrazione del pregiudizio all'edificio realizzato in conformità incombe sulla parte interessata, mentre il comune di Vetralla non ha alcun onere di iniziativa per accertarne l'esistenza.

La giurisprudenza del Cons. di Stato è univoca nel ritenere che il privato sanzionato con l'ordine di demolizione per la costruzione di un'opera edilizia abusiva, per invocare l'applicazione in suo favore dell'art. 34, comma 2, d.p.r. n. 380 del 2001, debba fornire la seria ed idonea dimostrazione del pregiudizio sulla struttura del bene residuo, consistente in una menomazione dell'intera stabilità del manufatto (Cons. St., sez. VI, Sent. n. 4102 del 2011, in relazione all'art. 12 comma 2, l. 28 febbraio 1985 n. 47).

Nel caso di specie, tenendo conto che il pregiudizio cui si riferisce la norma non può essere diverso da quello correlato alla pericolosità dell'intervento di demolizione in relazione ai profili statici dell'immobile, e quindi al pericolo di crollo della restante parte del manufatto (portico) una volta eseguita la demolizione della parte realizzata abusivamente.

SPESE TECNICHE

Documentazione da allegare alla pratica edilizia di sanatoria della porzione di immobile non demolibile:

- Rilievo plano-altimetrico e di dettaglio
- Elaborati grafici comprensivi di inquadramento urbanistico
- Documentazione fotografica
- Relazione Tecnica illustrativa e relazione statica atta a dimostrare l'impossibilità della demolizione

Per quanto sopra si ipotizza una spesa forfettaria di € 1.500,00

€ 1.500,00 + IVA

SANZIONE PECUNIARIA Art. 34 DPR 380/2001 - Art. 16 L.R. 11 Agosto 2008, n. 15

La maggiore superficie del portico rispetto alla C.E. 6323/2001 è di circa 22 mq.

Con gli stessi parametri della stima si ipotizza un coefficiente di comparazione del 25% per una superficie commerciale di 5,50 mq

$$5,50 \text{ mq} \times 1100,00 \text{ €/mq} = 6.050,00 \text{ mq}$$

Tale somma è presa a misura dell'aumento di valore dell'immobile e quindi va moltiplicato per il doppio.

Per quanto sopra si ipotizza una sanzione minima di € 6.050,00 (2 x 6.050,00 €)

€ 12.10,00

TOTALE DELLE DETRAZIONI RELATIVE ALLA PART.LLA 109, SUB 11

- 1.500,00 + iva + 12.100,00 = 1.830 + 12.100,00 = 13.930,00

€ 13.930,00

Immobili a servizio dell'attività agricola sui sub 10 e 11

Superfici e volumi potranno essere confermati nel dettaglio solo dopo un rilievo accurato.

Immobile abusivo n.1 adibito a magazzino (cfr planimetria)

Sul terreno censito come **sub 10** un immobile utilizzato al ricovero degli attrezzi da parte del proprietario.

È formato da struttura metallica e pannelli in cls vibrocompresso, con copertura a telo impermeabile della superficie coperta di circa **85 mq** ed una cubatura approssimativa di ca **180 mc**.

Non esiste alcun titolo abilitativo edilizio e quindi in assenza totale di parere antisismico da parte del Genio Civile.



Immobile abusivo n.2 ricovero per gli animali

Sul terreno censito come **sub 11** insiste un immobile utilizzato al ricovero degli animali da parte del proprietario.

Trattasi di un'ampia tettoia in struttura metallica, pannelli in cls vibrocompresso e copertura in lamiera grecata, della superficie di circa **600 mq** ed una cubatura approssimativa di **1500 mc**

Non esiste alcun titolo abilitativo edilizio e quindi in assenza totale di parere antisismico da parte del Genio Civile.



Immobile abusivo n.3 adibito a ricovero per insilato

Sul terreno censito come **sub 11** un immobile utilizzato al ricovero per l'insilato da parte del proprietario. Struttura in acciaio e pannelli in cls vibrocompresso saldamente ancorato a terra della superficie di circa **70 mq** ed una cubatura approssimativa di 150 mc con copertura a telo impermeabile.

Non esiste alcun titolo abilitativo edilizio e quindi in assenza totale di parere antisismico da parte del Genio Civile.



Immobile abusivo n.4 del tipo container a servizio dell'attività agricola

Sul terreno censito come **sub 11** insiste un container appoggiato a terra dove non esiste alcun titolo abilitativo edilizio delle dimensioni di ca **15 mq**. Non esiste alcun titolo abilitativo edilizio.



Immobile abusivo n.5 del tipo container a servizio dell'attività agricola

Sul terreno censito come **sub 11**, sconfinante in parte nella part.Illa 537 e posto a confine con la part.Illa 541 insiste una tettoia pannellata con rete metalliche ed assiti di legno adibita a ricovero per animali.

Tettoia con struttura metallica e pannelli di copertura in lamiera grecata della superficie di **ca 95 mq**.

Non esiste alcun titolo abilitativo edilizio e quindi in assenza totale di parere antisismico da parte del Genio Civile.



La superficie totale delle opere senza titolo abilitativo edilizio è di circa

$$85+600+70+15+95 = \mathbf{865 \text{ mq}}$$

Per una cubatura di **1830 mc** oltre il container e la tettoia per gli animali di cui al n.5

OPERE EDILI

Gli immobili sono di facile demolizione essendo costruiti a secco e formati da strutture metalliche e coperture in lamiera e/o teli impermeabili.

Ai fini della stima si sono presi in considerazione i prezzi della Regione Lazio che, nonostante l'aumento dei prezzi, si ritengono gli importi più vicini ai prezzi di mercato.

Per quanto sopra si può ragionevolmente si può considerare il prezzo pieno di **30€/mc** vuoto per pieno considerando anche il conferimento a discarica e l'eventuale riciclo dei materiali di risulta.

Si prenda a riferimento le seguenti voci fermo restando la necessità di un progetto esecutivo delle demolizioni:

- *A3.01.1 Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisorie, con esclusione dei ponteggi esterni*
- *A3.03.5 Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario*
- *A3.03.7.e.1 Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata*

Si trascura in questa sede l'eventuale ribasso in sede di affidamento delle opere e non considerando altresì gli oneri di smaltimento vista la natura ferrosa del materiale.

Per quanto sopra 1830 mc x 30 €/mc = € 54.900 arrotondabile ad

€ 55.000,00 + IVA

SPESE TECNICHE

Documentazione da allegare alla pratica edilizia di demolizione dell'immobile:

- Rilievo piano altimetrico e di dettaglio
- Elaborati grafici comprensivi di inquadramento urbanistico
- Documentazione fotografica
- Relazione Tecnica illustrativa
- Direzione lavori
- Coordinamento sicurezza
- Bolli e diritti di segreteria
- Coordinamento sicurezza

Per quanto sopra si ipotizza una spesa pari circa il 10% dell'importo dei lavori

€ 5.000,00 + IVA

SANZIONE PECUNIARIA ART. 31 DPR 380/2001

Nell'ambito dell'articolato procedimento sanzionatorio dettato dall'art. 31 del T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380 del 2001) in presenza di interventi eseguiti in assenza di **permesso di costruire**, sono state inserite le sanzioni con la legge 11/11/2014, n. 164 (entrata in vigore il successivo 12 novembre).

Tale sanzione amministrativa pecuniaria prevista dai commi 4-bis, 4-ter e 4-quater dello stesso art. 31, i quali così testualmente stabiliscono:

«4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre

irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

La determinazione della sanzione spetta al Responsabile del Procedimento sanzionatorio ovvero al Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Vetralla che in sede di applicazione avrà facoltà di disporre l'entità della sanzione.

SANZIONE PECUNIARIA ART. 31 DPR 380/2001

Considerando il numero degli immobili da demolire si ritiene infine di non dover intervenire sulla "pesa" e sul ridottissimo fabbricato annesso, in quanto ritenuti volumi tecnici a servizio dell'attività aziendale.

Per quanto sopra si ipotizza una sanzione media di € 5.000,00

€ 5.00000

TOTALE DELLE DETRAZIONI RELATIVE ALLA PART.LLA 109, SUB 10 e 11 per immobili a servizio dell'attività agricola

- $55.000,00 + 5.000,00 = 60.000,00 + \text{IVA } 22\% + 5.000,00 = € 78.200,00$

€ 78.200,00

annesso agricolo sub 12, destinato a magazzino

Nel caso del sub 12 la situazione è più complessa. Nello specifico:

- corpo B3 – cantina ipogea attualmente scavo a cielo aperto
- corpo B4 – spazi e gallerie ipogee sotto l'ingombro del volume originario del magazzino
- corpo B6 – galleria ipogea di collegamento tra le scale esterne ed i volumi ipogei sotto il magazzino
- corpo B7 – volume cilindrico con funzioni di scala di accesso agli spazi e e gallerie ipogee

Come già descritto in precedenza non vi è alcun titolo abilitativo, tra quelli consegnati al CTU, anteriore al 2018 che definisca la consistenza dei vani interrati. Si ritiene di dover rimandare alle determinazioni del Responsabile del Servizio Tecnico sulla liceità di quanto già presentato con SCIA n.4273 del 20/07/2018 prot. 2143. Di nessun valore dal punto di vista dell'accertamento della compatibilità la successiva pratica presentata al Genio Civile.

Eventuali detrazioni sono quindi necessariamente subordinate alle determinazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla. Rimane altresì importante la verifica statica del terreno scavato a ridosso delle fondazioni del magazzino ma anche l'incidenza delle gallerie sotterranee sulla statica delle fondazioni del fabbricato principale.

- corpo B5 – scala di accesso agli spazi e gallerie ipogee

Per quanto riguarda questo volume, come già descritto in precedenza, va ricondotta all'ante operam la situazione certificata dalla Concessione Edilizia n. 6323 del 10/05/2001 "Modifiche prospettiche ed interne in un fabbricato esistente in Vetralla S.S. Cassia Sud snc".

Escludendo che da tale volume chiuso con scala si possa ricavarne un portico, in questo caso ne va prevista la demolizione e la ricostruzione secondo quanto assentito.

La ridefinizione degli spazi riduce l'accessibilità agli spazi ipogei, che come più volte ripetuto, non hanno alcun titolo abilitativo agli atti del CTU, anteriore al 2018.

OPERE EDILI

Il fabbricato è formato da muratura in blocchi di tufo e strutture lignee di copertura. Ai fini della stima si ritiene di prender in considerazione il Prezzario Unico Cratere Centro Italia 2018 come da precedente perizia:

CODICE	A01019
DESCRIZIONE	Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: b) per fabbricati in cemento armato e muratura, vuoto per pieno
U.M.	mc
PREZZO Euro	€ 22,36

Ragionevolmente si può considerare il prezzo pieno di € 22,36, trascurando l'eventuale ribasso in sede di affidamento delle opere e considerando il conferimento a discarica di circa 40 tonnellate di materiali derivanti dalle demolizioni per un costo di € 800,00.

Per la sola demolizione = $130 \text{ mc} \times 22,36 \text{ €/mc} = € 2906,80$

Si aggiungano, in questo caso, almeno 800,00 di opere provvisionali atte a garantire la sicurezza dei lavoratori e dell'immobile stesso.

Riassumendo $2906,80 + 800,00 + 800 = 4.500,80$ arrotondabile ad € 4.500,00 + IVA

La successiva ricostruzione del portico come da Concessione Edilizia n 6323/2001 prevede una superficie di mq 38,48 (3,70 x 10,40) che possiamo stimare ad un costo di € 400,00/mq.

$\text{Mq } 38,48 \times \text{€/mq } 400,00 = 15,392,00$ arrotondabile ad € 15.000,00 + IVA

Si fa presente ancora una volta che gli elaborati della suddetta C.E. 6323/01 non certificano alcuna scala di

accesso agli spazi ipogei. Questo significa che la riconduzione a quanto assentito deve necessariamente passare anche per una determinazione dell'Ufficio Tecnico in merito agli spazi Ipogei.

In conclusione, i costi di demolizione e ricostruzione parziale ammontano ad € 4.500,00 + 15.000,00 = 19.500,00

Per quanto sopra la spesa complessiva di demolizione e ricostruzione parziale è di **€ 19.500,00 + IVA**

SPESE TECNICHE

Documentazione da allegare alla pratica di "demolizione e parziale ricostruzione"

- | | |
|--|----------------------------------|
| • Rilievo piano altimetrico e di dettaglio | Lazio |
| • Elaborati grafici comprensivi di inquadramento urbanistico | • Documentazione fotografica |
| • Relazione geologica ed indagini | • Relazione Tecnica illustrativa |
| • Calcolo delle strutture e deposito sulla Piattaforma OpenGenio della Regione | • Direzione lavori |
| | • Coordinamento sicurezza |
| | • Bolli e diritti di segreteria |

Per quanto sopra si ipotizza una spesa a corpo comprensiva delle indagini **€ 5.000,00 + IVA**

SANZIONE PECUNIARIA ART. 31 DPR 380/2001

Anche in questo caso si applica il procedimento sanzionatorio dettato dall'art. 31 del T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380 del 2001) che prevede una sanzione *di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, rimarcando che la determinazione della sanzione spetta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla.*

Si ritiene il procedimento distinto e separato da quanto già descritto rispetto alla particella 11 e con sé anche la sanzione amministrativa.

Per quanto sopra si ipotizza una sanzione minima di € 2.000,00 **€ 2.000,00**

TOTALE DELLE DETRAZIONI RELATIVE ALLA PART.LLA 109, SUB 12

- $19.500,00 + 5.000,00 + 2.000,00 = 24.500,00 + IVA 22\% + 2.000,00 = 31.890,00$ arrotondato
€ 31.890,00

STIMA DEL TERRENO DI CUI AL FOGLIO 12, P.LLA 109

Trattasi di bene comune non censibile ed il cui valore è ricompreso nella stima degli immobili di cui sopra.
Superficie totale 9714 mq.

Ufficio provinciale di: VITERBO Territorio

Situazione aggiornata al : 10/11/2021

Dati della ricerca

Catasto: Terreni

Comune di: VETRALLA Codice: L814

Foglio: 12 Particella: 109

Immobili individuati: 1

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddi
<input checked="" type="radio"/>	12	109		ENTE URBANO		0	97	14	

VALORE FINALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI CHE TRATTASI

Detrazioni

- Immobile residenziale sub 5 € 13,930,00
- immobili a servizio dell'attività agricola € 78.200,00
- Annesso agricolo sub 12 € 31.890,00

Totale detrazioni € **124.020,00**

CONCLUSIONI

Valore dell'immobile (cinquecentoquattronovecento/00) euro 504.900,00

Detrazioni (centoventiquattromilazeroventi/00) euro 124.020,00

VALORE FINALE (trecentoottantamialottocentoottanta/00) euro 380.880,00

**Arrotondato euro 380.000,00
(trecentoottantamila/00)**

INDICE DEGLI ALLEGATI

- Documentazione Fotografica
 - Dimostrazione grafica dei subalterni foglio 12, part. 109
1. Mappa catastale (05.12.2023)
 2. Visura attuale per soggetto (05.12.2023)
 - 2.1 Copia atto Notaio D' Alessandro Rep. 294078
 3. Elaborato di piano. Dimostrazione grafica dei subalterni (05.12.2023)
 4. Accertamento della proprietà immobiliare urbana elenco dei subalterni assegnati (05.12.2023)
 5. Planimetria di u.i.u. f.12. p.lla 109 Sub 5
 6. Planimetria di u.i.u. f.12. p.lla 109 Sub 11
 7. Planimetria di u.i.u. f.12. p.lla 109 Sub 12
 8. Certificato di Stato Libero
 - 8.1 Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio, n.4 p.II s.A anno 2023
 9. Certificato di Stato di Famiglia
 10. Sintesi degli interventi riferiti alla DIA n. 0122 e CE n. 6284
 11. Sintesi degli interventi e comparazione a seguito di sopralluogo riferiti alla CE n. 6323 del 10/05/2001 prot. 6498
 12. Sintesi degli interventi riferiti alla DIA n. 0456 del 09/01/2003 prot. 277
 13. Sintesi degli interventi e comparazione a seguito di sopralluogo riferiti alla SCIA 4273 del 20 luglio 2018, prot. 21143
 14. Ispezione ipotecaria del 05.12.2023 ed elenco note
 15. Certificato di destinazione urbanistica
 16. Attestazione usi civici rilasciata dal comune di Vetralla in data 05.12.2019
 17. Pratiche edilizie
 1. DIA n. 53 del 17/05/2000 prot. 6250 (All. 17.1)
 2. DIA n. 0122 del 20/10/2000 prot. 12695 (All. 17.2)
 3. CE n. 6284 del 25/01/2001 prot. 1136 (All. 17.3)
 4. CE n. 6323 del 10/05/2001 (All. 17.4)
 5. DIA n. 456 del 09/01/2003 prot. 277 (All. 17.5)
 6. SCIA n.4273 del 20/07/2018 prot. 2143 (All. 17.6)
 18. Verbale di accesso presso compendio pignorato
 - a. In data 02.04.2019
 - b. In data 24.11.2023
 19. Contratto di locazione e registrazione dell'atto
 20. Pignoramento del 30.03.2022 notificato il 6.05.2022
 21. Nota di Trascrizione Reg. Gen. 12614, Reg. part. 10089, presentazione n.5 del 25.07.2022
 22. Istanza di vendita dell'immobile pignorato nella procedura immobiliare 86/2022 R.G.E.
 23. Contratto mutuo fondiario del 20.10.2010 e registrato a Viterbo il 21.10.2021 al n.11604, Reg. Gen. 17501, reg. part. 3236, Notaio Paola Lanzillo
 24. Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 27.07.2022 del notaio Niccolò Tiecco, notaio in Perugia
 25. Atto di precetto della AMCO – Asset Management Company S.p.A. del 22.10.2021